



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Torre de Don Miguel. (2010061216)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de marzo de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 76.2.2.a de la LSOTEX, el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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 (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del régimen básico del suelo previsto en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

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

**ACUERDA :**

1.º) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.

2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 15 de marzo de 2010 las Normas Urbanísticas quedan redactadas como sigue:

TÍTULO 1**CONTENIDO COMÚN****CAPÍTULO 1****DEFINICIONES*****Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos.***

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

Artículo 1.1.2. Alineación.

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

Artículo 1.1.3. Manzana.

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística.

Es la unidad de propiedad a la que se le asignan usos y aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 1.1.5. Línea de edificación.

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

Artículo 1.1.6. Ancho de vial.

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

Artículo 1.1.7. Rasante.

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

Artículo 1.1.8. Parcela edificable.

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

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

Artículo 1.1.9. Parcela mínima.

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

Artículo 1.1.10. Parcela afectada.

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

Artículo 1.1.11. Parcela protegida.

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

**Artículo 1.1.12. Linderos o lindes.**

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

Artículo 1.1.13. Lindero frontal o frente de parcela.

Se entiende por lindero frontal o frente de parcela su dimensión de contacto con el viario o espacios libres públicos.

Artículo 1.1.14. Fondo de parcela.

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

Artículo 1.1.15. Círculo inscrito.

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

Artículo 1.1.16. Cerramiento de parcela.

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

Artículo 1.1.17. Edificación alineada.

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

Artículo 1.1.18. Fondo edificable.

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

Artículo 1.1.19. Profundidad máxima edificable.

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

Artículo 1.1.20. Edificación retranqueada.

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

Artículo 1.1.21. Patio abierto.

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

**Artículo 1.1.22. Superficie libre.**

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

Artículo 1.1.23. Edificación aislada.

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.1.24. Separación entre edificaciones.

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

Artículo 1.1.25. Edificación libre.

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

Artículo 1.1.26. Superficie ocupada.

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 1.1.27. Coeficiente de ocupación por planta.

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

Artículo 1.1.28. Superficie edificable.

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

Artículo 1.1.29. Coeficiente de edificabilidad o edificabilidad.

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

Artículo 1.1.30. Nivel de rasante.

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

Artículo 1.1.31. Altura de la edificación.

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

Artículo 1.1.32. Altura total.

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

Artículo 1.1.33. Altura de las instalaciones.

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

Artículo 1.1.34. Altura de planta.

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

Artículo 1.1.35. Altura libre de planta.

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

Artículo 1.1.36. Planta baja.

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

Artículo 1.1.37. Planta de pisos.

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Artículo 1.1.38. Entreplanta.

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

Artículo 1.1.39. Bajo cubierta.

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

Artículo 1.1.40. Sótano.

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

Artículo 1.1.41. Semisótano.

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

Artículo 1.1.42. Cuerpos volados.

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

**Artículo 1.1.43. Cuerpos cerrados.**

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

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

Artículo 1.1.44. Cuerpos abiertos.

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

Artículo 1.1.45. Elementos salientes.

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

Artículo 1.1.46. Volumen de la edificación.

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

Artículo 1.1.47. Pendiente de cubierta.

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

CAPÍTULO 2
LEGISLACIÓN

Artículo 1.2.1. Normativa general.

1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978.
2. LEY ORGÁNICA 1/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Extremadura.
3. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA:

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV y V).

EXTREMADURA: LEY 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 16/2001, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 4/1999, de 20 de julio, por el que se modifica la denominación y competencias de las Consejerías de la Junta de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 91/1999, de 29 de julio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.



EXTREMADURA: DECRETO 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

4. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES:

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV y V).

LEY 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

REAL DECRETO 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.

LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

— REAL DECRETO LEGISLATIVO 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

— REAL DECRETO 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

— DECRETO de 18 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

5. PATRIMONIO:

DECRETO 1022/1964, de 15 de abril, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley del Patrimonio del Estado.

LEY 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

EXTREMADURA: LEY 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 2/1992, de 9 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 180/2000, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

REAL DECRETO 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

6. HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL:

LEY 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y REAL DECRETO 828/1995 por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.



EXTREMADURA: DECRETO 77/1999, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 56/2002, de 14 de mayo, del fondo de cooperación para Mancomunidades de Municipios de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 12/2002, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2003.

EXTREMADURA: LEY 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 21/2001, de 5 de febrero, de valoraciones fiscales.

EXTREMADURA: LEY 9/1998, de 26 de junio, del impuesto sobre suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.

EXTREMADURA: DECRETO 22/2001, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.

EXTREMADURA: DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Tasas y Precios Públicos.

7. COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES:

EXTREMADURA: LEY 5/1990, de 30 de noviembre, reguladora de las relaciones entre las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

EXTREMADURA: DECRETO 125/1992, de 1 de diciembre, por el que se establecen objetivos y prioridades para los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

8. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO:

LEY 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Modificada por REAL DECRETO-LEY 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

EXTREMADURA: LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

— REAL DECRETO 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

— REAL DECRETO 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



- REAL DECRETO 1006/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el art. 115 de la Ley del Suelo.

9. DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA:

LEY ORGÁNICA 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título IX).

EXTREMADURA: LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Capítulo V del Título V).

EXTREMADURA: DECRETO 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos).

LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

- REAL DECRETO 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

10. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (SIN PERJUICIO DE ESPECIALIDADES):

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos VI, VII y VIII).

11. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL:

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título X).

REAL DECRETO 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad.

12. INSCRIPCIONES REGISTRALES:

REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

13. EXPROPIACIÓN FORZOSA:

LEY 1954, de 16 de diciembre, sobre expropiación forzosa.

DECRETO de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

14. CONTRATOS DE LAS AAPP:

REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Contratos de las AAPP.



LEY 48/1998, de 30 de diciembre, sobre los procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y las telecomunicaciones.

15. MEDIO AMBIENTE:

A) EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL:

LEY 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

REAL DECRETO 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.

EXTREMADURA: DECRETO 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del Ecosistema.

B) MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO:

DECRETO 833/1975, de 6 de febrero, del M.º de Planificación del Desarrollo, de Desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

LEY de 22 de diciembre de 1972, núm. 38172 (Jefatura del Estado) de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

C) ESPACIOS NATURALES:

LEY 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

EXTREMADURA: LEY 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

D) ACTIVIDADES MOLESTAS:

DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

O.M. de 15 marzo de 1963, que da instrucciones Complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

E) RESIDUOS:

LEY 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

LEY 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

ORDEN de 13 de octubre de 1989 por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.



ORDEN MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

REAL DECRETO 1406/1989, de 10 de noviembre, que impone limitaciones a la comercialización y el uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.

REAL DECRETO 1217/1997, de 18 de julio, sobre incineración de residuos peligrosos.

REAL DECRETO 1088/1992, de 11 de septiembre, por el que se establecen nuevas normas sobre la limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de instalaciones de incineración de residuos municipales.

REAL DECRETO 484/1995, de 7 de abril, sobre Medidas de Regularización y Control de Vertidos.

RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados.

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006.

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.

DECRETO 133/1996, de 3 de septiembre, de residuos tóxicos y peligrosos.

DECRETO 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados.

PLAN Regional de Residuos.

16. CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES:

A) CARRETERAS:

LEY 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.

EXTREMADURA: LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

B) CAMINOS PÚBLICOS:

EXTREMADURA: LEY 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

**C) VÍAS PECUARIAS:**

LEY 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

EXTREMADURA: DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ORDEN de 19 de junio de 2000 por la que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de las vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

D) MONTES:

LEY 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común.

LEY de 8 de junio de 1957, de montes.

EXTREMADURA: DECRETO 66/2001, de 2 de mayo, por el que se regulan ayudas para la gestión sostenible de montes en el marco del desarrollo rural.

17. AGUAS:

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Aguas.

18. TURISMO:

EXTREMADURA: LEY 2/1997, de 20 de febrero, de Turismo de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 78/1986, de 16 de diciembre, por el que se establece la ordenación turística de establecimientos hoteleros en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

19. INDUSTRIA:

EXTREMADURA: LEY 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la localización industrial de Extremadura.

20. COMERCIO:

EXTREMADURA: LEY 3/2002, de comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

21. TRANSPORTES:

LEY 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

REAL DECRETO 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.

22. OTRA NORMATIVA SECTORIAL (hidrocarburos, telecomunicaciones, electricidad, explosivos, defensa nacional, minas):

LEY 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

LEY 11/1998, de 24 de abril, de Telecomunicaciones.



LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

LEY ORGÁNICA 1/1992, de 21 de febrero, sobre protección de la Seguridad Ciudadana y Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre explosivos.

LEY 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

LEY 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

23. LEGISLACIÓN AGRARIA:

EXTREMADURA: LEY 8/1992, de 26 de noviembre, para la modernización y mejora de las estructuras de las tierras de regadío.

EXTREMADURA: LEY 5/1992, de 26 de noviembre, sobre la ordenación de las producciones agrarias de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 46/1997, de 22 de abril, por el que se fija la extensión mínima de las Unidades de Cultivo.

24. LEGISLACIÓN CIVIL:

REAL DECRETO de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.

LEY 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

LEY 49/1960, de la Jefatura del Estado, de 21 de julio de 1960, sobre Propiedad Horizontal. España.

LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

DECRETO 4104/1964, de 24 de diciembre, de Arrendamientos Urbanos.

25. POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS:

REAL DECRETO 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

EXTREMADURA: LEY 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 162/1999, de 11 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de la Vivienda en Extremadura para el periodo 1999-2003.

EXTREMADURA: LEY 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Auto-promoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

*Este listado de legalización tiene un carácter enunciativo. Siendo su fecha de actualización el día 30 de abril de 2003.

**Artículo 1.2.2. Normativa técnica.****1. ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS:**

REAL DECRETO 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

2. AGUA:

REAL DECRETO 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público.

ORDEN de 28 de diciembre de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

ORDEN de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 1980 (Dir. Gral. Energía). Diámetros y espesores mínimos de tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.

ORDEN de 9 de diciembre de 1975 por la que se aprueban las "Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministros de agua".

ORDEN de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y se crea una "Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento de Poblaciones".

3. AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO:

REAL DECRETO 113/2000, de 28 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 1637/1986, de 13 de junio, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de productos de fibra de vidrio utilizados como aislantes térmicos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

REAL DECRETO 1637/1986, de 13 de junio, por el que se declaran de Obligado Cumplimiento las Especificaciones Técnicas de los Productos de Fibra de Vidrio utilizados como aislantes térmicos y su Homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

REAL DECRETO 2709/1985, de 15 de marzo, por el que se declaran de Obligado Cumplimiento las Especificaciones Técnicas de los Productos de Poliestireno Expandido utilizados como aislantes térmicos y su Homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

ORDEN de 8 de mayo de 1984 por la que se dictan Normas para la Utilización de las Espumas de Urea formol usadas como Aislantes en la Edificación.

REAL DECRETO 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios.

REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de los Paneles Solares.



España.

REAL DECRETO 2429/1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CT-79. Condiciones térmicas en los edificios".

EXTREMADURA: DECRETO 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

4. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:

LEY 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

LEY 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.

ORDEN de 3 de marzo de 1980 sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.

REAL DECRETO 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.

EXTREMADURA: LEY 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 153/1997, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de promoción de la accesibilidad.

5. COMBUSTIBLES Y GASES:

REAL DECRETO 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.

REAL DECRETO 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 "Instalaciones petrolíferas para uso propio".

ORDEN de 9 de marzo de 1994 por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la instrucción técnica complementaria ITC-MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

España.

REAL DECRETO 1853/1993, de 22 de octubre, del Ministerio de la Presidencia, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.

REAL DECRETO 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90-396-CEE sobre aparatos de gas.



España.

ORDEN de 15 de febrero de 1991, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-AG6 y ITC-MIE-AG11 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible.

ORDEN de 15 de diciembre de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible 10, 15, 16, 18 y 20.

ORDEN de 7 de junio de 1988, del M.º de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible.

REAL DECRETO 494/1988, de 20 de mayo, del M.º de Industria y Energía, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible.

España.

ORDEN de 29 de enero de 1986 por la que se aprueba el Reglamento sobre Instalaciones de Almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo (glp) en Depósitos Fijos.

ORDEN de 17 de diciembre de 1985 por la que se aprueban la instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de Gases Combustibles y la instrucción sobre instaladores autorizados de gas y empresas instaladoras.

ORDEN de 6 de julio de 1984 por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos aprobado por Orden de 18 de noviembre de 1984, y modificado por Orden de 28 de octubre de 1983.

REAL DECRETO 3484/1983, de 14 de diciembre, por el que se modifica el apartado 5.4 incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.

ORDEN de 26 de octubre de 1983 por la que se modifica la Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974, que aprueba el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos.

RESOLUCIÓN de 24 de julio de 1963 (Dir. Gral. Industrias Siderometalúrgicas). GAS. Normas para Instalaciones de gases licuados del petróleo con depósitos de capacidad superior a 15 kg.

6. ELECTRICIDAD:

REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.

REAL DECRETO 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.



REAL DECRETO 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.

LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

ORDEN de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

REAL DECRETO 875/1984, de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de contadores de uso corriente clase 2.

España.

REAL DECRETO 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación.

ORDEN de 31 de octubre de 1973 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MI-BT del REBT.

DECRETO 2413/1973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

DECRETO 3151/1968, de 28 de noviembre, del M.º de Industria, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

7. ENERGÍA:

LEY 82/1980, de 30 de diciembre, de la Jefatura del Estado, de Conservación de Energía.

REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, por el que se dictan normas sobre homologación de prototipos y modelos de paneles solares.

EXTREMADURA: LEY 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro eléctrico de Extremadura.

8. HABITABILIDAD:

EXTREMADURA: DECRETO 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad que han de reunir las viviendas de nueva construcción.

EXTREMADURA: DECRETO 158/2001, de 9 de octubre, de tramitación y concesión de la cédula de habitabilidad.

9. INSTALACIONES ESPECIALES:

REAL DECRETO 413/1997, de 21 de marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección de los trabajadores externos con riesgo a exposición en zona controlada.

REAL DECRETO 53/1992, de 24 de enero, del M.º de Relaciones con las Cortes y Secretaría del Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes.



REAL DECRETO 1428/1986, de 13 de junio, por el que se dictan normas sobre homologación de pararrayos.

DECRETO 2869/1972, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas.

10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

REAL DECRETO 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Incluye las correcciones que el MCYT ha hecho en el texto y las tablas.

ORDEN de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y se revisa el Anexo 1 y los apéndices del mismo.

REAL DECRETO 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96. Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

REAL DECRETO 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

ORDEN de 31 de mayo de 1982 de Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIE-AP5 del Reglamento de Aparatos a Presión, sobre extintores de incendios.

11. SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS:

REAL DECRETO 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Descontaminación y Eliminación de Policlorobifenilos (PCB), Policloroterfenilos (PCT) y aparatos que los contengan (2001-2010).

REAL DECRETO 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.

REAL DECRETO-LEY 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

REAL DECRETO 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.

ORDEN de 12 de noviembre de 1987, del M.º de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprueban las normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.



ORDEN de 23 de diciembre de 1986, del M.º de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprueban las normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.

LEY 10/1998, de 21 de abril, de la Jefatura del Estado sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

REAL DECRETO 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (En vigor parcialmente).

12. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO:

REAL DECRETO 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

REAL DECRETO 374/2001, de 6 de abril, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.

REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención.

REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

REAL DECRETO 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.

España.

REAL DECRETO 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.

REAL DECRETO 664/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo.

REAL DECRETO 488/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.



REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorso lumbares, para los trabajadores.

REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y Normativa de Desarrollo.

REAL DECRETO 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual.

ORDEN de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas.

ORDEN de 31 de enero 1940, del M.º de Trabajo. Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Capítulo VII. Andamios.

*Este listado de legalización tiene un carácter enunciativo. Siendo su fecha de actualización el día 30 de abril de 2003.

TÍTULO 2

DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

Artículo 2.1.1. Objeto.

El objeto del presente Plan General Municipal es la definición de la ordenación urbanística general del término municipal de Torre de Don Miguel, que se realiza mediante el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural y las de ordenación detallada definidas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX).

Artículo 2.1.2. Marco legal.

El presente Plan General Municipal sustituye al actual Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, constituyendo una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez



se da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente (ver Título 1, Capítulo 2).

Artículo 2.1.3. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 2.1.4. Vigencia.

El presente Plan General Municipal entrará en vigor, y tendrá vigencia indefinida, el día siguiente al de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes. El Plan General Municipal sustituye y por tanto deroga, el Proyecto de Delimitación del Suelo de Torre de Don Miguel. Quedan asimismo derogadas todas aquellas disposiciones de las ordenanzas municipales que se hallen en contradicción con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

La nulidad o modificación de alguna de las especificaciones de este Plan General Municipal no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 2.1.5. Revisión.

Se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación urbanística, la reconsideración total de la ordenación establecida por el Plan General Municipal, y, en todo caso, de la ordenación estructural del mismo. (Art. 81.1 de la LSOTEX).

No se establece un plazo máximo para la revisión del presente Plan General Municipal, y sin perjuicio de los supuestos considerados en las Normas Subsidiarias precedentes, procederá la revisión de este instrumento de planeamiento, por lo tanto, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto a la ordenación estructural del mismo, y se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- Elección de un modelo territorial o estructural general distinto del previsto en este Plan General Municipal.
- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General Municipal.
- Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación supramunicipal que afecte total o parcialmente al término municipal.
- Cuando se origine una mayor exigencia de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.
- Por agotamiento del ochenta por ciento de la capacidad de asentamiento residencial o industrial prevista en la ordenación propuesta.
- Cuando la suma o acumulación de modificaciones del Plan General Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.



