III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Torrequemada. (2011061770)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de enero de 2011, 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 considera suficiente y conforme a lo previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (art. 33 de la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE de 24/06/10).

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, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto en la reciente reforma de la LSOTEX (Ley 9/2010, de 18 de octubre, DOE de 20/10/10).

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

A C U E R D A :

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 solo 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 siguiente a 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 27 de enero de 2011 las Normas Urbanísticas quedan redactadas como sigue:

TÍTULO 1
CONTENIDO COMÚN

CAPÍTULO 1
DEFINICIONES

GENERAL

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.

PARCELA

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 alcantarillado, 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.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

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 esta.

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.

INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

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.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

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

LISTADO 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 CAEX.

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

EXTREMADURA: Decreto del Presidente 4/1999, de 20 de julio, por el que se modifica la denominación y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EXTREMADURA: Decreto 91/1999, de 29 de julio, por el que se establece 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 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.

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

— RD 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 de 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, de 29 de mayo, 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 77/1990, 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.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

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

Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

— RD 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 (Cap. 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:

— RD 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, 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.

RD Leg 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el TR 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 en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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 38/1972, de 22 de diciembre, núm. 38172 (Jefatura del Estado) de Protección del 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 de 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 el 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 gestión sostenible de montes en el marco del desarrollo rural.

17. AGUAS.

RDLEG 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas.

18. TURISMO.

EXTREMADURA: Ley 2/1997, de 20 de marzo, 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 9 de mayo, de comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

21. TRANSPORTES.

Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los 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 34/98, 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 RD 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 RD 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 en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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 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 período 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 Ureaformol 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 en Extremadura.

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

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.

España, por el que se aprueba el Reglamento de contadores de uso corriente clase 2.

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 en 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 trabajadores externos con riesgo exposición en zona controlada.

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 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 Mº 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 Mº 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, 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 de 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.

TÍTULO 2
DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO 1
GENERALIDADES

Artículo 2.1.1. Naturaleza Jurídica.

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Torrequemada (Cáceres), y define y regula el régimen urbanístico del suelo y la edificación.

Se redacta de conformidad con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX), con el Decreto 7/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, así como de los preceptos que derivan de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Artículo 2.1.2. Ámbito Territorial y Alcance.

El Plan General Municipal tiene por objeto la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal de Torrequemada, distinguiendo las determinaciones de ordenación estructural y las de ordenación detallada, y organiza la gestión de su ejecución.

El contenido del Plan General Municipal se desarrolla siguiendo el principio de mínimo contenido necesario, adecuación a las características del Municipio y máxima simplicidad compatible con éstas y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles que deban ser objeto de ordenación.

Clasificar el suelo en todas o algunas de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural. La ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas. Del mismo modo, en suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable preciso para absorber la demanda de uso industrial a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 2.1.3. Vigencia.

El contenido del presente Plan General Municipal entrará en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres y en el Diario Oficial de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Artículo 2.1.4. Consideraciones periódicas de la necesidad de revisión.

Procederá la revisión del Plan General Municipal cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General Municipal o la modificación puntual de las mismas.

Artículo 2.1.5. Revisión a causa de un planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General Municipal o a la modificación puntual de las mismas.

Artículo 2.1.6. Modificación del Plan General Municipal.

Se entiende por Modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de Revisión y, en general, no conlleve la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación estructural del territorio o de la clasificación del suelo.

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

Artículo 2.1.7. Documentación y Contenido.

Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y finalidad expresados en la Memoria.

La interpretación de las determinaciones del Plan se realizará en razón al contenido de sus documentos, según el sentido propio de las palabras y grafismos en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que se aplique, atendiendo al espíritu y finalidad de aquéllas.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

I. Memoria de Información.
II. Planos de Información.
III. Memoria Justificativa, con inclusión de la Evaluación de Impacto Ambiental.
IV. Normas Urbanísticas.
V. Planos de Ordenación.
VI. Catálogo de Bienes Protegidos.

En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A. La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

B. La Memoria y Planos de Información tienen carácter descriptivo de la situación física y urbanística, y expresan gráficamente los datos que han servido de base para fundamentar las propuestas del Plan.

C. Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

D. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan en cuanto al contenido que en ellas se regula.

E. El Catálogo de Bienes Protegidos explica y detalla el alcance y grado de protección de los elementos catalogados y actúa complementariamente a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.

Además de la aplicación de los anteriores criterios, en caso de discordancia entre planos a distinta escala prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada, y entre documentos gráficos y escritos, se concederá mayor validez a estos últimos.

Los datos relativos a superficies de zonas y unidades de actuación son aproximados, teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre la base cartográfica disponible. En el supuesto de no coincidencia con la medición real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento que se formule en dichos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan podrá corregir el dato de la superficie asignada.

El aumento o disminución de superficie deberá ser justificado mediante levantamiento topográfico oficial, aplicándose a la medición resultante las condiciones particulares que se definen en la ficha correspondiente.

Los casos previstos en estas Normas, así como su interpretación y aplicación serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Torrequemada, previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Contenido del Plan General Municipal:

1. El Plan General Municipal establece:

1.1. La ordenación estructural del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones:

a) Fijación de las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garantizan su equilibrio y calidad, y justifica su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.

c) Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.

d) Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda.

e) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

f) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable, de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.

g) Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas comprende:

1) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras.

2) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal.

3) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones que, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

4) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

i) Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.

j) Se fijan los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior.

k) Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos un régimen de precio tasado de venta o alquiler, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. Estas determinaciones cumplen el estándar establecido al efecto en el apartado 3 del artículo 74 de la LESOTEX.

1.2. Las previsiones de programación y gestión, de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural, con fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

2. Asimismo, El Plan General Municipal establece:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

Se determinan los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

b) La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que queden sujetos a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.

También se establecen las mismas determinaciones de la letra a) del apartado anterior para todo o parte del suelo urbano no consolidado, incluido el sujeto a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas.

Artículo 2.1.8. Regulación de las situaciones disconformes con las determinaciones del Plan.

Los edificios existentes, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones contenidas en este documento, realizadas en su momento en consonancia con su licencia municipal, se atendrán al siguiente régimen:

a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido para la calificación de fuera de ordenación contenido en el art. 197 de la LESOTEX.

b) En los demás supuestos de disconformidad se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en que deberá atenerse a las condiciones establecidas el Plan General.

Artículo 2.1.9. Requisitos de la condición de solar.

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos que determina la LSOTEX.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando esté dotada con los servicios que determine la ordenación y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. En actuaciones de muy baja densidad localizadas en el medio rural, de carácter aislado y previa autorización por el planeamiento urbanístico general, la pavimentación de estas vías podrá realizarse con materiales naturales.

   No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento urbanístico general, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden. Excepcionalmente, previa autorización por el planeamiento urbanístico general, se permitirá en actuaciones de muy baja densidad localizadas en ámbitos rurales de carácter aislado, sustituir alguno de estos servicios por otros alternativos más adaptados al medio natural.

Artículo 2.1.10. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: estar calificada para un uso edificable y tener aprobadas definitivamente las presentes Normas o, en su caso, los instrumentos de desarrollo de la zona en que se enclave.

b) Condiciones de urbanización:

1. Estar emplazada con frente a una vía o espacio libre de uso público que disponga de los servicios y condiciones exigidas para la consideración de solar.

2. Que aún careciendo de alguno o todos los requisitos anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con arreglo a las garantías establecidas en la LESOTEX para estos supuestos.

c) Condiciones dimensionales: cumplir las condiciones dimensionales fijadas en las presentes Normas o los instrumentos de desarrollo en relación a:

1. Superficie: deberá ser igual o superior a la fijada como mínima por las condiciones particulares de zona e igual o inferior a la que se señalase como máxima, en su caso.

2. Linderos: han de tener una longitud igual o superior a la fijada en las condiciones particulares de zona como mínima e igual o inferior a la que se señalase como máxima.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Actuación en Suelo Urbano o Sector de Suelo Urbanizable, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.

B. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General Municipal o en los Planes que la desarrollen.

C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

D. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran.

Artículo 2.1.11. Urbanización y edificación simultánea.

Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 156 y 157 de la LESOTEX. Por otro lado, podrá concederse licencia de edificación en una parcela afectada por alguna actuación asistemática en suelo urbano (apertura de vial, cesión de suelo, etc.), o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

A. Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Actuación, se hayan cumplido los requisitos A, B y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

C. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

D. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

E. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

   La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

F. Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

CAPÍTULO 2
DEFINICIONES

Artículo 2.2.1. Relación entre actividad o edificación y parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las

actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

Artículo 2.2.2. Ancho de calle.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

Artículo 2.2.3. Parcela fuera de alineación.

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

Artículo 2.2.4. Pieza vividera.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

Artículo 2.2.5. Línea de edificación y línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Artículo 2.2.6. Área de movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

Artículo 2.2.7. Patio de parcela.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación —ventilación, soleamiento, etc.— dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

Artículo 2.2.8. Balcones.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

— En calles con ancho menor o igual de cinco (5) metros, no se permiten balcones.

— En calles de ancho mayor de cinco (5) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.

— La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

— La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de ochenta (80) centímetros.

— No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros.

Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de ochenta (80) centímetros.

— El canto de los forjados del balcón no será superior a veinte (20) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

— La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de uno con veinte (1,20) metros, y mínima de un (1,00) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.

— La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

Artículo 2.2.9. Terrazas.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, pudiendo estar parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las condiciones de los balcones en caso de presentar vuelos sobre la alineación.

Artículo 2.2.10. Construcciones Auxiliares.

Salvo que las Condiciones Particulares de Zona lo prohibieran, se podrá levantar edificación auxiliar al servicio de los edificios principales, con destino a usos no prohibidos en las presentes Normas.

Estas construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones del presente Título y las que se fijen en cada ordenanza de Zona.

Artículo 2.2.11. Construcciones por Encima de la Altura Máxima.

Sin perjuicio de las Condiciones Particulares de Zona, sobre el plano de cubierta o sobre el forjado de la azotea sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30º, con peralte de arranque en fachadas inferior a 30 cm.

b) Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores con una altura máxima de 1,20 metros, sean de elementos opacos o transparentes.

c) Los petos de separación entre azoteas medianeras, opacos o transparentes, que tendrán una altura máxima de 2 metros.

d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en las caras de azotea o cubierta plana, con una altura máxima total o canto de 60 cm.

e) Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, con una altura máxima de 3,00 m sobre la altura de cornisa.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.

g) Los elementos técnicos de instalaciones.

TÍTULO 3
ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Artículo 3.0.1. Condiciones generales.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General Municipal y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General Municipal así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

Artículo 3.0.2. Clases de Suelo.

El territorio del término municipal de Torrequemada se clasifica en suelo urbano, urbanizable y suelo no urbanizable.

Artículo 3.0.3. Suelo Urbano.

El Suelo Urbano lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 9 de la LESOTEX, han sido considerados en esta clase de suelo por el Plan General Municipal y así queda reflejado en los Planos de Ordenación.

Artículo 3.0.4. Suelo Urbanizable.