No obstante lo dispuesto anteriormente, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes.

Artículo 2.1.6. Modificación.

Se entiende por Modificación del Plan General Municipal cualquier alteración de sus determinaciones que no esté incluida en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior, debiendo adaptarse en sus contenidos y tramitación a lo dispuesto en la legislación vigente.

En todo caso, la modificación deberá concretar si afecta a la Ordenación Estructural o la ordenación Detallada del Plan, a los efectos de su posterior tramitación.

Toda modificación deberá basarse en motivos de interés general y contendrá una descripción pormenorizada de sus determinaciones y una justificación expresa de su razón y fundamento.

La Modificación del Plan General Municipal deberá contener el grado de precisión del propio Plan.

La Comisión municipal correspondiente constatará anualmente la adecuación de las determinaciones específicas del Plan General Municipal a los objetivos generales marcados y en su defecto, instruirá el expediente de modificación comprensivo de las rectificaciones pertinentes para una mayor operatividad de la normativa vigente en la resolución de la problemática urbanística detectada en su aplicación.

Artículo 2.1.7. Contenido documental.

El presente Plan General Municipal consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información
- Memoria Justificativa.
- Estudio Económico.
- Normas Urbanísticas y Fichas.
- Documento de Catálogo.
- Planos de Ordenación.

Las especificaciones del Plan General Municipal que se formulan quedan establecidas, por lo tanto, en estos documentos. Los cuales serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos, con las consideraciones que para cada uno de ellos se señalan a continuación:

- 1, 2 y 3. La Memoria Informativa y la Justificativa de la Ordenación describen la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la sociedad y el medio urbano,



que condicionan la ordenación, con las incidencias en el proceso de participación ciudadana y define los objetivos y criterios seguidos en la ordenación propuesta, respectivamente.

Su contenido ha de ser considerado de carácter informativo y explicativo, y supletoriamente aclarativo en la interpretación de los documentos determinativos de las Normas. Y existe una estimación del coste del PGM.

4. Los Planos de Información complementan gráficamente el análisis del medio urbano expresado en la Memoria Informativa, no teniendo otro carácter que el meramente informativo.
5. Los Planos de Ordenación definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo y detallan la calificación y alineaciones, y establecen el catálogo estructural y detallado del municipio.
6. Las Normas Urbanísticas regulan pormenorizadamente la edificación y uso del Suelo ordenado en los Planos, establece las limitaciones y directrices a observar en terrenos previstos para un posterior desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del territorio y los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

El carácter de su contenido es estructural, o detallado, en el mismo sentido de interpretación al de los Planos de Ordenación, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas Urbanísticas.

7. Documento de Catálogo, aparecen todos los edificios y elementos catalogados y el nivel de protección al cual pertenecen.

Artículo 2.1.8. Normas de interpretación.

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

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fueran contradicciones entre mediciones y sobre plano y la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), se consideran que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción y/o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio



cultural, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Artículo 2.1.9. Competencia.

Corresponde al Ayuntamiento de Torre de Don Miguel, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las Normas, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

Por lo tanto y siendo competente el Ayuntamiento de Torre de Don Miguel para conocer y ejecutar sobre el presente instrumento de Planeamiento, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, deberá resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro asesoramiento que estime oportuno, acerca de las peticiones, actos y acuerdos en que este orden de cosas se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos contra aquéllos, que legal y reglamentariamente se establecen.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aún cuando observaren las condiciones específicas señaladas, resultaren contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

El desarrollo del presente Plan General Municipal, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido corresponde al ámbito de sus propias competencias.

El desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, corresponderá a las distintas administraciones públicas dentro del ámbito de sus específicas atribuciones, así como a los promotores privados de acuerdo con la LSOTEX.

Todo ello sin perjuicio de la posible participación en las tareas de planeamiento, para lo que el Ayuntamiento y demás organismos públicos facilitarán a las corporaciones y asociaciones sus posibles efectos previstos en la LSOTEX y reglamentos que la desarrollen, durante la elaboración y ejecución del planeamiento.

También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan General Municipal.

CAPÍTULO 2

CATÁLOGO

Artículo 2.2.1. Objeto.

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, y en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX).

**Artículo 2.2.2. Contenido y alcance.**

Se distingue entre catálogo estructural y catálogo detallado.

El catálogo estructural está compuesto por elementos o edificaciones singulares que deberán ser informadas cualquier modificación sobre ellos por el departamento correspondiente de la Consejería de Cultura y Turismo u oficina en quien delegue.

El catálogo detallado abarca una zona del municipio (concretamente la zona central y más antigua) por tener unas características peculiares que se deben conservar.

Artículo 2.2.3. Grados de protección.

Se establecen tres niveles, en función de los diferentes grados de valoración con que se han clasificado los edificios, ambientes y espacios públicos:

Grado 1. Protección Integral.

Corresponde a los elementos altamente representativos de una época que constituyen un elemento singular caracterizador de su entorno, representan un testimonio de organización social o forma de vida, conteniendo simultáneamente indiscutibles cualidades arquitectónicas, naturales o en cuanto a la organización del espacio, por lo que la pérdida total o parcial de sus características, produce un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

Grado 2. Protección Media.

Corresponde a aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

Grado 3. Protección Ambiental.

Corresponde a los elementos urbanos no incluidos en los niveles anteriores pero que con valor de sus características de composición de fachada, estructura parcelaria y alturas, dotan sin embargo de una alta singularidad al área central de la trama urbana, y que en base a ello alcanza un personal equilibrio compositivo que forma parte de la memoria del pueblo.

En función de los niveles de protección anteriores se definen 3 categorías de protección:

1. Grado 1. Protección Integral.
2. Grado 2. Protección Media.
3. Grado 3. Protección Ambiental.

Artículo 2.2.4. Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados.

A efectos de establecer las obras permitidas dentro de cada una de las categorías fijadas en el artículo anterior, se establecen los siguientes tipos de obras:

- A. Restauración/Recuperación. Supone la conservación y recuperación del edificio original respetando las aportaciones de las distintas épocas que no supongan degradación del



edificio con destrucción de añadidos posteriores degradantes o carentes de valor histórico patrimonial.

- B. Conservación/Mantenimiento. Supone las obras de higiene en la edificación necesarias en la vida de todo edificio. No se permite con ello ningún tipo de aportación degradante o injustificada.
- C. Consolidación/Rehabilitación. Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma o alternativos coherentes con su tipología, obligando a mantener volumen tanto vertical como horizontal con consolidación o sustitución en caso de que justificadamente lo requiera. En caso de mal estado de los elementos estructurales, se reforzarán. La determinación de ruina de un edificio protegido y la posibilidad de demolición, la realizará la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- D. Acondicionamiento. Supone las obras necesarias para adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de uso y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurales) y a los demás elementos significativos que lo singularicen.
- E. Ampliación. Supone las obras que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento de n.º de plantas, o de la altura de las existentes o de los espacios bajo cubierta hasta agotar en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.
- F. Sustitución (obra nueva). Supone la sustitución total de la edificación, con posibilidad de reutilizar los elementos representativos más característicos de la construcción demolida. La nueva edificación será respetuosa con los valores definitorios del casco protegido.
- G. Reedificación. Con carácter general si la declaración de ruina de un elemento de protección contuviera determinaciones de recuperación, de reedificación o de acondicionamiento del solar, o si se previere que el vacío resultante de la demolición de un edificio incluido en cualquiera de las categorías de protección establecidas en este catálogo pudiera producir un impacto importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, la demolición podrá condicionarse al compromiso de reedificación del solar.

Para ello el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Anteproyecto de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que se establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

Artículo 2.2.5. Obras permitidas según grado de protección.

En función del grado de protección del edificio se admiten las siguientes obras:

1. En el Grupo 1. Integral: A/B.

Las de Restauración/Recuperación, Conservación/Mantenimiento. Excepcionalmente se permite la rehabilitación para usos distintos al original, con alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

2. En el Grupo 2. Media: A/B/C/D.

Las de Restauración/Recuperación, Conservación/Mantenimiento, Consolidación/Rehabilitación, Acondicionamiento únicamente en las zonas que no resulten de interés.

3. En el Grupo 3. Ambiental. A/B/C/D/E/F/G.

Las de Restauración/Recuperación, Conservación/Mantenimiento, Consolidación/Rehabilitación, Acondicionamiento y Ampliación, sustitución y reedificación.

4. Licencias de obras en zona perteneciente a catalogo detallado:

Además de los establecidos en la LESOTEX, el propietario o persona autorizada deberá previa solicitud de licencia elevar consulta de viabilidad de obras en el Ayuntamiento. Para ello deberá presentar un estudio previo de la obra a realizar y ser aprobado por el Ayuntamiento. Posteriormente se podrá proceder a la solicitud de licencia de obras.

Artículo 2.2.6. Conservación preventiva o indirecta.

Será necesaria para bienes que por su especial singularidad y valor patrimonial requieran una fase de investigación y conocimiento, prolongándose en estudios analíticos orientados al examen e indagación, que proporcionen una información especializada fundamentada en la labor de investigación.

Artículo 2.2.7. Arqueología.

La Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en su Título III, Del Patrimonio Arqueológico, establece:

“La definición y régimen de protección que deben tener los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico que son susceptibles de ser estudiados mediante metodología arqueológica. De igual modo se establecen qué tipo de actividades son consideradas arqueológicas y los procedimientos que deben seguir para su autorización. Por último se recogen las situaciones que dan lugar a la paralización o suspensión de las obras que se están realizando.

Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su

descubrimientos en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (art. 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura). Este apartado hace así mismo referencia al casco urbano, donde se conoce la existencia de numerosos hallazgos puntuales de elementos de carácter arqueológico durante remonicones de tierra en diferentes zonas”.

Artículo 2.2.8. Ruina de un bien catalogado.

La tramitación de los expedientes de ruina se realizará de acuerdo a la normativa vigente, entre las que se encuentran la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

— La Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en su Artículo 35 destinado a Ruina, establece:

- “1. La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.
2. La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Patrimonio.
3. En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, la entidad local que incoase el expediente de ruina habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que, en todo caso, serán excepcionales.
4. La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, por la desobediencia a las órdenes de ejecución o de las obligaciones previstas en el artículo 3.3 conllevará la reposición del bien a su estado originario por parte del titular de la propiedad.
5. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble de los referidos en el apartado 1 de este artículo cuya demolición no sea autorizada, podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento para su expropiación forzosa a fin de que la Administración adopte las medidas de seguridad, conservación y mantenimiento que precise el bien”.

Además en el artículo 36, Suspensión de intervenciones, establece:

“La Consejería de Cultura y Patrimonio impedirá los derribos y suspenderá cualquier obra o intervención no autorizada en un bien declarado”.

— La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en el Título IV, Capítulo VI, Sección 2.ª, las Obras de Edificación y en Bienes Inmuebles en General, establece los deberes de los propietarios en materia de conservación y rehabilitación para mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de los edificios de que son propietarios, definido en los artículos 163 (Deber de conservación



y rehabilitación), 164 (Inspección periódica de construcciones y edificaciones), 165 (Situación legal de ruina), 166 (Órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención), 167 (Áreas de intervención preferente) y 168 (Ruina física inminente).

Artículo 2.2.9. Tramitación de licencias de obra de un bien catalogado.

La tramitación de los expedientes de licencia de obras se realizará de acuerdo a la normativa vigente, entre las que se encuentran la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

- La Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en su artículo 31 sobre Autorización de las intervenciones, establece:

“Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura y Patrimonio, previamente a la concesión de licencia municipal, con la salvedad que supone lo previsto en el artículo 42.2 de la presente Ley”.

También en el citado artículo 42 de Conjuntos Históricos. Autorización de obras, se determina que:

- “1. En tanto no se apruebe definitivamente la normativa urbanística de protección a que se hace referencia en el artículo 41.1 de la presente Ley, la concesión de licencias o la ejecución de las ya otorgadas antes de la declaración de Conjunto Histórico precisará resolución favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio. No se admitirán modificaciones o cambios que afecten a la armonía del Conjunto Histórico.
 2. Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras que lo desarrollan, incluidas las de los entornos de los monumentos declarados individualmente, debiendo dar cuenta a la Consejería de Cultura y Patrimonio de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. En todo caso, las intervenciones arqueológicas requerirán autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio.
 3. Las obras que se realicen al amparo de las licencias contrarias al Plan Especial de Protección aprobado serán ilegales, pudiendo los órganos competentes de la Junta de Extremadura requerir al Ayuntamiento para ordenar su demolición y reconstrucción en un plazo máximo, a partir del cual podrán éstos acordar su ejecución subsidiaria, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística”.
- La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en el Título V, Capítulo II, Sección 2.^a Licencias Urbanísticas, Sección 3.^a y 4.^a; establece las competencias en el otorgamiento de licencia urbanística, así como los efectos, los actos sujetos a licencia de obras, edificación o instalación, usos y actividades, el procedimiento específico para el otorgamiento de la licencia con los trámites de consulta y el contenido de las mismas.



TÍTULO 3

GENERALIDADES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

Artículo 3.1.1. Elementos de ordenación estructural.

En el presente Plan General tendrán la consideración de ordenación estructural los siguientes elementos:

1. Las Directrices de Planeamiento.
2. La clasificación del Suelo.
3. Calificación de usos. El establecimiento de usos globales, los pormenorizados del uso dotacional (equipamientos y zonas verdes) y usos compatibles, así como las intensidades y densidades edificatorias máximas establecidas.
4. Los Sistemas Generales definidos en los planos de ordenación o enumerados en la presente normativa.
5. Los edificios y elementos de catálogo con nivel de protección Medio e Integral, además de molinos con protección Ambiental.
6. De las ordenanzas edificatorias: la edificabilidad y número de plantas; respecto a los otros parámetros, pertenecen a la ordenación detallada siempre que se mantenga la esencia principal de la ordenanza pudiéndose modificar distancias de retranqueo, altura de la edificación, etc., en una magnitud apenas apreciable. En caso contrario será ordenación estructural.
7. La delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.
8. Ficha correspondiente a cada unidad de actuación urbanizadora, a excepción de la tipología residencial que se establece, y su límite pudiéndose éste reajustar en el momento de su desarrollo.
9. Las condiciones edificatorias en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 2

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO

Artículo 3.2.1. Ocupación del territorio.

El Plan General Municipal propone el mantenimiento de la actual estructura general del territorio municipal, determinada por el núcleo urbano, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico, con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

Las directrices de ocupación son principalmente el respeto al soporte físico y el mantenimiento de éste pero teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento del municipio.



Se mantiene el núcleo existente, pero no se toma éste como modelo de crecimiento dado la alta densidad que posee sino que las zonas de ampliación que se crean son de baja densidad, con espacios libres y zonas verdes de forma que puedan convivir las edificaciones con la naturaleza. Se crearán paquetes de borde utilizando las infraestructuras existentes de forma que su integración en la trama sea continua y se posibilite el control de su crecimiento.

Se velará por el mantenimiento y potenciación de las características esenciales del soporte físico del término, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, la delimitación y protección de las zonas de especial interés y la protección general de los valores medioambientales.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar, crear y mejorar las dotaciones, manteniendo la ubicación de aquéllos que demandan mayor superficie, e implantando nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

Artículo 3.2.2. Condiciones medioambientales.

En general todas las actividades que se realicen en edificios o terrenos del término municipal habrán de desarrollarse de modo que no se produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionen daños a los bienes públicos o privados o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

Para garantizar la conservación y mejora de las condiciones medioambientales en el territorio municipal, además de las limitaciones derivadas de la legislación específica aplicable a cada actividad, habrán de observarse las determinaciones contenidas en los artículos subsiguientes.

Tanto el arbolado como las áreas ajardinadas existentes, aún cuando no fueren calificadas como zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Cuando fuere preciso eliminar parte del arbolado se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren, empleándose especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

Si se presume que algún ejemplar de árbol posee características singulares o destacables que lo haga especialmente representativo, se prohibirá cualquier intervención sobre el mismo, salvo que se obtenga informe favorable del órgano competente de la Junta de Extremadura.

Con carácter general en las nuevas plantaciones de árboles, arbustos o áreas ajardinadas se procurará la utilización de especies autóctonas.

Artículo 3.2.3. Protección del patrimonio.

Serán objeto de protección especial aquellos bienes naturales o artificiales que por sus especiales valores físicos, estéticos, paisajísticos, artísticos o arquitectónicos constituyen el patrimonio heredado del municipio.



Los bienes que integran el patrimonio urbano (edificios, conjuntos de calles, plazas y otros elementos urbanos de especial interés), son objeto de inclusión en el Catálogo de elementos protegidos que complementa al presente Plan General Municipal, en el que se enumeran, definen y regulan los grados de protección.

CAPÍTULO 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 3.3.1. Clases de suelos.

El Plan General Municipal clasifica el suelo de su entero ámbito, en los términos de la LSOTEX, mediante adscripción de los terrenos a una de las clases y, en su caso, categorías de suelo urbano (S.U.), consolidado y no consolidado, suelo urbanizable y suelo no urbanizable (S.N.U.) común, y de especial protección, según la delimitación definida en correspondientes planos de clasificación de este instrumento de planeamiento. Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en los apartados correspondientes del presente Plan General.

Los derechos y deberes de los propietarios de las distintas clases de suelo serán los que establezca la legislación vigente.

Artículo 3.3.2. Suelo urbano.

Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano, consolidadas o no consolidadas.

Su delimitación se recoge en los planos de ordenación estructural y su régimen particular en el Título 5, Capítulo 1 y Título 6, Capítulo 1.

Existen las siguientes áreas normativas, delimitadas en los planos de ordenación estructural de clasificación de suelo y unidades de ejecución:

- La zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población. Para esta área de suelo urbano consolidado, el Plan propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como la protección singularizada de los elementos urbanos de interés. Su desarrollo es mediante sistemas de ejecución directa.
- Suelo urbano no consolidado que corresponde a aquellos terrenos que se pretenden incorporar a suelo urbano. El Plan propone una nueva ordenación urbanística para estas zonas. Su ejecución debe tener lugar en unidades de actuación urbanizadora denominadas: AH01, AH02 y AH03. Su ejecución es mediante sistema de compensación/cooperación. Las unidades AH04 y AH05 están dentro de unidades de actuación de gestión directa por ser de propiedad municipal.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contienen en el plano correspondiente tiene carácter indicativo, debiendo sus ámbitos ser identificados, que en su momento se tramiten.



Las condiciones objetivas y los requerimientos que deben cumplirse para legitimar la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización son las que para cada unidad de actuación se detallan en las fichas incluidas en el Título 4, Capítulo 1.

Artículo 3.3.3. División normativa.

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos que se incluyan en Unidades de Actuación, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo, son las que se derivan del desarrollo de este Plan y de la legislación urbanística aplicable.

El sistema elegido para el desarrollo de cada unidad es el sistema de Compensación o cooperación.

Será necesario presentar un convenio urbanístico para el desarrollo de la unidad.

En las unidades AH04 y AH05 el sistema de ejecución es directa.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcadas en el presente Plan General se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyecto con las finalidades recogidas en la legislación vigente.

Estos planes y proyectos se enumeran a continuación:

1. Plan Especial.
2. Estudios de Detalle.
3. Proyecto de Urbanización.
4. Proyecto de obra pública ordinaria.
5. Reparcelación y expropiación.
6. Proyecto de Parcelación/Reparcelación.
7. Proyecto de Edificación.
8. Plan Parcial.
9. Programa de Ejecución.

Artículo 3.3.4. Suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable municipal los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el art. 10 de la LESOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido.

Su delimitación se recoge en los planos de ordenación estructural y su régimen particular en el Título 5, Capítulo 2 y Título 6, Capítulo 2.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contienen en el plano correspondiente tiene carácter indicativo, debiendo sus ámbitos ser identificados, o en su caso redelimitados, con carácter definitivo por los Programas de Ejecución, que en su momento se tramiten.



Las superficies, usos globales y compatibles así como las intensidades y densidades edificatorias máximas son las que para cada sector se detallan en las fichas incluidas en el Título 4, Capítulo 2.

El suelo urbanizable se encuentra delimitado en 3 unidades de actuación urbanizadoras: SUR01, SUR02 y SUR03.

Artículo 3.3.5. División normativa.

El desarrollo de cada unidad de actuación urbanizadora se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, que podrán tramitarse de forma independiente o integrados en los Programas de Ejecución que en su momento se desarrollen, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

Cada Plan Parcial comprenderá la total superficie de un sector delimitado, sin perjuicio de su posible división en varias unidades de actuación, y, en su caso, la superficie de sistemas generales interiores o anejos al sector, y su contenido se ajustará a las condiciones particulares de ordenación estructural y detallada establecidas por el Plan General para el sector objeto de la ordenación.

Artículo 3.3.6. Suelo no urbanizable.

Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano a favor de su valor agrícola, forestal, natural o que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano.

Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación estructural y su régimen particular en el Título 5, Capítulo 3 y Título 6, Capítulo 3.

El suelo no urbanizable se subdivide en:

— Suelo no urbanizable común (SNU-COMÚN).

— Suelo no urbanizable protegido (SNU-P):

- Protección ambiental (SNU-PA):

 - Hidrológica (SNU-PAH).

 - Vías Pecuarias (SNU-PAVP).

 - ARROYO.

- Protección natural (SNU-PN):

 - LIC (SNU-PNL).

- Protección estructural (SNU-PE):

 - Forestal (SNU-PEF).

 - Agrícola (SNU-PEA).

- Protección de infraestructuras y equipamientos o instalaciones (SNU-PIE):

 - CARRETERA.

 - CAMINOS.



CAPÍTULO 4 CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 3.4.1.9. Disposiciones generales. Usos del suelo.

La normativa general que se desarrolla en este Subcapítulo establece las condiciones reguladoras del uso del suelo y de las edificaciones en todo el territorio municipal, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 3.4.2. Regulación de usos.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

Artículo 3.4.3. Usos urbanísticos del suelo.

A efectos del presente PGM se consideran los siguientes usos clasificaciones de usos:

1. Según la amplitud de su función:

Uso global:

Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

Uso pormenorizado:

El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).

Uso mayoritario:

En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Uso compatible:

El que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

2. Según su modo de implantación:

Uso global: es el uso que caracteriza la ordenación de un ámbito por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.

Uso compatible: es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. La compatibilidad de un uso respecto al principal no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que



esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad y situación del uso compatible en función de determinados parámetros del uso principal, en las condiciones que se determinan en el presente PGM.

Uso prohibido: es aquel que por sí mismo o en relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trata, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y compatibles.

Artículo 3.4.4. Usos no recogidos en el plan.

Cuando se pretendiera la implantación de un uso o compatibilidad de uso no recogido en ninguna de las situaciones de compatibilidad establecidas en el referido Anexo de estas Normas Urbanísticas, la admisión de aquel uso se determinará por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:

- Características de la actividad.
- Informes de las Administraciones sectoriales competentes en virtud de la legislación específica que la afecte.
- Repercusión de la actividad en su ámbito inmediato.

Artículo 3.4.5. Clases de usos.

A los efectos del presente Plan General, los usos globales se clasifican en las siguientes clases:

- Uso residencial.
- Uso terciario.
- Uso dotacional.
- Uso industrial.

Artículo 3.4.5.1so residencial.

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados: unifamiliar y plurifamiliar.

En este plan el uso pormenorizado es el residencial sin tener subdivisiones así en cada parcela, siempre que se cumplan las condiciones edificatorias, se puede utilizar como unifamiliar o plurifamiliar según las necesidades.

Las edificaciones de nueva construcción y las de reforma sustancial deberán ajustarse a la legislación específica vigente.

**Artículo 3.4.5.2. Uso industrial.**

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

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
- Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Según su implantación en la parcela se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a. Todos los usos industrial productivo sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso global de la parcela, si no se localiza en planta baja.
- Categoría 2.^a. Todos en edificio exclusivo, o planta baja de la parcela.

Artículo 3.4.5.3. Uso terciario.

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- Uso comercial.
- Uso hotelero.
- Uso de oficinas.
- Uso recreativo.

Según su implantación en la parcela se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a. Todos los usos terciarios sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso global de la parcela, si no se localiza en planta baja.
- Categoría 2.^a. Todos en edificio exclusivo.

En los planos no existe una ubicación específica para este uso, ya que, su implantación se realizará donde sea compatible con otros usos.

Artículo 3.4.5.4. Uso dotacional.

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a) Uso de comunicaciones: aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.



- b) Uso de zonas verdes (ZV): aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.
- c) Uso de equipamientos (E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- Uso de infraestructura-servicios urbanos.
- Uso educativo.
- Uso cultural-deportivo.
- Uso administrativo-institucional.
- Uso sanitario-asistencial.

En este plan General no se va a dividir el equipamiento de forma que todo lo calificado como tal se pueda instalar un uso u otro propio del equipamiento.

Se establecen distintas categorías según su implantación en la parcela:

- Categoría 1.^a. Uso educativo y sanitario-asistencial con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2.^a. Centros educativos, administrativo-institucional en edificio exclusivo.
- Categoría 3.^a. Cultural-deportivo y sanitario-asistencial en edificio exclusivo.
- Categoría 4.^a. Uso administrativo-institucional en planta baja o en edificio exclusivo.

Todos los locales o instalaciones destinadas a estos usos cumplirán las determinaciones de la legislación vigente.

Artículo 3.4.5.5. Uso de equipamientos: infraestructuras-servicios urbanos.

Aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Las redes discurrirán subterráneas en el suelo urbano, las redes de energía eléctrica u alumbrado que sean aéreas en la actualidad se permitirán pero no para las zonas de nueva creación, y además en la medida de lo posible estas redes se enterrarán.

Comunicación y transporte.

Se trata de los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Atendiendo a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:



Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones y los vehículos rodados en las superficies habituales de las áreas urbanas.

Aparcamientos: espacios destinados al estacionamiento de vehículos en la calzada o espacios públicos.

Áreas de servicio y gasolineras: relativo a las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria, tales como el abastecimiento de combustible, seguridad vial, túneles de lavado, servicios complementarios del automóvil y otros.

Red viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes, se consideran los siguientes rangos de vías:

1. Vías estructurantes: son las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado que estructuran el territorio del término, contando con la red viaria supramunicipal.
2. Vías distribuidoras: son las de acceso a las distintas zonas del término y barrios, cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el viario local hacia las vías de jerarquía superior.
3. Viario local: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
4. Sendas peatonales: son las destinadas a la circulación de peatones en las que está excluido el tráfico rodado salvo ocasionalmente el de los vehículos de servicio.

Aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja, sótanos y semisótanos de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

Las dimensiones de cada plaza de aparcamiento serán de 2,5 x 5 m mínimo.

Los aparcamientos cerrados cumplirán las siguientes condiciones:

- Sólo podrán ubicarse en planta baja sótano o semisótano.
- Su altura libre mínima será de 2,2 m.
- Cumplir la legislación vigente para este uso.

TÍTULO 4 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1 CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO ESTRUCTURAL

Artículo 4.1.1. Exigencias básicas.

En suelo urbano se atenderá a las condiciones edificatorias, de salubridad, calidad, estructural, seguridad contra incendios, etc., que se establezcan en la legislación vigente.

**Artículo 4.1.2. Tipos edificatorios.**

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

- a. Edificación entre medianeras: construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.
- b. Edificación aislada: construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial en todas las caras de la misma.
- c. Edificación adosada/pareada: construcción que posee una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto a la alineación oficial.

Artículo 4.1.3. Unidades de actuación.

El suelo urbano no consolidado se han delimitado 5 unidades de actuación urbanizadora.

En cada unidad se han detallado en la ficha correspondiente a cada unidad, diversos parámetros los cuales pertenecen a la ordenación estructural los siguientes:

- Edificabilidad bruta.
- Número de viviendas en el sector.
- Superficies mínimas de cesión correspondiente al viario, dotaciones, zonas verdes y espacios públicos, aparcamientos y porcentaje de viviendas con algún tipo de régimen de protección pública.

AH01.

Limita al este con la AH02, al oeste con el arroyo, el cual se ramifica y divide de forma horizontal a esta unidad en dos partes, y el SNU, al sur con la carretera a Cadalso y al norte con Suelo no urbanizable.

PARÁMETROS.

- Superficie Bruta: 8.500 m².
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m².
- Número máximo de viviendas: 15 unidades.

— Cesiones:

Cesiones de aprovechamiento: además se cederá a la Administración el aprovechamiento que establezca la Ley del Suelo que esté vigente en el momento del desarrollo de la unidad.

Cesión de equipamiento: 1.200 m².

Cesión de zonas verdes: 850 m².

Número de plazas de aparcamiento privado: 51 plazas.

Número de plazas de aparcamiento público: 26 plazas.

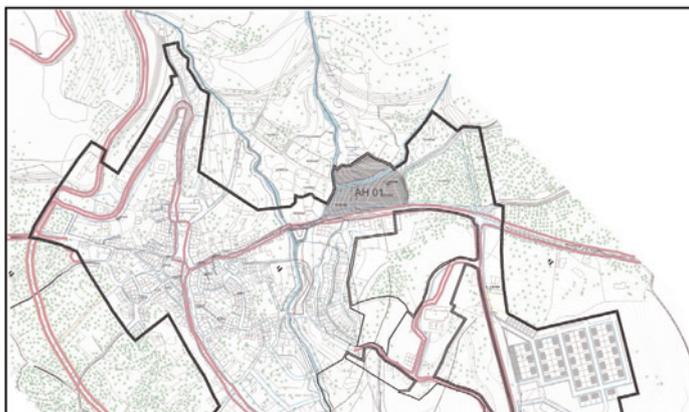
— Sistema de Actuación: compensación y cooperación.

— Gestión y desarrollo: Programa de Ejecución. Plan Especial como Planeamiento de Desarrollo.

— Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL, tipología de edificación pareada/aislada.

USO COMPATIBLE: todos, excepción del uso industrial productivo.



AH02.

Limita al oeste con la unidad de actuación AH01, al norte y al este con el SNU, y al sur con la carretera a Cadalso.

PARÁMETROS.

— Superficie Bruta: 18.336,78 m².

— Edificabilidad Bruta: 0,48 m²/m².

— Número máximo de Viviendas: 31 unidades.

— Cesiones:

Cesiones de aprovechamiento: además se cederá a la Administración el aprovechamiento que establezca la Ley del Suelo que esté vigente en el momento del desarrollo de la unidad.

Las cesiones de dotaciones se realizarán en la zona que limita con la AH03 y la carretera de Cadalso.

Cesión de equipamientos: 2.160 m².

Cesión de zonas verdes: 1.850 m².

Número de plazas de aparcamiento privado: 88 plazas.

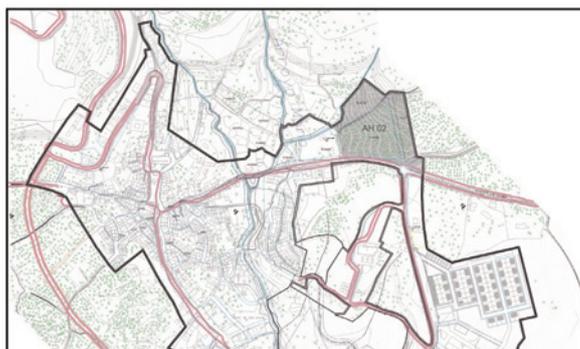
Número de plazas de aparcamiento público: 44 plazas.

10% de la cesión de aprovechamiento.

- Sistema de Actuación: compensación y cooperación.
- Gestión y Desarrollo: Programa de Ejecución y Plan Especial como planeamiento de Desarrollo.
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL, tipología pareada/aislada.

USO COMPATIBLE: todos, excepción del uso industrial productivo.



AH03.

Limita al norte con la carretera a Cadalso, al este con el SNU, al sur con viviendas sociales y al oeste con carretera de circunvalación.

PARÁMETROS.

- Superficie Bruta: 4.187,04 m².
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m².
- Número máximo de Viviendas: 7 unidades.
- Cesiones:

Cesiones de aprovechamiento: además se cederá a la Administración el aprovechamiento que establezca la Ley del Suelo que esté vigente en el momento del desarrollo de la unidad.

- Las cesiones de dotaciones se localizarán en el límite con la AH02 y la carretera de Cadalso.

Cesiones de equipamiento: 700 m².

Cesión de zonas verdes: 420 m².

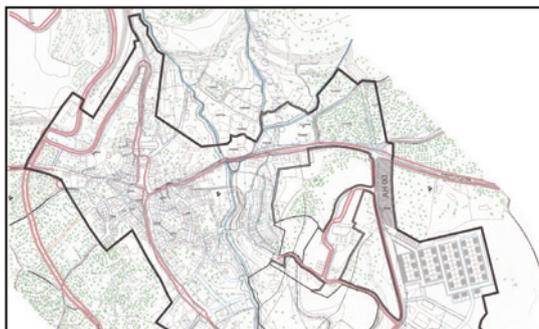
Número de plazas de aparcamiento privado: 21 plazas.

Número de plazas de aparcamiento público: 10 plazas.

- Sistema de Actuación: compensación y cooperación.
- Gestión y Desarrollo: Programa de Ejecución. Plan Especial como planeamiento de Desarrollo.
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL, tipología de edificación pareada/aislada.

USO COMPATIBLE: todos, excepción del uso industrial productivo.



AH04.

Limita al norte con suelo no urbanizable de protección estructural agrícola, al sur con la unidad de actuación AH05 y al este con suelo no urbanizable común.

PARÁMETROS.

- Superficie Bruta: 21.891,60 m².
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m².
- Número de Viviendas: 76 unidades.
- Cesiones:

Cesiones de aprovechamiento: además se cederá a la Administración el aprovechamiento que establezca la Ley del Suelo que esté vigente en el momento del desarrollo de la unidad.

- Las cesiones de dotaciones se localizarán en el límite con la AH05 al sur de la unidad, al norte con suelo no urbanizable de protección estructural agrícola y al este con suelo no urbanizable común.

Cesiones equipamiento: 3.730,33 m².

Cesión zonas verdes: 4.997,62 m².

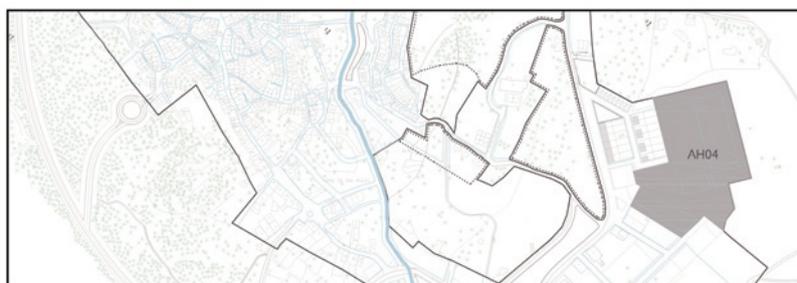
Número plazas de aparcamiento privado: 110 plazas.

Número plazas de aparcamiento público: 55 plazas.

- Sistema de Actuación: directa.
- Gestión: régimen de obra pública ordinaria.
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL, uso pormenorizado unifamiliar, tipología de edificación pareada.

USO COMPATIBLE: todos, excepción del uso industrial productivo.



AH05.

Limita al norte con la unidad de actuación AH04, al este con suelo no urbanizable común y al sur con la carretera de circunvalación.