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por esta Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística de conformidad, en su caso, con los Criterios de Ordenación Urbanística y los planes de ordenación del territorio.

Artículo 3.0.5. Suelo No Urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador y aquellos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno que en cada caso proceda. También aquellos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos. Todo ello se refleja en los Planos de Ordenación.

CAPÍTULO 1

DIRECTRICES

Artículo 3.1.1. Directrices Término Municipal.

Ámbitos de Aplicación:

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, el Plan General Municipal persigue los siguientes objetivos:

— Delimitación de las zonas urbanas, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.

— Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.

— Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.

— Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.

— Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.

— Establecer el modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule, completando la estructura viaria que vertebra el territorio del término y resolviendo las conexiones entre los núcleos.

— Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, tanto con cargo a la administración local como a los particulares, con el fin de que el Ayuntamiento pueda ir planificando su gestión en función de su capacidad inversora anual.

Artículo 3.1.2. Directrices para Suelo Urbano Consolidado.

Estas directrices comprenden el núcleo urbano del término municipal de Torrequemada que es el municipio de Torrequemada.

Las directrices con carácter estructural del planeamiento en el suelo urbano consolidado, persiguen compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el casco antiguo.

Configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de las zonas delimitadas por el Plan General Municipal:

— Determinación de los usos globales. Se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

— Determinación de la edificabilidad máxima en parcela.

El criterio adoptado por la propuesta del Plan General Municipal es el mantenimiento de las edificaciones y los usos existentes en las zonas consolidadas, así como de las condiciones de edificación establecidas, sin perjuicio de la reforma de algunos aspectos relativos a los usos posibles o a la forma de la edificación que han resultado de aplicación problemática.

Artículo 3.1.3. Directrices para Suelo Urbano No consolidado.

Las directrices con carácter estructural, en el suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento, áreas de reforma interior o unidades de ejecución son las siguientes:

— El establecimiento del uso global.

— La fijación de la densidad máxima.

— El señalamiento de la edificabilidad máxima, en el ámbito delimitado.

— Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

— Fijación de superficies mínimas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Artículo 3.1.4. Directrices para Suelo Urbanizable.

Las directrices con carácter estructural, en el suelo urbanizable son las siguientes:

— El establecimiento del uso global.

— La fijación de la densidad máxima.

— El señalamiento de la edificabilidad máxima.

— Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 3.1.5. Directrices para Suelo No Urbanizable.

Una de las directrices que se han aplicado en la elaboración del PGM son la sostenibilidad y la racionalidad ambiental y urbana. A continuación se enumeran los objetivos que se han marcado para su consecución:

1. Mantener, mejorar y fomentar el conocimiento de los espacios de valor natural, ambiental o paisajístico existentes en el término municipal de Torrequemada.

2. Racionalizar el uso de los recursos naturales y especialmente del consumo de agua, tanto para usos urbanos como agrícolas.

3. Limitar el consumo de suelo al necesario para el crecimiento racional del núcleo urbano y a la implantación de actividades productivas que mejoren las condiciones socioeconómicas de la población.

4. Utilizar el suelo destinado al crecimiento para mejorar la articulación de las áreas urbanas existentes y la prestación de servicios a los residentes actuales.

5. Utilizar parámetros urbanísticos (densidad y edificabilidad) racionales que permitan la implantación de un modelo urbano adecuado y sostenible ambiental y territorialmente a largo plazo, evitando el consumo irracional de los recursos.

6. Limitar la especulación del suelo mediante la asignación a sus promotores de todas las cargas derivadas de las actuaciones y las obligaciones que garanticen la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población.

CAPÍTULO 2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.2.1.1. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

La ordenación estructural del suelo urbano consolidado según la LESOTEX, la determinan:

— El establecimiento de uso o usos globales y compatibles.

— La definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para cada zona de ordenación.

— Determinación de la red básica de reservas y construcciones de destino dotacional público.

En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global y compatible a que deberá destinarse el suelo y la edificabilidad dentro de la misma.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

La totalidad de los terrenos del municipio de Torrequemada se encuentran incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Rector de Uso y Gestión de la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, cuyo contenido tiene carácter vinculante para las administraciones y particulares y prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico.

Para el suelo urbano consolidado, se han establecido los usos globales y compatibles. También se establecen las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística.

Así todo el suelo urbano queda incluido en los ámbitos de las siguientes ordenanzas:

Artículo 3.2.2.1. Residencial Casco Histórico.

— Edificabilidad sobre Rasante: 2 m^2/m^2.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL.

USOS COMPATIBLES:

Terciario.
Dotacional.
Industrial de Almacenaje.

Artículo 3.2.2.2. Residencial Ensanche.

— Edificabilidad sobre Rasante: 1,50 m^2/m^2.

USO GLOBAL: RESIDENCIAL.

USOS COMPATIBLES:

Terciario.
Dotacional.
Industrial de Almacenaje.

Artículo 3.2.2.3. Industrial.

— Edificabilidad sobre Rasante: 1 m^2/m^2.

USO GLOBAL: INDUSTRIAL.

USOS COMPATIBLES:

Terciario.
Dotacional.

Residencial: Vivienda de guardería vinculada a la industria.

Artículo 3.2.2.4. Equipamiento.

— Edificabilidad sobre Rasante: 2 m^2/m^2.

USO GLOBAL: DOTACIONAL.

USOS COMPATIBLES:

Residencial: Vivienda de guardería vinculada al equipamiento.

Artículo 3.2.2.5. Zonas Verdes.

— Edificabilidad sobre Rasante: 0,02 m^2/m^2.