PARÁMETROS.

— Superficie Bruta: 26.818,57 m².

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m².

— Cesiones:

Cesiones de aprovechamiento: además se cederá a la Administración el aprovechamiento que establezca la Ley del Suelo que esté vigente en el momento del desarrollo de la unidad.

- Las cesiones de dotaciones se localizarán en el límite con la AH04 y la carretera de circunvalación.

Cesiones dotacionales: 5.232,77 m².

Cesión de zonas verdes: 5.462,39 m².

Número de plazas de aparcamiento privado: 140 plazas.

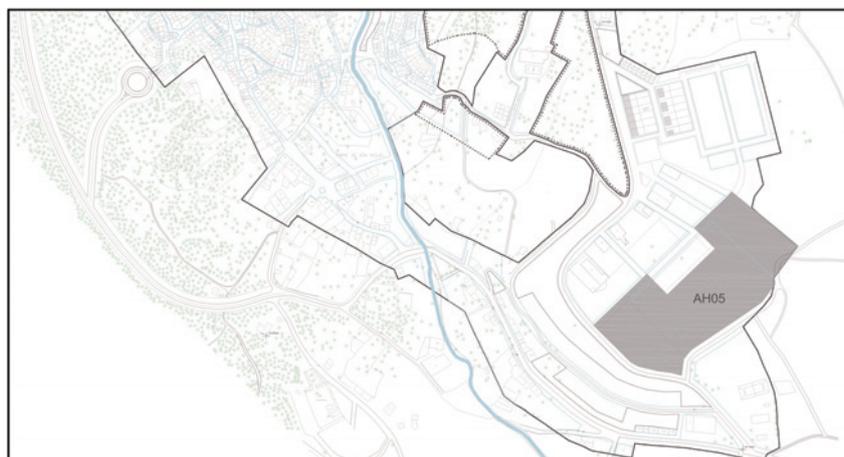
Número de plazas de aparcamiento público: 70 plazas.

10% de la cesión de aprovechamiento.

- Sistema de Actuación: directa.
- Gestión: régimen de obra pública ordinaria.

USO GLOBAL: INDUSTRIAL.

USO COMPATIBLE: Todos, excepto el residencial.



CAPÍTULO 2

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.2.1. Generalidades.

El suelo urbanizable está dividido en 3 unidades de actuación urbanizadora, las cuales a continuación se detallan.

Pertencen a la ordenación detallada los usos pormenorizados que aparecen en la ficha de cada unidad, además del reajuste de su límite y el sistema de actuación.

SUR01.

Limita al norte con carretera a Cadalso, al este con el colegio, al oeste con SU y al sur con SNU.

PARÁMETROS.

- Superficie Bruta: 22.733,70 m².
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m².
- Número máximo de Viviendas: 79 unidades.
- Cesiones:

Cesiones de aprovechamiento: además se cederá a la Administración el aprovechamiento que establezca la Ley del Suelo que esté vigente en el momento del desarrollo de la unidad.

Cesiones de equipamientos: 2.273,40 m².

Cesión de zonas verdes: 2.273,37 m².

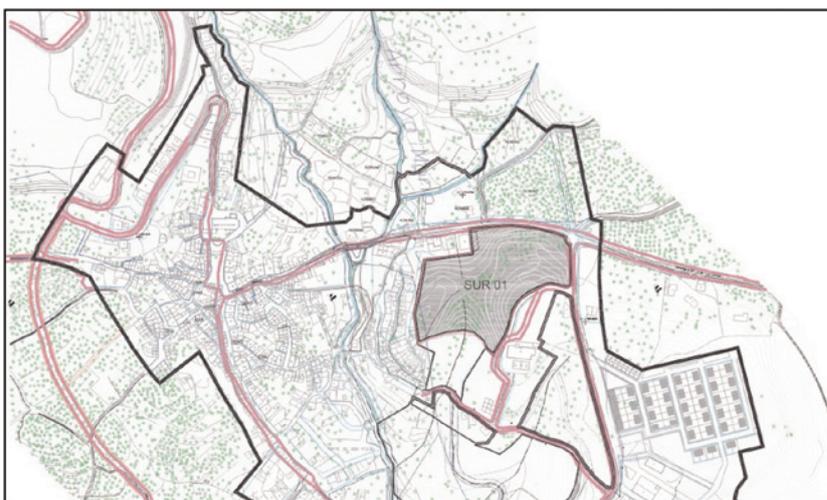
Número de plazas de aparcamiento privado: 114 plazas.

Número de plazas de aparcamiento público: 57 plazas.

- Sistema de Actuación: compensación y cooperación.
- Gestión y Desarrollo: Programa de Ejecución y Plan Parcial como planeamiento de Desarrollo.
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL, tipología pareada/aislada.

USO COMPATIBLE: todos, excepción del uso industrial productivo.



UNIDAD DE ACTUACIÓN: SUR01.

SUR02.

Limita al este con la carretera de circunvalación y al oeste con el colegio, en el norte y el sur limita con calles existentes.

PARÁMETROS.

- Superficie Bruta: 15.169,64 m².
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m².
- Número máximo de Viviendas: 53 unidades.
- Cesión:

Cesiones aprovechamiento: además se cederá a la Administración el aprovechamiento que establezca la Ley del Suelo que esté vigente en el momento del desarrollo de la unidad.

Cesiones de equipamientos: 1.516,96 m².

Cesión de zonas verdes: 1.516,96 m².

Número de plazas de aparcamiento privado: 76 plazas.

Número de plazas de aparcamiento público: 38 plazas.

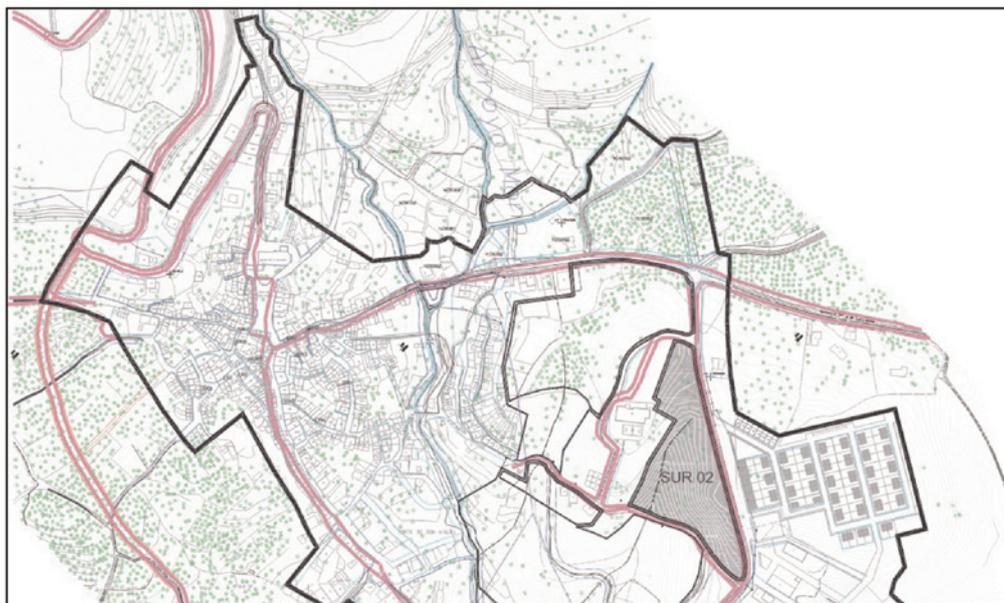
- Sistema de actuación: compensación y cooperación.

— Gestión y Desarrollo: Programa de Ejecución y Plan Parcial como planeamiento de Desarrollo.

— Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL, tipología pareada/aislada.

USO COMPATIBLE: todos, excepción del uso industrial productivo.



UNIDAD DE ACTUACIÓN: SUR02.

SUR03.

La Unidad de actuación SUR03 está limitada al norte por el SNU y viviendas sociales, al sur por SNU, al oeste por el barrio del teso y al este por una porción de SU.

PARÁMETROS.

- Superficie Bruta: 3.592,57 m².
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m².
- Número máximo de Viviendas: 13 unidades.
- Cesiones:

Cesiones de aprovechamiento: además se cederá a la Administración el aprovechamiento que establezca la Ley del Suelo que esté vigente en el momento del desarrollo de la unidad.

Cesiones equipamientos: 359,26 m².

Cesión de zonas verdes: 359,26 m².

Número de plazas de aparcamiento privado: 18 plazas.

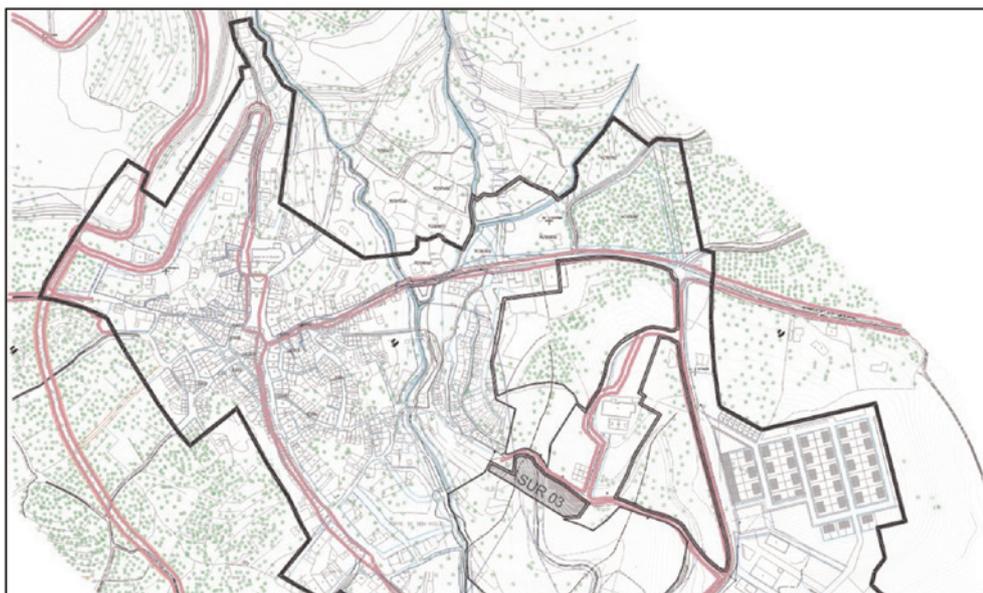
Número de plazas de aparcamiento público: 9 plazas.

- Sistema de actuación: compensación y cooperación.
- Gestión y desarrollo: Programa de Ejecución y Plan Parcial como planeamiento de Desarrollo.
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL, tipología pareada/aislada.

USO COMPATIBLE: todos, excepción del uso industrial productivo.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: SUR03.



CAPÍTULO 3

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

SUBCAPÍTULO 3.1

GENERALIDADES

Artículo 4.3.1.1. Ámbito de aplicación y categorías.

Constituyen el suelo no urbanizable (en adelante SNU) los terrenos que, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la LESOTEX, el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en dicho artículo, y ser concordantes con el modelo de ocupación territorial y evolución urbana adoptados. La delimitación de estos suelos se refleja en el plano n.º E.2., comprendiendo la totalidad del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable común (SNU-COMÚN): constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.

- Suelo no urbanizable protegido (SNU-P): constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:
 - Protección ambiental (SNU-PA):
 - Hidrológica (SNU-PAH).
 - Vías Pecuarias (SNU-PAVP).
 - ARROYO.
 - CARRETERA.
 - CAMINOS.
 - Protección natural (SNU-PN).
 - LIC (SNU-PNL).
 - Protección estructural (SNU-PE).
 - Forestal (SNU-PEF).
 - Agrícola (SNU-PEA).
- Suelo no urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PIE): constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

Los terrenos adscritos a cada una de estas categorías se delimitan en el plano E.2. del Suelo no Urbanizable a escala 1/:10.000.

Artículo 4.3.1.2. Usos y actividades admitidos.

Usos y actividades admitidos.

Podrán realizarse en SNU los señalados en el artículo 18 del régimen del Suelo No Urbanizable de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sujetos a los requisitos del artículo 19 al artículo 29; el SNU común se podrá calificar para las actividades desarrolladas en el artículo 23 y ss. de esa Ley; y en el SNU protegido solamente se podrán realizar las permitidas según el artículo 24 de esa Ley y las permitidas por este instrumento de ordenación según cada Tipo de Suelo.

Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, ganadero, forestal y minero; cauces hidrológicos...

Con carácter general los usos y actividades autorizados en esta clase de suelo se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la LESOTEX.

**Artículo 4.3.1.3. Condiciones generales de edificación.**

Todas las edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que estén situadas y armonizar con el mismo, no permitiéndose que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas del núcleo e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

Artículo 4.3.1.4. Requisitos de los proyectos técnicos.

Los proyectos técnicos que definan las obras o actividades en esta clase de suelo deberán ajustarse a los requisitos sustantivos y documentales que para cada tipo de obra se indican a continuación:

Obras de edificación: los proyectos de obras que tengan la consideración legal de edificación, según la legislación de ordenación de la edificación o normativa sectorial vigente en la fecha de solicitud de la calificación urbanística, tendrán el contenido sustantivo y documental establecido por dicha legislación.

Otras obras: el contenido documental de posproyectos técnicos aportados deberá ser el requerido por la legislación reguladora de la edificación, debiendo acompañarse de cuantos otros documentos sean legalmente exigibles, según su objeto específico.

Actividades e instalaciones: los proyectos de actividades o de instalaciones vendrán suscritos por técnico competente, deberán ser suficientes para la ejecución de los actos proyectados, y contendrán la documentación precisa para la descripción de la actividad o implantar o la instalación a efectuar; que como mínimo será: memoria descriptiva y justificativa de las actividades o instalaciones proyectadas, con justificación de la adecuación de la actividad a desarrollar respecto a la normativa urbanística y específica que se sea aplicable, planos de situación urbanística y catastral de la finca afectada y valoración de las actuaciones.

Artículo 4.3.1.5. Condiciones de segregación de terrenos.

Se podrán segregar parcelas tanto en SNU común como en todos los Tipos de SNU protegidos siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 18.4 de la LESOTEX.

En Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, mediante el cual se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El municipio de Torre de Don Miguel se encuadra dentro del Grupo 2.º de la provincia de Cáceres, denominado Zona de Montaña fijándose la Unidad Mínima de Cultivo en 0,75 hectáreas y de Monte y pastos en 10 hectáreas.

Licencia Municipal.

Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones en cualquier lugar del término municipal.

DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.

La solicitud de autorización deberá contener la siguiente documentación mínima, por duplicado:



A. Memoria justificativa con:

Objetivos de la parcelación.

Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas (especialmente si hay superficies vinculadas a algún tipo de edificación), ésta se hará constar entendiéndose que a partir de la segregación las parcelas no edificadas pero vinculadas a alguna edificación (por ser necesaria para haber llegado a la superficie mínima necesaria para poder realizar la anterior construcción) perderán toda capacidad edificatoria, no autorizándose en lo sucesivo en ellas ningún tipo de actuación constructiva.

B. Plano de situación: de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas Normas.

C. Plano de Detalle: con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

D. Otros requisitos: de estimarlo necesario el Ayuntamiento podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional como escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

PARCELACIONES CON EDIFICACIONES EXISTENTES.

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

LICENCIAS ANTERIORES.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier licencia anterior o alterada sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.



PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Artículo 4.3.1.6. Clases de usos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

- a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, calificación urbanística o autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo.
- c) Usos prohibidos. Son aquellos cuyo implantación está expresamente excluida.

Artículo 4.3.1.7. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

A. Tramitación de la autorización urbanística: el trámite de solicitud previo a la licencia municipal se iniciará en el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión de Urbanismo acompañado por el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

Si se trata de una instalación clasificada de Interés Social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

La Comisión de Urbanismo emitirá resolución definitiva.

B. Documentación de la solicitud de autorización: la documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud, será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija el presente Plan General Municipal, comprensiva de los siguientes extremos:
 - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
 - Descripción de la finca en cuanto: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Descripción de todas las edificaciones existentes dentro de la finca, detallando usos actuales y previstos y función dentro de la finca, superficies edificadas, alturas, materiales de cerramiento y cubrición.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies a edificar, alturas, huecos exteriores, así como los tratamientos superficiales, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elementos exterior. También se describirán las soluciones de acceso, de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración, suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para la correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose plano a escala 1:50.000 para marcar la distancia hasta el suelo urbano y 1:10.000 para la ubicación de la finca.
 4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en las distancias relaciones con el riesgo de formación de núcleo de población definido en este instrumento de planeamiento.
 5. Documento acreditativo de la titularidad de la finca.
 6. Estudio de Impacto Ambiental simplificado o detallado en su caso.
 7. Informe de la Administración titular de la carretera, en caso de que la instalación o construcción se encuentre afectada por una carretera.
 8. Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en caso de que la instalación o construcción se encuentre afectada por un cauce público o embalse.
- D. Licencia de obras y proyecto técnico: una vez autorizada definitivamente la instalación por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiera incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización requisito sin el cual la licencia será anulable.

Artículo 4.3.1.8. Concepto núcleo de población.

Se entenderá como aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

Artículo 4.3.1.9. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones que pueden dar lugar a núcleo de población son las siguientes:

Según el artículo 18.3.a) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Cuando haya más de una vivienda en una superficie menor a 2 hectáreas.

Cuando la edificación que se proyecte diste menos de 250 m del límite del suelo urbano.

Cuando tres o más edificaciones queden inscritas dentro de un círculo de 250 m de diámetro, haciendo centro en cualquiera de ellas.

Cuando la parcelación tenga una distribución y forma parcelaria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos.

SUBCAPÍTULO 3.2

CONDICIONES EDIFICATORIAS

Artículo 4.3.2.1. Condiciones específicas de la edificación según uso.