USO GLOBAL: DOTACIONAL.

USOS COMPATIBLES:

Terciario.

CAPÍTULO 3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.3.1.1. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

La ordenación estructural del suelo urbano no consolidado según la LESOTEX, la determinan:

— Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de las unidades de actuación.

— El establecimiento de uso o usos globales y compatibles.

— La definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para cada zona de ordenación.

— Determinación de la red básica de reservas y construcciones de destino dotacional público.

El presente Plan determina para cada una de las unidades de actuación en las que divide el suelo urbano no consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.3.2.1. Fichas de Suelo Urbano No Consolidado.

UA-1:

Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO.

Superficie Bruta: 4.698,66 m².

Uso Global: Residencial. Uso Compatible: Dotacional, terciario e industrial.

Aprovechamiento	
Área de reparto	AR-1
Aprovechamiento Medio:	0,5175486 m²/m²
Intensidad edificatoria	35 Viv./Ha
Superficie mínima destinada a Viviendas p.p.	972,71 m²

Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

UA-2:

Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO.

Superficie Bruta: 5.289,20 m².

Uso Global: Residencial. Uso Compatible: Dotacional, terciario e industrial.

Aprovechamiento	
Área de reparto	AR-2
Aprovechamiento Medio:	0,4802805 m²t/m²s
Intensidad edificatoria	35 Viv./Ha
Superficie mínima destinada a Viviendas p.p.	1.016,12 m²

Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

UA-3:

Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO.

Superficie Bruta: 3.187,07 m².

Uso Global: Residencial. Uso Compatible: Dotacional y terciario.

Aprovechamiento	
Área de reparto	AR-3
Aprovechamiento Medio:	0,5650362 m²t/m²s
Intensidad edificatoria	35 Viv./Ha
Superficie mínima destinada a Viviendas p.p.	720,32 m²

Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

UA-4:

Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO.

Superficie Bruta: 6.244,77 m².

Uso Global: Residencial. Uso Compatible: Dotacional, terciario e industrial.

Aprovechamiento	
Área de reparto	AR-4
Aprovechamiento Medio:	0,5489761 m²t/m²s
Intensidad edificatoria	35 Viv./Ha
Superficie mínima destinada a Viviendas p.p.	1.371,29 m²

Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

UA-5:

Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO.

Superficie Bruta: 6.863,06 m².

Uso Global: Residencial. Uso Compatible: Dotacional.

Aprovechamiento	
Área de reparto	AR-5
Aprovechamiento Medio:	0,5099766 m²t/ m²s
Intensidad edificatoria	35 Viv./ Ha
Superficie mínima destinada a Viviendas p.p.	1.400,00 m²

Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

CAPÍTULO 4
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.4.1.1. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

El uso que se contempla para el suelo urbanizable en el municipio es el uso industrial, el planeamiento deberá respetar unos estándares de calidad que cumplan:

— Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.

— La reserva de suelo dotacional será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

— Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m^2 de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.4.2.1. SC-1.

SC-1

Clase de Suelo: URBANIZABLE.

Superficie Bruta: 66.969,26 m^2.

Uso Global: Industrial. Uso Compatible: Dotacional y terciario.

PARÁMETROS

Aprovechamiento	
Área de reparto	AR-6
Aprovechamiento Medio:	0,55371 m^2t/ m^2s
Aprovechamiento objetivo	37.082 m^2t

Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

CAPÍTULO 5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.5.1.1. Definición de Núcleos de población.

Según recoge la LSOTEX, núcleo de población es el asentamiento humano o de actividades desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueda generar objetivamente demandas de dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

Artículo 3.5.1.2. Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

La modificación de la LSOTEX por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, establece que existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del

suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Artículo 3.5.1.3. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.

La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: Cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 de la LSOTEX; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

Artículo 3.5.1.4. Limitaciones a la implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe

posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 3.5.2.1. Zonificación del Suelo No Urbanizable.

La totalidad de los terrenos del municipio de Torrequemada se encuentran incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Rector de Uso y Gestión de la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, cuyo contenido tiene carácter vinculante para las administraciones y particulares y prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico.

En concordancia con los objetivos apuntados y atendiendo a las disposiciones establecidas en el PRUG, se establecen las siguientes zonas de Suelo No Urbanizable Protegido:

ZONA 1 (SNUP-1): Protección Ambiental. Bienes de Dominio Público y Natural. Se trata de Suelo No Urbanizable de Protección relativa a los bienes de dominio público hidráulico junto a cursos de agua y láminas de agua. Se engloban aquí:

— Cauces y Riberas.
— Canales y acequias.
— Embalses y charcas.

Sobre estas zonas se prohíbe, con carácter general, la actividad constructiva y, en cada caso, aquellas otras actividades que puedan poner en peligro u obstaculizar el flujo del agua, o su funcionalidad. Para cualquier otra actividad, uso o construcción, se requiere permiso previo del Organismo competente.

ZONA 2: Protección Natural. Relativa a los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en concreto en el Término Municipal de Torrequemada es la "ZEPA de los Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", según Ley 8/1988 y Zona de Interés Regional (ZIR) según Ley 9/2006.

Se establecen las siguientes subcategorías:

SNP-2.1. Protección Natural y Ganadera. Uso Limitado.
Coincide con la Zona Esteparia.

SNP-2.2. Protección Natural, Ambiental, Paisajística, Ganadera y Forestal. Uso Compatible.
Coincide con la Dehesa.

SNP-2.3. Protección Natural. Uso General.
Coincide con el área de influencia del casco urbano.

ZONA 3 (SNUP-3): Protección Cultural. Yacimientos Arqueológicos y entorno de protección.

ZONA 4 (SNUP-4): Protección de Infraestructuras y Equipamientos, (carreteras, líneas eléctricas, gasoducto, vías pecuarias, cementerio…). Corresponde esta zona a las áreas colindantes con las infraestructuras y sistemas de carácter territorial, así como los espacios afectados por elementos componentes de la estructura básica del término municipal.

Se incluyen los siguientes:

— Sistema General de Comunicaciones.

- Carreteras.
- Vías pecuarias.

— Sistema General de Infraestructuras.

- Redes de Servicio de Abastecimiento y Saneamiento.
- Red de Energía Eléctrica.
- Gasoducto.

Sobre estas zonas se prohíbe, con carácter general, la actividad constructiva y, en cada caso, aquellas otras actividades que puedan poner en peligro u obstaculizar su funcionalidad y nivel de servicio.

Artículo 3.5.2.2. Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 1 (SNUP-1): Protección Ambiental.

Las actividades constructivas, edificaciones y otras actividades (plantación o tala de árboles, actividades extractivas, apertura de caminos, nuevas carreteras o autovías) deberán cumplir las legislaciones sectoriales de aplicación en particular la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cuanto al resto de parámetros edificatorios y usos se cumplirá los de la zona donde se encuentre, es decir, zonas protegidas de 1 a 4.

Será preceptivo el informe previo de los Organismos competentes (Confederación Hidrográfica del Tajo, etc.).

Artículo 3.5.2.3. Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 2.1 (SNP-2.1).- Protección Natural y Ganadera. Uso Limitado.

La Zona SNUP-2.1 se localiza ocupando todo el norte del término municipal, siendo su límite sur la carretera EX-206 y el límite norte del suelo urbano de Torrequemada.

Se limitan los usos en función de ser la zona esteparia con mayor sensibilidad dentro de la ZEPA de Torrequemada.

PARÁMETROS

Podrán realizarse en SNU Protegido Zona 2.1.: Espacio Natural Protegido. Protección Natural Uso Limitado, los siguientes usos, con las limitaciones impuestas en sus observaciones correspondientes:

Usos permitidos:

— Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales.
— Cinegéticas, o Análogas.
— Vivienda Unifamiliar ligada a explotación agraria.

— Vivienda Unifamiliar no ligada a explotación agraria.
— Centros de Interpretación e información ambiental.
— Apertura de Caminos.
— Líneas eléctricas enterradas.

Se prohíben en particular:

— Cambio de Uso agrícola a Forestal.
— Carteles y vallas.
— La acumulación o incineración de residuos, escombros o basuras.
— Granjas Escuela o Campamentos de turismo.
— Instalaciones de ganadería intensiva no ligadas a explotación agraria.
— Actividades extractivas con voladuras.
— Las Plantas de Energía Solar.
— Los Parques Eólicos.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, 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 agraria. **Parcela Mínima:** **Superficie Mínima:** 50 ha. a excepción de zonas que estén en proceso de concentración parcelaria que se establece en 20 ha. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación:** En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. Si no existieran otras edificaciones será con tipología aislada. **Edificabilidad Máxima:** 0,01 m^2/m^2 **Ocupación Máxima:** 1 % **Número de Plantas:** 1 Unidad **Altura:** 4 m a excepción de silos o edificios que requieran mayor altura. **Sótano y Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno. **Residuos:** Garantizar la adecuada eliminación de residuos sólidos y líquidos. **Requisitos previos:** Aprobación de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental por el Organismo Competente.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Vivienda Unifamiliar Ligada a explotación agraria.	Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Deberán justificar su necesidad para el buen funcionamiento de la explotación agraria. **Parcela Mínima:** **Superficie Mínima:** 50 has. **Retranqueo a Linderos:** 20 m **Tipología de la Edificación:** Vivienda unifamiliar aislada. En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. **Edificabilidad Máxima:** 0,001 m^2/m^2 **Ocupación Máxima:** 250 m^2 **Número de Plantas:** 2 Unidades **Altura:** 7 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno. **Requisitos previos:** Calificación Urbanística.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Vivienda Unifamiliar No ligada a explotación agraria.	Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. **Parcela Mínima:** **Superficie Mínima:** 100 has. **Retranqueo a Linderos:** 30 m **Tipología de la Edificación:** Vivienda unifamiliar aislada. En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. **Edificabilidad Máxima:** 0,0005 m^2/m^2 **Ocupación Máxima:** 200 m^2 **Número de Plantas:** 2 Unidades **Altura:** 7 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno. **Requisitos previos:** Calificación Urbanística.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Centros de Interpretación o Información Ambiental.	**Requisitos:** Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. **Parcela Mínima:** Superficie Mínima: 8 has. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación**: En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. Si no existieran otras edificaciones será con tipología aislada. **Edificabilidad Máxima:** 0,02 m^2/m^2 **Ocupación máxima** 2% **Número de Plantas**: 1 Unidad **Altura:** 5 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Apertura de Caminos	**Requisitos previos:** Aprobación de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental por el Organismo Competente.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Líneas eléctricas	**Requisitos:** Las líneas eléctricas se instalarán enterradas.

Artículo 3.5.2.4. Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 2.2 (SNUP-2.2): Protección Natural, Ambiental, Paisajística, Ganadera y Forestal. Uso Compatible.

La Zona SNUP-2.2 coincide con la zona al sur del núcleo urbano ocupado por dehesas.

Se limitan los usos en función de estar incluido en la ZEPA de los Llanos de Cáceres de Torrequemada y sus valores paisajísticos, y sus valores en cuanto a producción agraria, ganadera y forestal.