Artículo 4.3.2.1.1. Edificaciones permitidas.

Edificaciones permitidas.

- En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a) La explotación de los recursos biológicos.
 - b) La explotación de los recursos mineros.
 - c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
- Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:
 - a) Las actividades de carácter turístico-recreativo.
 - b) Los equipamientos colectivos, así como las instalaciones de carácter industrial o terciario siempre y cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.
 - c) La vivienda familiar aislada.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán o una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente Capítulo.

- Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Artículo 4.3.2.1.2. Edificaciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas o análogas.

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa sectorial que le sea de aplicación.

**Artículo 4.3.2.1.2.1. Casetas y tenadas.**

Se consideran aquí las casetas para guardar aperos, maquinaria, almacenes o pequeñas construcciones adaptadas para alojar un número pequeño de cabezas de ganado orientado hacia el autoconsumo-explotaciones de autoconsumo.

- a) Se separarán 15 m de los linderos a caminos y 5 m de los linderos colindantes.
- b) No superarán 3 m de altura en aleros.
- c) 25 m² máximo de superficie.
- d) Los paramentos exteriores serán de mampostería de piedra de la zona o irán cubiertas con cal morena. La cubierta será de teja árabe.

Artículo 4.3.2.1.2.2. Invernaderos o protección de los cultivos.

- a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.
- b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

Artículo 4.3.2.1.3. Resto de edificaciones ligadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

Serán aquellas que por ocupar un volumen mayor se engloban en otra categoría.

En el caso de nave destinada al alojamiento del ganado, aún siendo de carácter extensivo, deberán garantizar la adecuada eliminación de los residuos sólidos y líquidos, y las distancias a límite de suelo urbano y otras edificaciones, según regula la normativa sectorial correspondiente (como ejemplo el Decreto 158/1999, con respecto al porcino).

- a) La ocupación será máximo de 5%.
- b) Se separara 15 m del lindero de camino y 10 m de linderos colindantes. No obstante cuando establo o criaderos de animales superen los 100 m² se separarán de las edificaciones residenciales una distancia superior a 300 m.
- c) La altura máxima de la edificación será de 7 m medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta medido en el punto de cada una de las fachadas. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales (ej.: depósitos, gruas,...) que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.
- d) Las materiales de construcción exteriores serán los adecuados para una integración paisajística en el entorno quedando prohibida la utilización en cubiertas de chapa galvanizada.



Para cualquiera de los tres casos anteriores, si en la finca existieran otras edificaciones se deberá justificar que la función de la que se quiere construir no puede cubrirse con la rehabilitación de alguna de las existentes.

El tamaño mínimo de parcela para establecer estas construcciones e instalaciones se establece en el artículo 26 apartado 1.1.a) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura como la Unidad Mínima de Cultivo. El Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura. En él el municipio de Torre de Don Miguel se encuadra dentro del Grupo 2.º de la provincia de Cáceres, denominado Zona de Montaña fijándose la Unidad Mínima de Cultivo en 0,75 hectáreas y de Monte y pastos en 10 hectáreas.

Licencia municipal y autorización urbanística previa: Las obras e instalaciones citadas podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento con la concesión de la licencia municipal.

Estudio simplificado de Impacto Ambiental:

Este tipo de actividad deberá según el Decreto 45/1991, de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, ser objeto de estudio simplificado de impacto ambiental.

Artículo 4.3.2.1.3. Viviendas anexas a explotaciones agrarias, ganaderas, cinegéticas o análogas.

Se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares cuando cumplan los siguientes requisitos:

Que la vivienda sea necesaria para el buen funcionamiento de la explotación agraria.

Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el artículo 4.3.9 del Capítulo 3 del Título 4.

En cualquier caso la superficie máxima construida será de 150 m² salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Licencia municipal y autorización urbanística previa: estas viviendas están sometidas a licencia municipal y solamente podrá otorgarse esta, previa autorización por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y los reglamentos que la desarrollan.

Parcela mínima.

Las viviendas anteriores deberán en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de cumplir el artículo 26 apartado 1.1.a) que establece una superficie mínima de 1 ha y media para vivienda, una densidad menor a una vivienda por cada dos has y una ocupación menor a un 2% de la parcela o URAE.

Se entenderá cumplida esta condición cuando aún disponiendo la construcción o instalación en una parcela de superficie inferior se vinculen otras parcelas colindantes a dicha instalación



de forma que alcancen en conjunto la dimensión requerida. En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes parcelas colindantes, con inscripción registral como una sola unidad, sin cuyo requisito la licencia no producirá efecto alguno.

La unidad rústica quedará vinculada a las edificaciones y la concesión de la licencia determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación.

Condiciones de uso y edificación: las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son con carácter general las que se expresan en el Título 4. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

Estudio Simplificado de Impacto Ambiental:

Este tipo de actividad deberá según el Decreto 45/1991, de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, ser objeto de estudio simplificado de impacto ambiental.

Artículo 4.3.2.1.4. Edificaciones vinculadas a las actividades extractivas.

1. Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.1.8 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de molesta le correspondiesen las de la categoría b).
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.
3. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

Artículo 4.3.2.1.5. Edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

- A. Condiciones y requisitos. De acuerdo con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas tanto en SNU común como en SNU protegido, pero siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones:

En relación con las carreteras existentes, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:



Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de peaje y lugares de socorro público.

Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas, salvo en el caso de que se trate de vivienda aneja vinculada al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones.

En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.

2. La parcela mínima será la establecida por el apartado 1.1.a) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en concreto 15.000 m², siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será la establecida por la Legislación Agraria. Podrá disminuirse esta superficie previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial.
3. La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la superficie de la parcela, hasta un volumen máximo edificado de 9.000 metros cúbicos.

La altura máxima de la edificación será de 7 m medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta medido en el punto de cada una de las fachadas.

El número máximo de plantas será una, excepto cuando se de el caso de vivienda aneja en el que podrá autorizarse una segunda planta.

Licencia municipal y autorización urbanística previa: las obras e instalaciones citadas podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento con la concesión de la licencia municipal: las viviendas anejas vinculadas a los usos autorizados, están igualmente sometidas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La tramitación y contenido del expediente de autorización para las viviendas anejas se ajustarán a lo determinado en la sección 1.ª del presente Capítulo y además, se adjuntará demostración expresa del cumplimiento del condicionado fijado en los apartados anteriores.

Estudio Simplificado de Impacto Ambiental:

Este tipo de actividad deberá según el Decreto 45/1991, de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, ser objeto de estudio simplificado de impacto ambiental.

- B. Normativa e instrucciones específicas: cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle.

Artículo 4.3.2.1.6. Edificación vinculada a los campamentos de turismo.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 1,5 ha.



2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de 1 m² por cada veinte m² de parcela, y con una altura máxima de 4,5 m
5. La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
6. Será de aplicación la normativa sectorial vigente en la materia.

Artículo 4.3.2.1.7. Edificación vinculada a los equipamientos colectivos y otras actividades terciarias o turísticas

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a 1,5 ha.
2. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca y 15 m del lindero del camino.
3. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.
7. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, urbanizable o zona homogénea de viviendas familiares en suelo no urbanizable, salvo que en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.

Artículo 4.3.2.1.8. Edificaciones vinculadas a uso industrial.

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
 - a) Las que, estando clasificadas como inocuas o molestas, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
 - b) Las clasificadas como nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 1,5 ha para las señaladas en el apartado a) y de 5 hectáreas para las señaladas en el apartado b).



3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en toda caso veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o áreas homogéneas de no urbanizable.
4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de 5% de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de una planta medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Dentro de la nave se podrá construir una segunda planta siempre que esta tenga una ocupación menor del 40% de la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de 5 metros.
7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada 100 m² que se construyan.

Artículo 4.3.2.1.9. Edificaciones e instalaciones de utilidad social.

- A. Licencia y autorización urbanística previa: estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el presente Capítulo.

- B. Utilidad social: todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

Su consideración de utilidad social en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de Órganos Administrativos Competentes.

Su consideración de utilidad social por la Junta de Extremadura en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo la Comisión de Urbanismo de Extremadura quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

- C. Tipos: sólo se podrá considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

1. Infraestructuras y sistemas generales: infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua.

Se permiten estas actuaciones en el SNU común y SNU protegido.

2. Instalaciones asociadas al medio natural Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a Título informativo: actividades extractivas, piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se base en el reposo y el aire no contaminado....

Se permiten estas actuaciones solamente en el SNU común.

3. Instalaciones incompatibles con el medio urbano: edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que sea por su gran consumo de suelo deban instalarse en el medio natural.

Se permiten estas actuaciones en el SNU, a excepción de las que sean incompatibles con el grado de protección dicho suelo.

- D. Viviendas anexas: con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación.

Se permiten estas actuaciones solamente en el SNU común.

- E. Condiciones de parcela: la mínima agraria.

- F. Ocupación máxima 1%, altura máxima 7 m y dos plantas, distancia a linderos 10 m de linderos colindantes y 15 m lindero del camino.

Artículo 4.3.2.1.10. Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población tal y como se recoge en la LESOTEX.

- a) Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 4.3.1.3. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa.
- b) La distancia a linderos es de 10 m a los colindantes y 15 m al lindero de camino.
- c) La superficie máxima edificable será de 250 m² y siempre que no sobrepase el % de ocupación.
- d) Altura máxima de 4 m en el alero.
- e) No se podrá realizar más de una vivienda en una misma parcela.
- f) La parcela mínima edificable será de establecida en la LESOTEX.

Artículo 4.3.2.1.11. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones, instalaciones existentes a partir de fecha de aprobación del presente Plan General Municipal se adecuarán a lo señalado en el epígrafe de Suelo No Urbanizable de esta normativa.

- A. Licencia y autorización previa: todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y en su caso de acuerdo con los artículos precedentes a la previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, según el procedimiento descrito en el presente Capítulo.
- B. Interés social: para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

Artículo 4.3.2.1.12. Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipologías de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado ya su emplazamiento en el medio rural.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. Cuando sea necesario ejecutar muros de contención éstos no sobrepasarán los tres (3) metros de altura, serán preferentemente de piedra y acabados de colores terrosos.
3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las condiciones generales que se establecen para el residencial, edificación aislada.
4. Los vallados y cerramientos de las fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptados a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de piedras naturales, con aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máximo de dos con cincuenta (2,50) metros.
5. Salvo en edificios agroganaderos o industriales las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios agroganaderos e industriales podrá autorizarse el empleo de chapas metálicas, con acabados lacados en tonos no discordantes con los colores del entorno rural.
6. La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.

SUBCAPÍTULO 3.3

CONDICIONES PARTICULARES SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.3.3.1. Condiciones particulares del suelo no urbanizable común.

Definición y delimitación.

El suelo no urbanizable común está constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.



Lo localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural n.º E.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUC.

Las actividades e instalaciones en este tipo de suelo se limitarán a los estrictamente necesarios para la conservación de sus condiciones naturales.

Siempre que no impliquen obras ni requieran calificación urbanística, y se realicen de conformidad a las condiciones establecidas en el artículo 14.1.1.b) de la LSOTEX.

Usos:

- El uso característico de estas áreas es el agrícola ganadero.
- Serán usos compatibles con el anterior los siguientes:
 - La explotación de los recursos mineros.
 - La vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero.
 - La vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.
 - La vivienda guardería de complejos en el medio rural.
 - La vivienda familiar autónoma en las zonas homogéneas delimitadas por el Plan General.
 - Las industrias agro-ganaderas y las de producción y transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas.
 - Las actividades de carácter turístico-recreativo.
 - Los equipamientos colectivos.
 - Las Infraestructuras.
 - Edificaciones de interés público y social.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadera habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.1.2.3.
- Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.1.4.
- Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.1.10.
- Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos industrial, de equipamientos, terciarios, socio recreativos y turísticos cumplirán las condiciones que para cada una se detallan en el artículo 4.3.2.1.7 y en el artículo 4.3.2.1.8.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.
- Las edificaciones de interés público y social se adaptarán a las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.1.9.



Otras condiciones:

Con carácter general, la calificación asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas. o mejoras de trazada actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

En las zonas incluidas en el perímetro de protección estructural de manantiales, queda prohibida la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

Artículo 4.3.3.2. Condiciones particulares del suelo no urbanizable protegido.

Artículo 4.3.3.2.1. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección ambiental hidrológica (SNU-PAH).

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º E.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PAH.

Se considera como sistema general el arroyo que discurre por el término municipal junto con sus afluentes, y la zona de policía de agua (que será la distancia que marque la legislación) a continuación se realiza una descripción de éste.

La red hidrográfica que discurre por este término municipal está incluida en la cuenca del Tajo, en concreto en su margen derecha.

Cruzan el término municipal 3 arroyos principales afluentes del río Arrago, que a su vez es afluente del río Alagón y que desemboca en el Tajo a 22 km del núcleo de Torre de Don Miguel.

El drenaje está condicionado por el basculamiento existente hacia el sureste, dirección que adoptan la mayoría de los cursos.

El Arroyo de San Juan cruza el casco urbano de Norte a Sur, continuando en esta dirección hacia el Arrago recogiendo las aguas de la parte occidental del término. Esto lo hace a través de varios arroyos de carácter intermitente. Así, en su margen izquierda y antes de cruzar el casco urbano confluye con el Arroyo del Moro, por su margen derecha y al sur del casco urbano confluyen —de Norte a Sur respectivamente— el Arroyo del Grueso, el Arroyo del Rimbal, el Arroyo de Perico y el Arroyo de la Lobera.

El Arroyo de la Bienvenida, recoge todas las aguas del sector oriental del término, a excepción de la cuenca del Regato de las Suertes, que directamente desemboca en el río Arrago, por debajo del casco urbano de Cadalso. El arroyo de la Bienvenida, que nace al norte del término municipal, en el paraje de Domingo Lorenzo, tiene por afluentes arroyos en su mayoría de carácter intermitente entre ellos por su izquierda el arroyo de Frela Baja y por su derecha el arroyo de la Sierra, arroyo del Pedregal y arroyo de la Dehesa del Arenal, que nace en la Fuente del Tejar.



Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establecen los siguientes:
 - El uso agrícola-ganadero tradicional.
 - La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
 - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizada por el organismo competente.
 - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las adecuaciones naturalistas y recreativas.
 - Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, incluidas obras de protección hidrológica, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
 - Edificaciones de interés público y social.
- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

- No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso agrícola ganadero, a excepción de casetas de aperos.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellos que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.
- Las edificaciones de interés público y social se adaptarán a las condiciones establecidas en el artículo 6.4.1.9.

Otras condiciones.

Con carácter general la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

En las zonas incluidas en el perímetro de protección estructural de manantiales, queda prohibido la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

**Artículo 4.3.3.2.2. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección ambiental de vías pecuarias (SNU-PAVP).**

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º E.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PAVP.

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, declara a éstas de dominio público y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. Conforme al procedimiento señalado en el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se han clasificado las vías pecuarias dentro del término municipal de Torre de Don Miguel. Según el artículo único de la Orden del 25 de junio del 2001, queda aprobada la clasificación, quedando determinado lo siguiente:

Colada denominada "Cordel del Puerto".

Nº	IDENTIFICADOR	DENOMINACION	TRAMO	LONG. APROX.	ANCHURA MAXIMA	SUPERF. APROX.	PROCEDENCIA	DESTINO
1	10187.001	CORDEL DEL PUERTO	UNICO	2.780 m.	10 m.	27.800 m2	Santibáñez el Alto	CRUZ DE PIEDRA GATA

La propuesta de clasificación de lo aprobado desarrolla una descripción del Cordel del Puerto, transcribiéndose el mismo:

Fichas de características:

IDENTIFICADOR	10187.001	DIRECCION HABITUAL	S-NW
ANCHURA	Variable, 10 m. máximo.	LONGITUD	2.780 metros
PROCEDENTE	Santibáñez el Alto		Cordel del Puerto
FINALIZACION	Cruz de Piedra (Gata)		
LUGARES ASOCIADOS			
CRUCES CON RED VIARIA	Ctra. Antigua de Torre de Don Miguel a la C-526		
USO ACTUAL	Tránsito de ganado.		
OBSERVACIONES			

La delimitación gráfica de los terrenos de dominio público de vías pecuarias que se refleja en los planos tiene carácter orientativo, no prejuzgando su trazado y linderos legales, cuya definición es competencia exclusiva de los órganos titulares.

Condiciones particulares.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las limitaciones impuestas por la legislación Sectorial correspondiente.

Artículo 4.3.3.2.3. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección natural lic (SNU-PNL).

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º E.2 de este Plan General, identificados con las siglas SNU-PNL.



Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Zona de Especial Protección del lince ibérico y alrededores.

Cumpliendo la Directiva de Hábitats (92/43/CEE) se han incluido las áreas contempladas a integrar en la Red Natura 2000, están son las situadas, en el término municipal de Torre de Don Miguel, por encima de la curva de nivel de 800 m.

Paralelamente cumpliendo el artículo 6.º del Decreto 37/2001, de Especies Amenazadas se ha desarrollado el Plan de Recuperación del Lince Ibérico (*Lynx pardinus*). Se definen en este Plan como Áreas Prioritarias "las áreas de máxima calidad para la especie, donde se ha constatado su presencia actual. En estas zonas se concentra el mayor número de evidencias de la presencia de lince ibérico" estas zonas se incluyen como Lugares de Interés Comunitario a integrar en la Red Natura 2000. En este Plan se establecen como Áreas de Importancia "las zonas en las que se tiene constancia de la presencia de lince, aunque la abundancia de citas es menor. Son también aquellas zonas periféricas a las prioritarias y aquellas consideradas de paso o de presencia esporádica".