PARÁMETROS

Podrán realizarse en SNU Protegido Zona 2.2.: Espacio Natural Protegido. Protección Natural Uso Compatible, los siguientes usos, con las limitaciones impuestas en sus observaciones correspondientes:

Usos permitidos:

— Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas.

— Vivienda Unifamiliar ligada a explotación agraria.

— Vivienda unifamiliar no ligada a explotación agraria.
— Apertura de Caminos.
— Líneas eléctricas.
— Vallados.
— La acumulación o incineración de residuos, escombros o basuras.
— Casas u Hoteles Rurales con destino Turístico.
— Centros de Interpretación o Información Ambiental.

Se prohíben en particular:

— Actividades extractivas con voladuras.
— Carteles y vallas.
— Las Plantas de Energía Solar.
— Los Parques Eólicos.
— Centros de descontaminación de vehículos.
— Campamentos de turismo.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, 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 agraria. **Parcela Mínima:** Unidad Mínima de Cultivo establecido según el Decreto 46/1997 del 22 de Abril de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en el municipio de Torrequemada (del Grupo 3º de la provincia de Cáceres) en terrenos de secano de calidad inferior en 8,00 hectáreas para secano y 1,50 para regadío. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación:** En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. Si no existieran otras edificaciones será con tipología aislada. **Edificabilidad Máxima:** 0,01 m^2/m^2 **Ocupación Máxima:** 2 % **Número de Plantas:** 1 Unidad **Altura:** 4 m a excepción de silos o edificios que requieran mayor altura. **Sótano y Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno. **Residuos:** Garantizar la adecuada eliminación de residuos sólidos y líquidos. **Requisitos previos:** Aprobación de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental por el Organismo Competente.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Vivienda Unifamiliar Ligada a explotación agraria.	Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Deberán justificar su necesidad para el buen funcionamiento de la explotación agraria. **Parcela Mínima:** **Superficie Mínima:** 15 has. **Retranqueo a Linderos:** 15 m **Tipología de la Edificación:** Vivienda unifamiliar aislada. En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. **Edificabilidad Máxima:** 0,01 m^2/m^2 **Ocupación Máxima:** 250 m^2 **Número de Plantas:** 2 Unidades **Altura:** 7 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno. **Requisitos previos:** Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Vivienda Unifamiliar No ligada a explotación agraria.	Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. **Parcela Mínima: Superficie Mínima:** 30 has. **Retranqueo a Linderos:** 15 m **Tipología de la Edificación:** En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. Tipología de vivienda unifamiliar aislada. **Edificabilidad Máxima:** 0,01 m^2/m^2 **Ocupación Máxima:** 200 m^2 **Número de Plantas:** 2 Unidades **Altura:** 7 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno. **Requisitos previos:** Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Apertura de Caminos	**Requisitos previos:** Aprobación de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental por el Organismo Competente.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Líneas eléctricas aéreas y líneas telefónicas aéreas	**Requisitos:** Serán objeto de Estudio Detallado de Impacto Ambiental de entre las actividades de este apartado, según el Decreto 45/1991 de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, las líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión. La instalación de antenas, torretas metálicas, líneas eléctricas y subestaciones, líneas telefónicas aéreas y demás objetos sobresalientes, así como cualquier elemento que produzca impacto visual, requerirá la evaluación de impacto ambiental. Las Líneas Eléctricas con tensión superior a los 1.000 voltios deberán cumplir las Normas Técnicas de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura desarrolladas en el Decreto 47/2004 del 20 de Abril del 2004.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Acumulación de residuos sólidos urbanos o escombreras y la acumulación de depósitos de materiales	De acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley 10/1998, del 21 de abril de Residuos, cuando los estiércoles se usen en agricultura como abono, no se considerará que se está efectuando una operación de vertido de acuerdo a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 29/1985 de Aguas. Solamente se admitirán escombreras en los lugares habilitados por el Ayuntamiento para tal fin. **Retranqueo a Linderos:** 15 m **Ocupación Máxima:** 2 % **Requisitos previos:** Aprobación por el Organismo Competente en materia de impacto ambiental.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Cerramiento de fincas	Según establece la LSOTEX en su artículo 18.2.2., únicamente se permite el vallado realizado con seto o malla y soportes metálicos. **Requisitos previos:** En todos los casos, la instalación de nuevos vallados agrícolas, ganaderos y forestales (con objeto de evitar el paso de ganado), u otros, y la reparación de los existentes, requerirá el correspondiente estudio de impacto ambiental Aprobado por el Organismo Competente en materia de impacto ambiental, a excepción de aquellos que no superen una altura máxima de 1,30 m y mantengan una luz de malla en toda su altura no inferior a 15 x 30 cm.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Casas u Hoteles Rurales con destino Turístico.	**Requisitos:** Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. **Parcela Mínima:** Superficie Mínima: 8 has. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación**: Vivienda unifamiliar Aislada. En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. **Edifiabilidad Máxima:** 0,02 m^2/m^2 **Ocupación máxima** 2% **Número de Plantas**: 2 Unidades **Altura:** 7 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Centros de Interpretación o Información Ambiental.	**Requisitos:** Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. **Parcela Mínima:** Superficie Mínima: 8 has. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación**: En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. Si no existieran otras edificaciones será con tipología aislada. **Edificabilidad Máxima:** 0,02 m^2/m^2 **Ocupación máxima** 2% **Número de Plantas**: 1 Unidad **Altura:** 5 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno.

Artículo 3.5.2.5. Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 2.3 (SNUP-2.3): Protección Natural. Uso General.