Estas áreas, definidas a lo largo de la memoria y en planos, tienen un valor predominante a la hora de la ordenación del territorio.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establecen los siguientes:
 - El uso agrícola-ganadero tradicional.
 - La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
 - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las adecuaciones naturalistas y recreativas.
 - Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, incluidas obras de protección hidrológica, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las obras de mantenimiento de los infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
 - Edificaciones de interés público y social.
- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.



Condiciones de parcelación y edificación:

- No se autorizará la creación de ningún tipo de edificación vinculado al uso agrícola ganadero, permitiéndose únicamente los trabajos de mantenimiento de las edificaciones históricas existentes en el catastro al iniciarse la redacción de este Plan.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellos que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.
- Las edificaciones de interés público y social se adaptarán a las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.1.9.

Otras condiciones.

Con carácter general la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras o caminos, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

Artículo 4.3.3.2.4. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural agrícola.

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º E.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PEA.

Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas en general a cultivos de olivar.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - El uso agrícola-ganadero tradicional.
 - La vivienda familiar vinculado a los usos agrícola y ganadero.
 - La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
 - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.

- Las adecuaciones naturalistas y recreativas.
- Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- Edificaciones de interés público y social.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.1.2.
- Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.1.10.
- Las edificaciones de interés público y social se adaptarán a las condiciones establecidas en el artículo 4.3.2.1.9.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso de espacios libres.

Otras condiciones.

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc.

En las zonas incluidas en el perímetro de protección estructural de manantiales, queda prohibida la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

Artículo 4.3.3.2.5. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, líneas eléctricas, gasoductos, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas, así como otros equipamientos públicos.

Condiciones particulares.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes o las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.



CAPÍTULO 4 GESTIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 4.4.1. Gestión del suelo urbano.

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de las previsiones del Plan General Municipal en el suelo urbano y cuyo objeto es la ordenación de los nuevos suelos, la apertura o rectificación de viales, la obtención de suelo para equipamientos, así como la recalificación de espacios urbanos, mejora o ampliación de las infraestructuras se distribuye en los siguientes grupos, según las características de cada actuación:

Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Actuación Urbanizadora (denominadas AH n.º):

Son aquellas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades. Dada la poca complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan 3 unidades de actuación.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en el plano de unidades de actuación, y las condiciones particulares de cada unidad se establecen en las fichas que aparecen en el Capítulo 1, del Título 5.

Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias:

Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 4.4.2. Gestión del suelo urbanizable.

Los distintos sectores que componen el suelo urbanizable delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUR n.º, y la delimitación de su perímetro aparece en el plano de unidades de actuación.

Artículo 4.4.3. Gestión del suelo no urbanizable.

Se gestionará este tipo de suelo según la legislación vigente y teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en el Título 5, Capítulo 3.

CAPÍTULO 5 SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.5.1. Definición.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General.



Constituyen los Sistemas Generales en este Plan General aquellos que pertenecen a la ordenación estructural, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, o bien Unidades de Actuación a las que se vinculan y que pertenecen a la ordenación detallada.

Los Sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la presentación de servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados como sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

Los Sistemas Generales se describen en el Presente Plan en los apartados siguientes.

Artículo 4.5.2. Clasificación.

Los sistemas generales previstos y regulados por el Plan General Municipal son los siguientes:

- Sistema general de espacios libres.
- Sistema general de equipamiento comunitario.
- Sistema general viario.
- Sistema general de infraestructuras y servicios básicos.
- Sistema general hidrológico.

Artículo 4.5.3. Sistema general de espacios libres y zonas verdes.

En el presente Plan tiene tal consideración toda la zona calificada como zona verde y espacios libres que no pertenecen a ninguna unidad de actuación urbanizadora.

Su uso viene regulado en la ordenanza edificatoria de espacios libres y zonas verdes.

Artículo 4.5.4. Sistema general dotacional.

En el presente Plan tiene tal consideración toda la zona calificada como uso dotacional, se exceptúan los terrenos que pertenecen a las unidades de actuación urbanizadora, y aquellos edificios o elementos no catalogados con superficie menor de 100 m² que el Ayuntamiento considere incorporados al sistema local por no ser usos ni espacios públicos destinados al servicio de toda la población.

Cabe señalar que al ser un municipio con número de habitantes reducido, las dotaciones en la práctica serán todas pertenecientes al Sistema General, aunque no se clasifican todas así para poder incorporarse a la ordenación detallada y permitir así al Ayuntamiento su gestión directa.

Sus condiciones vienen reguladas en la ordenanza edificatoria dotacional.

Artículo 4.5.5. Sistema general viario.

El sistema general viario se estructura de acuerdo con los elementos que lo compone en:



- Red de carreteras: corresponden a aquellas que están calificadas como tales, dependiendo de su implantación y conservación de los departamentos correspondientes a la Administración Central o Autonómica. En el presente plan se contemplan la carretera a Gata, la de Villasbuenas y la que va a Cadalso.
- Red arterial urbana: corresponde a aquellas vías que tienen por misión conectar las diferentes áreas de la trama urbana entre sí. En el presente Plan tienen la consideración de Sistemas Generales la circunvalación que existen en el municipio al este y la diseñada al oeste.

Las condiciones de la red arterial urbana se regulan en el Título 5, Capítulo 7 y Título 6 Capítulo 5.

Las condiciones de la red de carreteras están sometidas a las limitaciones y servidumbre que determina la Ley de Carreteras del Estado en caso de carreteras nacionales y la Ley de Carreteras de Extremadura en caso de carreteras comarcales.

Para las carreteras locales se seguirá el mismo tratamiento que para las comarcales.

Artículo 4.5.6. Sistema general de infraestructura y servicios básicos.

Se considera sistema general de infraestructura, los sistemas de captación de agua, depósitos, depurados, línea eléctrica de alta y media tensión y telecomunicaciones.

Artículo 4.5.7. Vías pecuarias.

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, declara a éstas de dominio Público y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. Conforme al procedimiento señalado en el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se han clasificado las vías pecuarias dentro del término municipal de Torre de Don Miguel. Según el artículo único de la Orden del 25 de junio del 2001, queda aprobada la clasificación, quedando determinado lo siguiente:

Colada denominada "Cordel del Puerto".

Nº	IDENTIFICADOR	DENOMINACION	TRAMO	LONG. APROX.	ANCHURA MAXIMA	SUPERF. APROX.	PROCEDENCIA	DESTINO
1	10187.001	CORDEL DEL PUERTO	UNICO	2.780 m.	10 m.	27.800 m2	Santibáñez el Alto	CRUZ DE PIEDRA GATA

La propuesta de clasificación de lo aprobado desarrolla una descripción del Cordel del Puerto, transcribiéndose el mismo:

Fichas de características:

IDENTIFICADOR	10187.001	DIRECCION HABITUAL	S-NW
ANCHURA	Variable, 10 m. máximo.	LONGITUD	2.780 metros
PROCEDENTE	Santibáñez el Alto		Cordel del Puerto
FINALIZACION	Cruz de Piedra (Gata)		
LUGARES ASOCIADOS			
CRUCES CON RED VIARIA	Ctra. Antigua de Torre de Don Miguel a la C-526		
USO ACTUAL	Tránsito de ganado.		
OBSERVACIONES			



— Descripción:

Procedente del término municipal de Santibáñez el Alto, entra en Torre de Don Miguel por el Camino de la Lobera que lo lleva en su seno (Polígono 7). Continúa en el polígono 11 dicho camino, entrando por la parcela 253 (a la derecha) y 254 (a la izquierda), cruza el camino de Cañas a Gata, también llamado del Cementerio. Continuando dicho camino, dirección Norte, hasta el núcleo urbano de Torre de Don Miguel (parcelas 31 y 30 (a la izquierda) y 35 y 36 (a la derecha), en el polígono 11.

En el núcleo urbano por la calle de Casto Gómez Clemente, sube por la calle camino de Gata, en dirección al término municipal de Gata. Desde su entrada en Torre de Don Miguel, procedente de Santibáñez el Alto y hasta el núcleo urbano de Torre de Don Miguel, la vía se encuentra prácticamente inaccesible por cortes (alambradas, frutales, etc.).

Sube por el camino de Torre de Don Miguel a Gata, dirección NW (polígono 9), parcelas 247, 248 y siguientes (a la derecha), continúa en dicha dirección hasta entrar en el término de Gata por el paraje denominado la Cruz de Piedra.

Artículo 4.5.8. Sistema general hidrológico.

Se considera como sistema general el arroyo que discurre por el término municipal junto con sus afluentes, y la zona de policía de agua (que será la distancia que marque la legislación) a continuación se realiza una descripción de éste.

La red hidrográfica que discurre por este término municipal está incluida en la cuenca del Tajo, en concreto en su margen derecha.

Cruzan el término municipal 3 arroyos principales afluentes del río Arrago, que a su vez es afluente del río Alagón.

El drenaje está condicionado por el basculamiento existente hacia el sureste, dirección que adoptan la mayoría de los cursos.

El Arroyo de San Juan cruza el casco urbano de Norte a Sur, continuando en esta dirección hacia el Arrago recogiendo las aguas de la parte occidental del término. Esto lo hace a través de varios arroyos de carácter intermitente. Así, en su margen izquierda y antes de cruzar el casco urbano confluye con el Arroyo del Moro, por su margen derecha y al sur del casco urbano confluyen —de Norte a Sur respectivamente— el Arroyo del Grueso, el Arroyo del Rimbal, el Arroyo de Perico y el Arroyo de la Lobera.

El Arroyo de la Bienvenida, recoge todas las aguas del sector oriental del término, a excepción de la cuenca del Regato de las Suertes, que directamente desemboca en el río Arrago, por debajo del casco urbano de Cadalso. El arroyo de la Bienvenida, que nace al norte del término municipal, en el paraje de Domingo Lorenzo, tiene por afluentes arroyos en su mayoría de carácter intermitente entre ellos por su izquierda el arroyo de Freila Baja y por su derecha el arroyo de la Sierra, arroyo del Pedregal y arroyo de la Dehesa del Arenal, que nace en la Fuente del Tejar.



CAPÍTULO 6 CATÁLOGO ESTRUCTURAL

Artículo 4.6.1. Definición.

El catálogo estructural lo componen los edificios y elementos que pertenecen a nivel de protección integral (grado 1) y nivel de protección media (grado 2) definidos en el Título 2, Capítulo 2 de este Plan General Municipal, además de los molinos existentes en Suelo No Urbanizable que cuentan con protección ambiental (grado 3) por el mal estado en que se encuentra, pero su ubicación pertenece al catálogo estructural.

Los restos arqueológicos pertenecen a la ordenación estructural del municipio únicamente se conoce que en los archivos de la DGPC se tiene constancia de la existencia de restos arqueológicos en la iglesia y su entorno.

Las fichas de los edificios y elementos se encuentran en el documento de catálogo y plano de ordenación estructural denominado Catálogo.

En caso de discordancias entre la fotografía del elemento, el plano de situación y la denominación prevalecerá primeramente la fotografía, posteriormente el plano de situación y por último la denominación.

Artículo 4.6.2. Relación de bienes que pertenecen al catálogo estructural.

N.º DE FICHA	DENOMINACIÓN DEL BIEN	NIVEL DE PROTECCIÓN
Ficha 1	Balconada calle Los Ríos, 1	Medio
Ficha 2	Balconada calle Los Ríos, 7	Medio
Ficha 3	Balconada calle Carnicería, 6 y entorno	Medio
Ficha 4	Balconada en la calle Clavería, 32	Medio
Ficha 5	Balconada calle Tenería	Medio
Ficha 6	Balconada calle Tenería, 14	Medio
Ficha 7	Balconada intersección calle Camino Gata y Plaza Mayor	Medio
Ficha 8	Balconada travesía Cancillo Bajo	Medio
Ficha 9	Balconada calle Cancillo Alto	Medio
Ficha 10	Balconada calle Cancillo	Medio
Ficha 11	Balconada en calle Cancillo	Medio
Ficha 12	Balconada Travesía Cancillo	Medio
Ficha 13	Fuente en calle Fuente Abajo	Integral
Ficha 14	Fuente camino a Villasbuenas (Fuente Cagona)	Medio
Ficha 15	Pino	Medio
Ficha 16	Fuente en calle Maese	Medio
Ficha 17	Fuente camino a Gata	Medio
Ficha 18	Cruz de caminos	Integral



Ficha 19	Rollo	Integral
Ficha 20	Ermita de Bienvenida	Integral
Ficha 21	Ermita del Cristo	Integral
Ficha 22	Iglesia de la Asunción	Integral
Ficha 23	Escudo calle Cancillo, 33	Integral
Ficha 24	Escudo Plaza Cuatro Caminos	Integral
Ficha 25	Dinteles calle La Barrera	Integral
Ficha 26	Casa de los Torres en calle Los Ríos	Integral/Medio
Ficha 27	Casa Intersección calle Fuente Maese y calle Moral	Integral/Medio
Ficha 28	Casa calle Tenería	Medio
Ficha 29	Casa calle Tenería	Integral
Ficha 30	Casa en Plaza Cuatro Camino, 4	Integral/Medio
Ficha 31	Casa del Guarda de la Dehesa	Integral/Medio
Ficha 32	Casa calle Castro Gómez	Integral/Medio
Ficha 33	Casa en calle Rincón, 4	Integral/Medio
Ficha 34	Casa Rural El Vínculo	Integral/Medio
Ficha 35	Molino de los enanos	Medio
Ficha 36	Fábrica de cerámica junto al arroyo	Medio
Ficha 37	Rueda molino en el arroyo	Medio
Ficha 38	Escudo de los Gutiérrez Flores	Integral
Ficha 39	Casa esquina calle Rincón con Plaza Mayor	Medio
Ficha 40	Bloque en Plaza Mayor	Medio
Ficha 41	Casa esquina camino a Gata con Plaza Mayor	Medio
Ficha 42	Casa en Plaza Mayor	Medio
Ficha 43	Casa en Plaza Cuatro Caminos	Medio
Ficha 44	Edificio en calle Cancillo	Medio
Ficha 45	Calle a proteger	Medio
Ficha 46	Árbol	Medio
Ficha 47	Molino de los Blancos	Ambiental
Ficha 48	Molino de Don Perfecto	Ambiental
Ficha 49	Molino de Don Domingo	Ambiental
Ficha 50	Molino de Don Lucas	Ambiental
Ficha 51	Molino de Los Mangas	Ambiental
Ficha 52	Molino de Los Frailes	Ambiental
Ficha 53	Caseta del Grueso	Ambiental
Ficha 54	Puente del Grueso	Ambiental
Ficha 55	Casa Popular	Ambiental
Ficha 56	Cruz ermita de Bienvenida	Ambiental
Ficha 57	Casa Escudo	Ambiental



CAPÍTULO 7

ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA ESTRUCTURAL

Artículo 4.7.1. Saneamiento y abastecimiento.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán subterráneas en la red viaria y espacios libres.

Sus características técnicas se adecuarán a la normativa vigente y a las prescripciones del Ayuntamiento.

En suelo no urbanizable y en urbanizable las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, ni las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierra.

Saneamiento:

En la red de saneamiento de nueva creación o sustitución de algún tramo existente el diámetro se obtendrá según cálculo pero éste nunca será menor de 300 mm.

Las rejillas se conectarán con la red de saneamiento mediante pozos de registro, y bien el pozo será sifónico o la rejilla evitando así malos olores en la vía pública.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de la red. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

Las nuevas redes que se creen se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m recomendándose 1 m o superior cuando discurra por debajo de la calzada y ésta no vaya reforzada.

En suelo no urbanizable, se admite la fosa séptica, o cualquier otro de similares características, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Abastecimiento:

La red general deberá trazarse en anillo cerrado contando con llaves de corte que sectoricen los cortes en caso de avería, asimismo se contará con bocas de riego y de incendios.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 90 mm.

Las acometidas domiciliarias de abastecimiento contarán con llave de paso registrable.

Artículo 4.7.2. Alumbrado público.

Se adecuará su composición a las de la zona en que se enclaven.

En las calles de nuevo trazado se realizará la instalación enterrada y con farolas sobre columnas.

En todo caso se seguirán las indicaciones del Ayuntamiento.

**Artículo 4.7.3. Energía eléctrica.**

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquélla a salvo de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida por la legislación vigente.

Todas las nuevas líneas, tanto de media como de baja tensión deberán ser enterradas.

Se integrarán los acabados de los centros de transformación en el entorno, y siempre tendrán acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Artículo 4.7.4. Red viaria.

En el suelo urbano consolidado el plano de alineación del suelo determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, podrán completar esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas o parcelas.

En el suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo posterior y en el suelo urbanizable, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en la ordenación detallada.

Todas las calles y plazas son de uso público aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

Las edificaciones e instalaciones complementarias de la red así como la red viaria se adaptarán a su reglamentación específica, a las disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.

Las calles de dimensión igual o menores a 6 m se realizarán en plataforma única. Las condiciones de estas vías se recogen en la ordenación detallada.

Las carreteras pertenecen a los Sistemas Generales Municipales y sus condiciones vienen recogidas en el Título 5, Capítulo 7 y Título 6, Capítulo 5, además de lo especificado en la legislación vigente.

Artículo 4.7.5. Aparcamientos.

Corresponde este uso a aquellos lugares o instalaciones destinados a la estancia, conservación de vehículos.

Se consideran las siguientes clases:

- Aparcamiento en superficie: corresponde a las áreas libres públicas o privadas destinadas a este uso.



- Aparcamiento cerrado: corresponde a aquellos locales o edificaciones cerrado y cubiertos, públicos o privados, destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

Las condiciones de los aparcamientos se establecen en la legislación vigente.

La dotación de aparcamiento deberá realizarse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones mínimas de 2,5 de ancho por 5 m de longitud.

Artículo 4.7.6. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sus condiciones generales de protección se establecen en la legislación vigente.

TÍTULO 5

GENERALIDADES ORDENACIÓN DETALLADA

CAPÍTULO 1

DEFINICIÓN

Artículo 5.1. Definición.

Las determinaciones de ordenación detallada del territorio de Torre de Don Miguel son todas las contenidas en el presente Plan General que no formando parte de la ordenación estructural establecida, y de conformidad con ella, la complementan y pormenoriza.

En particular integran la ordenación detallada las siguientes determinaciones:

- El trazado pormenorizado de la trama urbana.
- Las ordenanzas edificatorias, a excepción de los parámetros de edificabilidad y número de plantas que pertenecen a la ordenación estructural, así como todas las condiciones edificatorias de suelo no urbanizable.
- La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.
- Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.



- La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

Artículo 5.1.2. Disposiciones.

Las disposiciones de carácter general que se desarrollan a continuación definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal cualquiera que sea la clase de suelo en que se erijan, estableciéndose además en cada clase de suelo las condiciones particulares que se estimen oportunas.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES GENERALES EDIFICATORIAS

Artículo 5.2.1. Condiciones de parcelación.

PARCELA.

El criterio de parcelación será el establecido en la legislación vigente.

Parcela en Suelo Urbano.

No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada establecida por el Plan General Municipal. Tampoco se podrá efectuar parcelación alguna cuando dicho acto conlleve una actuación urbanizadora y por lo tanto la iniciación de algún sistema de gestión del planeamiento previsto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura que garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad del suelo, salvo que dicho acto tenga lugar sobre un solar. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de actuación.

PARCELA MÍNIMA.

Será la establecida en cada tipología edificatoria, y en su defecto la asignada por la legislación vigente.

INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

Todas las unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares que reúnan alguna de siguientes condiciones serán consideradas como indivisibles y así se hará constar en el registro de la propiedad:

- a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, unidad rústica apta para la edificación, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.



- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre viario.

Artículo 5.2.2. Condiciones de edificabilidad.

INDICE DE EDIFICABILIDAD.

Se establece como aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, el límite máximo de superficie construida que se puede alojar en la misma. En el cómputo de ésta, se excluye únicamente, la superficie construida con una altura libre menor de 1,50 m.

En las normas particulares de cada zona, estas Normas Urbanísticas establecen un índice máximo, en m² edificables por m² de solar.

En los casos en que la cesión de suelo para vía pública suponga la apertura de nuevas calles, o nuevas fachadas para el solar, ese suelo NO tendrá asignado índice de edificabilidad.

El aprovechamiento máximo de cualquier parcela será siempre la condición más restrictiva de todas las ordenanzas que se establecen, por lo que la fijación del presente índice no genera derechos de transferencia o compensaciones de ningún otro tipo.

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL. CRITERIOS DE MEDICION.

La superficie construida de una planta del edificio es la suma de las superficies que integran dicha planta.

La superficie construida total será la suma de todas las superficies que, en cada una de las plantas que integran la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

Dichos valores podrán ser iguales o inferiores a la superficie edificable, total o por planta, de un terreno o parcela, según determine las condiciones particulares de zona, pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo de aprovechamiento.

Quedan incluidas en el cómputo:

- a) Todas las plantas transitables del edificio, incluyendo las plantas bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen salvo aparcamientos obligatorios, con altura libre superior a 1,50 m.



- b) Los cuerpos volados, balcones, terrazas, cubiertas planas transitables, porches, pérgolas y plantas diáfanas, que estén cerrados por los dos paramentos horizontales y por uno o dos de sus lados computarán en un 50% de su superficie.
- c) Los espacios exteriores cubiertos computarán en un 50% de su superficie.
- d) Las construcciones secundarias o auxiliares sobre espacios libres de parcela si por la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos:

- 1) Los soportales y plantas diáfanas porticadas de uso público que no podrán ser objeto de cerramiento sin que suponga rebasar la superficie edificable.
- 2) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas que carezcan de posibilidades de utilización.
- 3) Los sótanos y semisótanos.

SUPERFICIE ÚTIL. CRITERIOS DE MEDICIÓN.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados y cualesquiera otros elementos divisorios interiores de la misma, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros. Así mismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo.

Artículo 5.2.3. Condiciones altura de la edificación.

ALTURA.

Su definición se encuentra en el Título 1, artículo 1.1.31.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que de lo contrario se está agrediendo la imagen urbana.

Será la establecida para cada tipología.

ALTURA DE CUMBRERA.

Es igual a la altura de coronación de la edificación.

NUMERO DE PLANTAS.

En las normas particulares de cada zona se indica el número de plantas edificables, por encima de la rasante oficial incluida la planta baja.



En el número de plantas no se incluirán los sótanos y semisótanos según se definen en el presente Plan General.

Las entreplantas, áticos y bajo cubiertas no computan a efectos del número de plantas aunque si a efectos de edificabilidad.

Se ha de entender que es posible edificar sin alcanzar este número máximo de plantas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación de la totalidad de las plantas edificables los casos en que se entienda que de lo contrario se está agrediendo la imagen urbana.

ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre mínima de las plantas será la establecida en la legislación vigente, y será como mínimo de 2,5 m, y 3 m para la planta baja, a excepción de las edificaciones consolidadas mediante escrituras anteriores a la fecha de aprobación del plan.

La altura de planta baja se podrá reducir en ampliaciones de edificaciones existentes antes de la aprobación definitiva de este Plan General y previa autorización del Ayuntamiento.

La altura de la planta baja será como máximo de 3,5 metros, salvo en las tipologías de edificación singular, industrial aislada e industrial en hilera.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Por encima de la altura de edificación no se permitirá, con carácter general, otras construcciones que las siguientes:

Los propios elementos de cubrición, los remates de cajas de escalera y ascensores, y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio.

El bajo cubierta o ático habitable siempre que la normas particulares de zona lo permitan.

Chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas tecnológicas de la edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo deberán integrarse en la cubierta.

Los paneles de captación de energía solar.

Las construcciones admitidas deberán quedar inscritas dentro del volumen limitado por un plano inclinado con pendiente inferior al cuarenta (40) por ciento trazado sobre la arista superior de cada plano de fachada situada a la altura máxima permitida de la edificación hasta la altura de cumbre permitida.

ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA.

Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Las plantas bajo cubiertas, igualmente sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona.



SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se permiten ambos.

La altura libre mínimo de la planta de sótano y semisótano será de 2,20 metros.

Sólo se podrá edificar una planta de sótano.

CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.

La altura de la edificación sobre la rasante, en calles horizontales, se medirá en el punto medio de la fachada. En los demás casos se aplicarán los siguientes criterios:

Si la rasante tuviese pendiente se fraccionaría la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de un metro.

En caso de solares con fachada a una plaza y/o chaflanes la altura será, la que corresponda a la calle de mayor ancho que a ellos confluya.

Se mantiene la incidencia de la calle de mayor altura hasta el fondo máximo edificable en zonas con ordenación a vial.

En caso de solares con fachada a dos calles de distinta anchura o rasante o desigualmente edificadas: se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondientes hasta el fondo máximo y siempre que no supere la mitad del ancho de la manzana.

En edificación aislada la rasante para la medición de alturas será la rasante oficial de la parcela medida por la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta en cada cuerpo de edificación.

Artículo 5.2.4. Condiciones de ocupación.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de parcela. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. La ocupación máxima de parcela es la establecida en las normas particulares de cada zona. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones establecidas en las presentes Normas urbanísticas una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante. Para éstas últimas no se establece ningún límite de ocupación, salvo el propio límite de la parcela de titularidad privada sobre la que se pretenda edificar dichas plantas bajo rasante.

Artículo 5.2.5. Vuelos y salientes.

VUELOS Y SALIENTES.

Se entiende por vuelos toda construcción permanente y habitable u ocupable, exenta de apoyo sobre el terreno, que rebase del plano de fachada o de la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.



Se prohíben los cuerpos volados cerrados con fábrica o acristalados, se exceptúan los existentes en la zona antigua del municipio, zona de protección, calificada como edificación residencial densa en casco recogidos en el catálogo, aquellos integrados o que se integren con la zona.

El suelo del vuelo no se producirá como prolongación del forjado de planta, sino como losa de hormigón, de canto no superior a quince (15) centímetros.

En las calles de anchura inferior a 3,5 metros se prohíbe cualquier tipo de vuelo.

En los patios no se permite ningún tipo de vuelo que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetros y superficie.

Los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo sesenta (60) centímetros de la proyección de la medianería sobre el plano de fachada.

Se exceptúan de estas condiciones los vuelos existentes en la zona con protección.

ALTURA SOBRE RASANTE DE VUELOS.

Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,5 metros sobre la rasante. Dicha altura se medirá en el punto más desfavorable de la misma. Se exceptúan los vuelos existentes.

ALINEACIÓN DE PARAMENTOS DE FACHADA.

Los paramentos de fachada seguirán la alineación oficial en todos sus puntos, ocupando la totalidad del frente de parcela. No se admiten por tanto los patios o espacios libres abiertos a fachada en ninguna de las plantas, con la única excepción de los que resulten como consecuencia de los retranqueos autorizados

La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante los vuelos autorizados.

No se autorizará la construcción de patios en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno (patios ingleses).

CAPÍTULO 3

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 5.3.1. Patios. Dimensión.

La dimensión de los patios será la establecida en la legislación vigente.

Artículo 5.3.2. Patios a fachada.

Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a la fachada situada en la alineación oficial.

Se podrán autorizar siempre que la longitud del frente abierto no será inferior a tres (3) metros, y la profundidad medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada.



CAPÍTULO 4

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 5.4.1. Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por otras edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

Salvo que las ordenanzas particulares de zona establezcan otras condiciones se aplicarán a la composición y diseño de las fachadas en zonas calificadas como uso global residencial los siguientes criterios:

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Todas las fachadas y cerramientos de la edificación deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados con colores claros, ocre, tierras, y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

Se permiten únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo de piedra natural y los típicos de la zona, siempre que no sobresalgan del plano de fachada.

Se prohíbe la utilización como acabados de fachadas de los siguientes materiales: bloque gris visto, bloque de hormigón gris visto o ladrillo sin revestir, aplacado cerámico.

En edificios singulares se permitirá otras soluciones que sean aprobadas por el Ayuntamiento.

Artículo 5.4.2. Cubiertas.

Las cubiertas deberán ser planas o inclinadas con una pendiente máxima del 40%.

En edificios singulares se permitirán otras soluciones que serán aprobadas por el Ayuntamiento.

Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de la línea de cornisa en cubiertas inclinadas, llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los citados faldones (tipo mansarda o similar). No permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que rompan el plano de la cubierta.

El material de cobertura será de teja cerámica, árabe o mixta, de color natural. En todos los casos se deberá reutilizar, en caso de existir, la teja árabe (ver 6.2.1) Se prohíben las tejas de colores no terrosos, el plástico, aluminio, chapa, pizarra, el fibrocemento en su color natural y aquellos materiales que produzcan destellos o reflejos molestos como materiales de acabado de cubiertas.

En suelo de uso industrial se permiten el uso de otros materiales tales como las chapas metálicas en color (verde o rojo o conforme alguna normativa existente).



Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Las antenas de TV-FM y demás instalaciones de telecomunicaciones no serán visibles desde la vía pública.

Las placas solares deberán integrarse en el faldón.

No se permitirá la instalación de depósitos o cualquier otro elemento sobre las cubiertas.

En caso de colocación de máquinas de A.A estas deberán integrarse en la cubierta.

Artículo 5.4.3. Medianeras.

Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamientos de fachadas. Se prohíbe su protección mediante placas de fibrocemento o chapa, impermeabilizaciones auto-protegidas, elementos cerámicos, etc.

Artículo 5.4.4. Tratamiento de la planta baja.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada cuando terminado un edificio o reformado uno existente, no vayan a habilitarse para su utilización inmediata los bajos y locales comerciales. Deberá entonces efectuarse un cerramiento provisional de los huecos, teniendo un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Artículo 5.4.5. Carpintería y cerrajería.

CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

Deberá ser siempre acorde con el entorno, se prohíben las carpinterías en tonos chillones. Se estará a lo dispuesto en las condiciones estéticas de cada zona.

Cuando se trate de proyectos de rehabilitación o intervención en edificios preexistentes se ha de conservar y recuperar las puertas, los portones de madera claveteada existentes y la cerrajería tradicional existente.

Artículo 5.4.6. Escaparates, recercados, toldos y marquesinas.

Los elementos salientes de las fachadas tales como: recercados, escaparates, vitrinas, molduras, etc. No podrá sobresalir de la alineación oficial.

Se prohíben los toldos, marquesinas y análogos de carácter fijo, la concesión de la correspondiente licencia tendrá carácter provisional. Por lo tanto, la concesión de las respectivas autorizaciones que afecten a fachadas a la vía pública, se hará con la obligación, por parte del concesionario de modificar su instalación o suprimirla, en el momento en que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno, por tratarse de ocupación a precario, del dominio público.

Los toldos, que deberán ser siempre plegables, y las marquesinas no producirán goteo sobre la vía pública. El canto de las marquesinas no podrá superar los quince (15) centímetros.



En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros, respetando en todo caso el arbolado, si no existiese acera tendrá que ser el Ayuntamiento el que fije su saliente y siempre tendrá que permitir el paso de vehículos. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la adopción de un sistema uniforme de colocación, coloridos y dibujos.

Artículo 5.4.7. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (alumbrados, redes, etc.).

Los servicios municipales señalarán los lugares y el tipo y características de los carteles en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número de policía del edificio.

Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 5.4.8. Cerramiento y vallado de fincas y solares.

En beneficio del ornato público, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, y cuando menos, acabados con revoco y pintura, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública y con arreglo a las siguientes normas:

Tendrán una altura de dos (2) metros medidos desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de cuarenta (40) centímetros la altura anterior.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de un mes, a partir de la colocación de los bordillos y pavimentación.

El Ayuntamiento podrá exigir asimismo que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.



En aquellas parcelas en las que en razón de su tipología, las edificaciones estén retranqueadas de las alineaciones oficiales, los espacios libres que den a la vía pública deberán delimitarse con cerramientos compuestos por un zócalo con los mismos tratamientos que si se tratara de una fachada, de una altura comprendida entre 0,4 y 1 m y parte superior diáfana de altura total no superior a 2,4 m.

Artículo 5.4.9. Anuncios publicitarios.

No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios ni en espacios libres públicos, salvo señales de circulación o información institucional, a excepción de los que autorice el Ayuntamiento.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderines irán colocados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante. Su saliente máximo será de 0,7 m. Su colocación en caso de ser luminosos requerirá la previa conformidad de los propietarios o arrendatarios de los locales con huecos situados a menos de 3 m del anuncio.

En edificios y áreas catalogadas sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada (anchura de los huecos de fachada) y de su entorno, según criterio municipal.

Artículo 5.4.10. Extractores, maquinaria de aire acondicionado y antenas.

No se permiten en fachadas, ni visibles desde la vía pública

Excepcionalmente se podrán instalar en balcones o huecos de fachada con permiso del Ayuntamiento.

La instalación en cubierta debe de integrarse en la misma.

TÍTULO 6

CONDICIONES PARTICULARES

CAPÍTULO 1

CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANO (ORDENACIÓN DETALLADA)

Artículo 6.1.1. Tipologías edificatorias.

Se establecen las condiciones edificatorias, estéticas, ocupación, etc., en el Título 4, Capítulo 2.

Se establecen distintas tipologías edificatorias:

- Edificación en manzana densa (DC).
- Edificación en hilera (EH).
- Edificación pareada (EP).
- Residencial aislada (EA).
- Industria en hilera (IH).
- Industria aislada (IA).
- Edificación singular (ES).

**Edificación en manzana densa (DC):**

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeros, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas.

Edificación en hilera (EH):

Corresponde a aquellas edificaciones adosados a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior una distancia no inferior o 3 metros.

Se permitirán retranqueas uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarios que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueas en toda la altura de la edificación.

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

Edificación pareada (EP):

Corresponde a aquellas edificaciones adosadas a uno de los linderos laterales y retranqueadas del otro lindero lateral y del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados.

Se permitirán así mismo retranqueas parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeros con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

Edificación aislada (EA):

Corresponde a aquellas edificaciones retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

- Las edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación del plan podrán poseer algún lateral adosado a lindero.

Edificación industrial en hilera (IH):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosados a los linderos laterales.

Se permitirán retranqueas uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueas en toda la altura de la edificación.



Edificación industrial aislada (IA):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables o las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 10 metros y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 3 metros.

Edificación singular (ES):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de dotación o el terciario.

SECCIÓN 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Artículo 6.1.2 Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, entendiéndose por tal aquella que figure en el catastro de Hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General.

Las parcelas de nueva creación deberán reunir las características dimensionales que para cada tipología, de las que se definen en el artículo 6.1.2, se detallan en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	CÍRCULO INSCRITO
DC	100 m ²	5 m	-	5 m
EH	125 m ²	6 m	-	6 m
EP	150 m ²	8 m	15 m	8 m
EA	300 m ²	10 m (*)	15 m	10 m
IH	200 m ²	8 m	15 m	8 m
IA	500 m ²	15 m	25 m	15 m
ES	-	-	-	-

(*) En el caso de parcelas en las zonas consolidadas se permite edificación aislada en el interior de la parcela siempre que exista una fachada con un mínimo de 3 metros para posibilitar el acceso rodado.

Artículo 6.1.3. Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento

En tipología de Edificación Densa en Casco la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta será la resultante de las limitaciones señaladas para este tipo de edificación en función del número de plantas asignado, debiendo constituirse las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud y toda la altura de la edificación.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado:

2 plantas: 1,8 m²/m².

3 plantas: 2,5 m²/m².

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.