La Zona SNUP-2.3 coincide con el área circundante al núcleo urbano en la zona sur de la carretera EX-206, que por una mayor influencia y uso antrópico actual tiene menor presencia de aves y por tanto menor valor natural.

Se limitan los usos en función de estar incluido en la ZEPA de los Llanos de Cáceres de Torrequemada.

PARÁMETROS

Podrán realizarse en SNU Protegido Zona 2.3: Espacio Natural Protegido. Protección Natural Uso General, los siguientes usos, con las limitaciones impuestas en sus observaciones correspondientes:

Usos permitidos:

— Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas.
— Vivienda Unifamiliar ligada a explotación agraria.
— Vivienda unifamiliar no ligada a explotación agraria.
— Apertura de Caminos.
— Líneas eléctricas.
— Vallados.
— Acumulación o incineración de residuos, escombros o basuras.
— Casas u Hoteles Rurales con destino Turístico.
— Centros de Interpretación o Información Ambiental.
— Plantas de Energía Solar.

Se prohíben en particular:

— Actividades extractivas con voladuras.
— Carteles y vallas.
— Los Parques Eólicos.
— Centros de descontaminación de vehículos.
— Campamentos de turismo.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, 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 agraria. **Parcela Mínima:** **Superficie Mínima:** Unidad Mínima de Cultivo establecido según el Decreto 46/1997 del 22 de Abril de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en el municipio de Torrequemada (del Grupo 3º de la provincia de Cáceres) en terrenos de secano de calidad inferior en 8,00 hectáreas para secano y 1,50 para regadío. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación:** En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. Si no existieran otras edificaciones será con tipología aislada. **Edificabilidad Máxima:** 0,02 m^2/m^2 **Ocupación Máxima:** 2% **Número de Plantas:** 1 Unidad **Altura:** 4 m a excepción de silos o edificios que requieran mayor altura. **Sótano y Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno. **Residuos:** Garantizar la adecuada eliminación de residuos sólidos y líquidos. **Requisitos previos:** Aprobación de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental por el Organismo Competente.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Vivienda Unifamiliar Ligada a explotación agraria.	Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. **Parcela Mínima:** **Superficie Mínima:** 1,5 has. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación:** Vivienda unifamiliar aislada. En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. **Edificabilidad máxima:** 250 m^2 **Ocupación Máxima:** 250 m^2 **Número de Plantas:** 2 Unidades **Altura:** 7 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno. **Requisitos previos:** Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Vivienda Unifamiliar No ligada a explotación agraria.	Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. **Parcela Mínima:** **Superficie Mínima:** 3 has. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación:** Vivienda unifamiliar aislada En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. **Edificabilidad máxima:** 200 m^2 **Ocupación Máxima:** 150 m^2 **Número de Plantas:** 2 Unidades **Altura:** 7 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno. **Requisitos previos:** Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Apertura de Caminos	**Requisitos previos:** Aprobación de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental por el Organismo Competente.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Líneas eléctricas aéreas y líneas telefónicas aéreas	**Requisitos:** Serán objeto de Estudio Detallado de Impacto Ambiental de entre las actividades de este apartado, según el Decreto 45/1991 de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, las líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión. La instalación de antenas, torretas metálicas, líneas eléctricas y subestaciones, líneas telefónicas aéreas y demás objetos sobresalientes, así como cualquier elemento que produzca impacto visual, requerirá la evaluación de impacto ambiental. Las Líneas Eléctricas con tensión superior a los 1.000 voltios deberán cumplir las Normas Técnicas de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura desarrolladas en el Decreto 47/2004 del 20 de Abril del 2004.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Acumulación de residuos sólidos urbanos o escombreras y la acumulación de depósitos de materiales	De acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley 10/1998, del 21 de abril de Residuos, cuando los estiércoles se usen en agricultura como abono, no se considerará que se está efectuando una operación de vertido de acuerdo a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 29/1985 de Aguas. Solamente se admitirán escombreras en los lugares habilitados por el Ayuntamiento para tal fin. **Retranqueo a Linderos:** 15 m **Ocupación Máxima:** 2 % **Requisitos previos:** Aprobación por el Organismo Competente en materia de impacto ambiental.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Cerramiento de fincas	Según establece la LSOTEX en su artículo 18.2.2., únicamente se permite el vallado realizado con seto o malla y soportes metálicos. **Requisitos previos:** En todos los casos, la instalación de nuevos vallados agrícolas, ganaderos y forestales (con objeto de evitar el paso de ganado), u otros, y la reparación de los existentes, requerirá el correspondiente estudio de impacto ambiental Aprobado por el Organismo Competente en materia de impacto ambiental, a excepción de aquellos que no superen una altura máxima de 1,30 m y mantengan una luz de malla en toda su altura no inferior a 15 x 30 cm.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Casa u Hotel Rural con destino turístico.	Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de núcleo de población. **Requisitos:** Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. **Parcela Mínima:** **Superficie Mínima:** 1,5 has. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación:** Aislada. En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. **Edificabilidad Máxima:** 0,02 m^2/m^2 **Ocupación Máxima:** 2% **Número de Plantas:** 2 Unidades **Altura:** 7 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno.

USOS PERMITIDOS	OBSERVACIONES
Centros de Interpretación o Información Ambiental.	**Requisitos:** Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. **Parcela Mínima:** Superficie Mínima: 1,5 has. **Retranqueo a Linderos:** 10 m **Tipología de la Edificación**: En caso de existir otras edificaciones en la finca, se construirá agrupándola a las existentes. Si no existieran otras edificaciones será con tipología aislada. **Edificabilidad Máxima:** 0,02 m^2/m^2 **Ocupación Máxima:** 2% **Número de Plantas:** 1 Unidad **Altura:** 5 m **Sótano:** Permitidos **Semisótano:** Permitidos **Bajo cubierta:** Permitidos. **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados **Materiales:** Integración paisajística al entorno.