Se exceptúan de esta norma las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, y siempre que no sufra una reforma sustancial en este aspecto, ya que, en ese caso sí se deberá adaptar.

- En las tipologías de Edificación Aislada, en Hilera y Pareada, la ocupación sobre la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación y número de plantas se indican en el cuadro siguiente:

	PLANTAS	COEFICIENTE EDIF.	OCUPACIÓN MAX.
EH	2	1,5 m ² /m ²	75%
EP	2	1,2 m ² /m ²	60%
EA	2	0,8 m ² /m ²	40%

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En la tipología de Edificación industrial en Hilera la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos autorizados. Ocupación max. 75%.

Se acepta la tipología pareada.

- En la tipología de Edificación Industrial Aislada, la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos establecidos.
- En tipología de edificación singular se permite la ocupación del 100% de la parcela, y la disposición de esta en la parcela es libre, permitiéndose los retranqueos.

Artículo 6.1.4. Retranqueos.

En cualquiera de las tipologías definidas no se admitirán retranqueos de las alineaciones oficiales en ninguna de las plantas, salvo los expresamente autorizados por cada tipología.

Artículo 6.1.5. Alturas.

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada manzana en que esté situada.

Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota del terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

La altura máxima* de la edificación en tipología Densa en Casco (Zona Protegida y contigua), según el número de plantas será la siguiente:

1 planta: 4 m.

2 planta: 7,50 m.

3 planta: 10,50 m.



* En los casos en los que la altura media predominante en el entorno inmediato de la parcela (altura media de las doce edificaciones colindantes con la parcela y el estudio de la manzana en la que se inscribe) difiera más de 50 cm de la altura máxima permitida, se tomará como altura máxima la altura media predominante en la calle.

El número de plantas vendrá definido por el predominante en el entorno inmediato de la parcela (doce edificaciones colindantes con la parcela y el estudio de la manzana en la que se inscribe).

La altura máxima* de la edificación en tipologías EH, EP y EA, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta: 4 m.

2 planta: 7,50 m.

*Se exceptúan las viviendas construidas y registradas antes de la aprobación del PGM y que cumplieran con la anterior normativa.

Para las tipologías de edificación Industrial en Hilera e Industrial aislada la altura máxima, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta: 7,00 m.

En el caso de Edificación Singular la altura máxima será de 10,00 metros, pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función de las características específicas de las mismas.

CAPÍTULO 2

ZONIFICACIÓN. ÁREAS NORMATIVAS DE SUELO URBANO

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas o áreas normativas:

1. Zona de protección.
2. Zona de ampliación de la protección.
3. Zona de ensanche.
4. Zona industrial.
5. Zona equipamientos.
6. Zona espacios libres y zonas verdes.

Artículo 6.2.1. Zona de protección.

Definición y delimitación. Obras admisibles, comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población que viene definida por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial y calles limítrofes. Para éste área, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.



Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de catálogo detallado, ya que, se trata de una zona protegida por el catálogo con nivel de protección ambiental

Las obras admisibles serán las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, identificadas en el plano de Ordenación, y cuyo nivel de protección se define en el mismo plano, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen en el catálogo de dichas normas.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones afectadas por grado de protección ambiental podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nuevo planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estético y de composición se establecen en los artículos siguientes.

Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: la parcela histórica, según se define en el artículo 6.1.2.

Otras determinaciones: como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

- Parcela mínima de nueva creación: reunirá los característicos dimensionales que para cada tipología se especifican en el artículo 6.1.2 de las presentes Normas.
- Número de plantas y altura de la edificación: el número máximo de plantas será el asignado en el art. 6.1.5.
- Voladizos: según el artículo 5.2.5.
- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en el plano de ordenación D.1 y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1:

USOS:

Uso principal: residencial tipología densa en casco.

Usos compatibles:

Uso terciario: permitido en todas sus categorías.

Uso dotacional: permitido en todas sus categorías.

Uso industrial: permitido en categoría 1.

Uso aparcamientos: permitido.

Uso espacios libres-zona verde: permitido.



— Condiciones estéticas y de composición.

1. No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados, pintados, mampostería vista, enfoscado de cal y revestimientos continuos tipo monocapa, todo ello en tonos ocres, más o menos claros imitando la tonalidad de los morteros de cal. Exceptuando el caso de edificación singular.
2. Se admite el empleo de piedras naturales en construcción de muros y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el uso de aplacados de piedra así como el uso de piedras pulidas.
3. En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.
4. En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.
5. Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotabanco, resolviéndose la cubrición con teja cerámica curva o mixta, en caso de que la intervención a realizar sea de reforma o exista una edificación anterior deberá recuperarse y utilizarse la teja existente.
6. La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en tonos oscuros.
7. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.
8. El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 centímetros.
9. En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación, sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura o Ayuntamiento según corresponda.
10. No se autorizan retranqueos. La edificación es alineada a vial.

Artículo 6.2. Zona contigua a la protegida.

Es la zona contigua a la zona de protección ambiental según el catálogo, y en la que la tipología es de densa en casco, o en hilera.

Comprende las zonas contiguas al casco pero que poseen menos interés arquitectónico.

La tipología de esta zona es la edificación en hilera.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, identificadas en el plano de Ordenación, y cuyo nivel de protección se define en el mismo plano, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen en el catálogo de dichas normas.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición



total de las construcciones existentes y la reedificación de nuevo planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estético y de composición se establecen en los artículos siguientes.

Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: la parcela histórica, según se define en el artículo 6.1.2, en caso de no existir se tomará 125 m².

Otras determinaciones: como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

- Parcela mínima de nueva creación: reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el artículo 6.1.2 de las presentes Normas.
- Tipología edificatoria: edificación en Hilera (EH), pareada y Edificación Singular (ES) en las parcelas expresamente indicados en el plano de Ordenación n.º D 1.
- Número de plantas y altura de la edificación: el número máximo de plantas será el asignado a cada parcela (dos plantas).
- Voladizos: según artículo 5.2.5.
- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en el plano de ordenación D.1 y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1:

USOS:

Uso principal: residencial permitido en todas sus tipologías (según plano D.1), a excepción de densa en casco

Usos compatibles:

Uso terciario: permitido en todas sus categorías.

Uso dotacional: permitido en todas sus categorías.

Uso industrial: permitido en categoría 1 y 2.

Uso aparcamientos: permitido.

Uso espacios libres-zona verde: permitido.

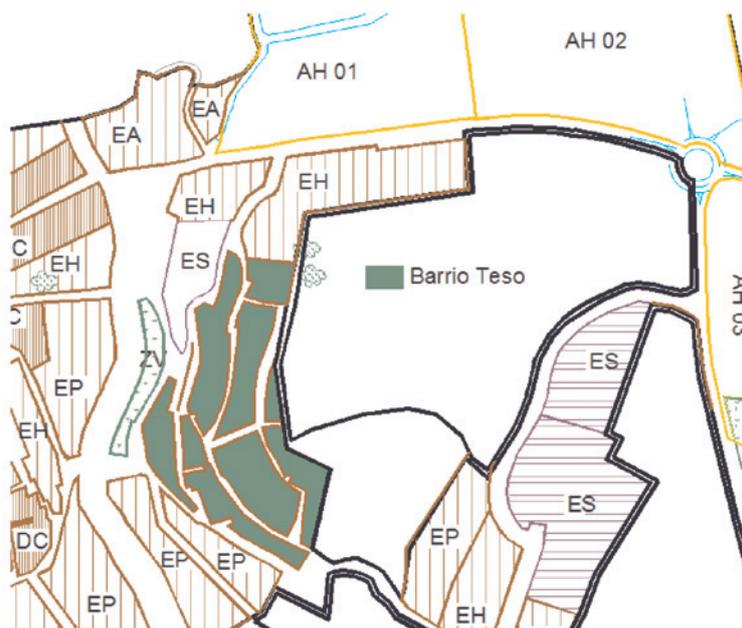
- Condiciones estéticas y de composición.

Las generales.

En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación,

sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura o Ayuntamiento según corresponda.

Edificación alineada: según alineaciones oficiales. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación oficial, a excepción de las edificaciones del barrio del Teso en el que se prohíben los retranqueos.



Se permiten retranqueos siempre y cuando sea un frente completo de manzana o al menos 4 parcelas continuas y el Ayuntamiento lo permita, para ello deberá estar justificado.

- En el caso de que por causa de los retranqueos queden medianeras vistas éstas deberán tener en cuanto a su acabado el mismo tratamiento que las fachadas.

Distancia máxima frente: 3 m

Distancia mínima fondo: 2,5 m

- Edificación libre: podrán existir en estas zonas excepcionalmente edificaciones exentas siempre que la parcela sea mayor de 300 m² y posea autorización del Ayuntamiento, justificándose siempre que se integra en el entorno.

Edificabilidad sobre rasante: 1,7 m²/m². En el barrio del Teso se permite una edificabilidad de 2.

Altura de la edificación: 7,5 m dos plantas (salvo las existentes que cumplan con la normativa anterior).

Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta para instalaciones o trasteros, no computando a efectos de número de plantas.

Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,5 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas las estancias vivideras. A efectos de ventilación



e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado cuando no sobrepasen el 30% de la superficie del forjado de cubierta, no sean visibles desde el espacio público y se forme un antepecho con un faldón de teja roja, así como que ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.

Artículo 6.2.3. Zona de ensanche.

Comprende los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano, el suelo urbano no consolidado y la zona de suelo urbanizable. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en esta área la mayor parte de las edificaciones industriales y de equipamiento comunitario del núcleo.

— Condiciones de parcelación.

Parcela mínima edificable: 150 m².

Parcela mínima de nueva creación: reunirá las características dimensionales, que para cada tipología edificatoria, se especifican en el artículo 6.1.2 de las presentes Normas.

Condiciones de aprovechamiento.

Tipología edificatoria: edificación pareada/aislada, y Edificación Singular (Ej.: la asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º D.1).

— Número de plantas y altura de la edificación: dos plantas.

La altura será la definida en el artículo 6.1.5.

— Condiciones de uso.

— Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales.

USOS:

Uso global: residencial, tipología pareada o aislada.

Usos compatibles:

Uso terciario: permitido en todas sus categorías.

Uso dotacional: permitido en todas sus categorías.

Uso industrial: permitido el uso pormenorizado industrial de almacenaje.

Artículo 6.2.4. Zona industrial.

Comprende los terrenos, en su mayor parte de propiedad municipal, situados junto o a la carretera de circunvalación, al este del núcleo urbano, en los que coexisten en la actualidad terrenos prácticamente vacantes de edificación, y algunas instalaciones industriales, para los que el Plan General establece una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de usos industriales.



Su delimitación e identificación es la reflejada en el plano D.1.

- Condiciones de parcelación.
- Parcelo mínima edificable: reunirá las características dimensionales que para cada tipología edificatoria se especifican en el artículo 6.2.1 de los presentes Normas.
- Tipología edificatoria: industrial en Hilero (IH), industrial aislada y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definido en el plano de Ordenación.
- Altura de la edificación: el número máxima de plantas será el establecido en el artículo 6.1.5.
- Condiciones de uso.

USOS:

Uso global: industrial en todas sus categorías.

Se debe garantizar una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos, resolviéndose un 40% de las plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

En los espacios de retranqueos se permitirán los siguientes usos: ajardinamiento y aparcamiento.

Usos compatible:

Uso terciario: permitido en categoría 2.

Uso dotacional: permitido en todas sus categorías.

- Condiciones estéticas y de composición.

En zona industrial serán libres y en las zonas residenciales en armonía con el entorno.

Los materiales de fachada tienen que poseer su correspondiente acabado, no permitiéndose materiales sin revestir o sin acabado.

Artículo 6.2.5. Equipamiento (dotacional).

Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento del pueblo.

PARÁMETROS.

- Parcela mínima: la parcela mínima será de 100 m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100 m² en el momento de aprobación de las presentes Normas.

Superficie mínima: 100 m².

Otras determinaciones: no se fijan.

Edificación alineada: las reflejadas en los planos de alineaciones. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.

- Edificación retranqueada: los retranqueos serán libres.



- Fondo edificable: no se fija fondo edificable máximo.
- Coeficiente de ocupación por planta: será máximo del 100%.

Altura de la edificación: 7,5 m dos plantas, a excepción de equipamientos en casco cuya altura se determinará de la misma forma que el residencial.

- En el resto de zona será de 7,5 m pudiéndose ampliar hasta 10,5 m en caso de instalaciones deportivas y pabellones.
- Materiales: la utilización de materiales es libre, siempre que no distorsione el entorno.

USOS:

Uso global: uso dotacional.

Usos compatibles:

Uso residencial: permitido en hilera o aislada, con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones.

Uso terciario: permitido.

Artículo 6.2.6. Espacios libres y zonas verdes (dotacional).

Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

PARÁMETROS.

- Parcela mínima: no se fija.
- Edificación retranqueada: toda edificación deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela 2 m.
- Edificabilidad sobre rasante: 0,05 m²/m².
- Altura de la edificación: 4 m. Se permite que sobrepasen esta altura los elementos estructurantes, decorativos y de seguridad no habitables.

USOS:

Uso pormenorizado: uso zonas verdes.

Usos compatibles:

Uso terciario: permitido en categoría 2.

Todos los usos pormenorizados del uso global dotacional.

CAPÍTULO 3**CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE (ORDENACIÓN DETALLADA)**

El suelo urbanizable está dividido en 3 sectores.

De cada unidad se establece una ficha que podemos consultar en el Título 4, Capítulo 2.



De estas fichas pertenece a la ordenación detallada la tipología edificatoria y el sistema de gestión, así como el reajuste de los límites de la unidad cuando se vaya a ejecutar.

Las condiciones de estética, composición, ocupación serán las correspondientes a la tipología edificatoria correspondiente.

CAPÍTULO 4 GESTIÓN DETALLADA

Artículo 6.4.1. Generalidades.

El Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas que establezcan condiciones particulares a la gestión estructural.

Las licencias en suelo urbano calificado como residencial densa en casco deberán ser tramitadas a través del órgano competente en materia de patrimonio.

CAPÍTULO 5 CATÁLOGO DETALLADO

Artículo 6.5.1. Generalidades.

Pertenece al catálogo detallado el área delimitada en el plano de ordenación detallada denominado catálogo. Esta zona coincide con el casco más antiguo de la ciudad, prácticamente todo el casco urbano delimitado en el Proyecto de Delimitación de Suelo inicial, a excepción del barrio del Teso y las edificaciones que se encuentran en los límites de la delimitación del Suelo Urbano.

Se incluyen en este nivel las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio ser conservadas, al menos en su composición exterior y elementos más significativos de la construcción.

En las edificaciones incluidas en este nivel los rótulos publicitarios, cables, toldos y cualquier otro elemento ajeno a la propia edificación deberá ser autorizado por el Ayuntamiento, e integrarse en el entorno.

En esta zona el mobiliario urbano habrá de adecuar sus condiciones de diseño al entorno en que se sitúa.

CAPÍTULO 6 ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA DETALLADO

Artículo 6.6.1. Saneamiento y abastecimiento.

Saneamiento:

La red general deberá trazarse en anillo cerrado contando con llaves de corte que sectoricen los cortes en caso de avería, asimismo se contará con bocas de riego y de incendios.

Las nuevas acometidas de saneamiento de las viviendas a la red general serán de 200 mm y la conexión a la red deberá ser supervisada técnicamente por el Ayuntamiento, evitándose así posibles desperfectos en las uniones y evitándose pérdidas en la red.

**Artículo 6.6.2. Alumbrado público.**

En las calles de nuevo trazado se realizará la instalación enterrada y con farolas sobre columnas.

En todo caso se seguirán las indicaciones del Ayuntamiento.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical. Siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior o igual a 6 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1 m de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3 m.

Las redes en las zonas de nueva creación así como en las unidades de ejecución serán subterráneas, salvo por razones justificadas en las que tenga que ser aérea y previo informe favorable del Ayuntamiento.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Artículo 6.6.3. Energía eléctrica.

Los centros de transformación deberán localizarse, preferentemente, sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Todas las nuevas líneas, tanto de media como de baja tensión deberán ser enterradas.

Artículo 6.6.4. Red viaria.

Materiales y tratamientos de la red viaria.

Se distinguen 3 tipos:

1. Calles con ancho mayor de 6 m con separación de tránsito: las nuevas aceras tendrán el ancho mínimo que especifique la legislación vigente (actualmente el Reglamento de Promoción a la accesibilidad), el tránsito hasta la calzada será suave, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras por no cumplir su ancho mínimo, ambos soportes de tráfico se situarán en el mismo plano, diferenciándose este sí si es posible.



2. Calles con ancho igual o menor de 6 m en el que conviven acceso peatonal y rodado (Plataforma única): se tratará a un mismo nivel el área de movimiento del vehículo y del peatón, diferenciándolas mediante el uso del color o de distintos materiales si se desea.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

3. Sendas públicas para peatones: los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiente.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Podrán en crearse en estas zonas espacios de vegetación, como complemento a la red viaria.

Las tapas de arquetas, registros, etc. Se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de aloques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Artículo 6.6.5. Áreas de servicio y gasolineras.

En las bandas laterales del viario, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a 2 m² y una altura que no supere los 5 m. Podrá disponerse también una superficie máxima de cubierta y cerrada de 50 m².

Las gasolineras tendrán las características y condiciones que al respecto estén establecidas en la normativa y legislación sectorial que le sea de aplicación.

Los servicios complementarios tanto de venta al por menor como de equipamiento hotelero se ajustarán a lo establecido en este Plan General para dichos usos.

Artículo 6.6.6. Caminos.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

Tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable: ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural, engravillado o asfaltado de 1,5 m banda de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho, arcén cuneta 0,5 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, al menos cada kilómetro.