Artículo 3.5.2.6. Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 3 (SNUP-3). Protección cultural.

En los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, incluidos dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Cultural, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural.

Los hallazgos de restos con valor arqueológico realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería de Cultura y Turismo en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán de tales hallazgos a la Consejería de Cultura y Turismo.

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 descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

Artículo 3.5.2.7. Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 4 (SNUP-4). Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Las edificaciones deberán cumplir las legislaciones sectoriales de aplicación, en particular en cuanto a distancias mínimas citadas en la Ley de Carreteras, de Redes Eléctricas, redes de abastecimiento y saneamiento, distancias a caminos según la Ley del Suelo, Vías Pecuarias, etc.

En cuanto al resto de parámetros edificatorios y usos se cumplirá los de la zona donde se encuentre, es decir, zonas protegidas de 1 a 4.

La zona de afección de la carretera de la red intercomarcal EX-206 consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralela a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de treinta y cinco metros (35 m) medidas desde las citadas aristas.

La realización en la zona de afección de obras e instalaciones fijas o provisionales. Cambiar el uso o destino de las mismas. El vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes en el Capítulo V de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

CAPÍTULO 6
GESTIÓN

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.6.1.1. Delimitación de unidades de actuación

El desarrollo del Plan General Municipal sobre Suelo Urbano exige en determinadas áreas la redacción de un instrumento de planeamiento detallado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto, se han definido Unidades de Actuación, cuyos ámbitos quedan delimitados en los Planos de Ordenación.

La delimitación de las unidades de actuación se ajusta a las determinaciones del artículo 124 de la LESOTEX.

Artículo 3.6.1.2. Sistemas de ejecución de actuaciones.

Para cada sector o, en su caso, unidad de actuación, el Municipio, de oficio o a instancia de un particular, deberá optar expresamente por uno de los sistemas de ejecución incluidos en las formas de gestión directa o indirecta para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

Artículo 3.6.1.3. Elección del sistema de actuación.

El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, ya fijadas en el planeamiento, de oficio o a instancia de particular y en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la LESOTEX, conforme a los criterios establecidos por ley.

Artículo 3.6.1.4. Desarrollo de los sistemas de actuación.

El desarrollo de las Unidades de Actuación y los Sectores conforme al sistema que se establece para cada caso en las fichas de la presente Normativa, se ajustará a lo previsto para cada uno de los sistemas en la legislación autonómica (art. 128 y siguientes de la LESOTEX).

Artículo 3.6.1.5. Suelos incluidos en Unidades de Actuación.

Hasta tanto no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión previstos, sobre estos suelos, no podrán concederse licencia de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso del suelo, u obras de nueva planta.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.6.2.1. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.

Con el objetivo de simplificar en lo posible la posterior gestión, se establece que cada actuación debe constituir su propia área de reparto. A continuación se pormenorizan los distintos aprovechamientos medios sobre las Áreas de reparto establecidas:

Área de reparto AR-1	
Superficie Total:	4.698,66 m^2
Aprovechamiento Medio:	0,5175486 m^2/m^2
Uso Global	Residencial
Clase de suelo	Suelo urbano No Consolidado
Sectores o Unidades de Actuación incluidos	UA 1

Área de reparto AR-2	
Superficie Total:	5.289,20 m^2
Aprovechamiento Medio:	0,4802805 m^2/m^2
Uso Global	Residencial
Clase de suelo	Suelo urbano No Consolidado
Sectores o Unidades de Actuación incluidos	UA 2

Área de reparto AR-3	
Superficie Total:	3.187,07 m^2
Aprovechamiento Medio:	0,5650362 m^2/m^2
Uso Global	Residencial
Clase de suelo	Suelo urbano No Consolidado
Sectores o Unidades de Actuación incluidos	UA 3

Área de reparto AR-4	
Superficie Total:	6.244,77 m^2
Aprovechamiento Medio:	0,5489761 m^2/m^2
Uso Global	Residencial
Clase de suelo	Suelo urbano No Consolidado
Sectores o Unidades de Actuación incluidos	UA 4

Área de reparto AR-5	
Superficie Total:	6.863,06 m^2
Aprovechamiento Medio:	0,5099766 m^2/m^2
Uso Global	Residencial
Clase de suelo	Suelo urbano No Consolidado
Sectores o Unidades de Actuación incluidos	UA 5

Área de reparto AR-6	
Superficie Total:	66.969,26 m^2
Aprovechamiento Medio:	0,55371 m^2t/ m^2s
Uso Global	Industrial
Clase de suelo	Suelo Urbanizable
Sectores o Unidades de Actuación incluidos	SC-1

CAPÍTULO 7

SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 3.7.1.1. Definición y Clases.

Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General Municipal por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

El presente Plan General Municipal, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

a. Sistema General de Comunicaciones.

b. Sistema General de Espacios Libres.

c. Sistema General de Vías Pecuarias.

d. Sistema General de Equipamientos.

e. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 3.7.1.2. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General Municipal.

Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LESOTEX y en el presente Plan.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 3.7.1.3. Formas de ejecución.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

2. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas ordinarias.

Artículo 3.7.1.4. Ejecución de Sistemas generales.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.

2. Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados, en su caso, en la tabla del apartado 10.2.2 de la presente normativa, cuya ejecución material queda asignada a los propietarios de los sectores de suelo apto para urbanizar y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.

3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

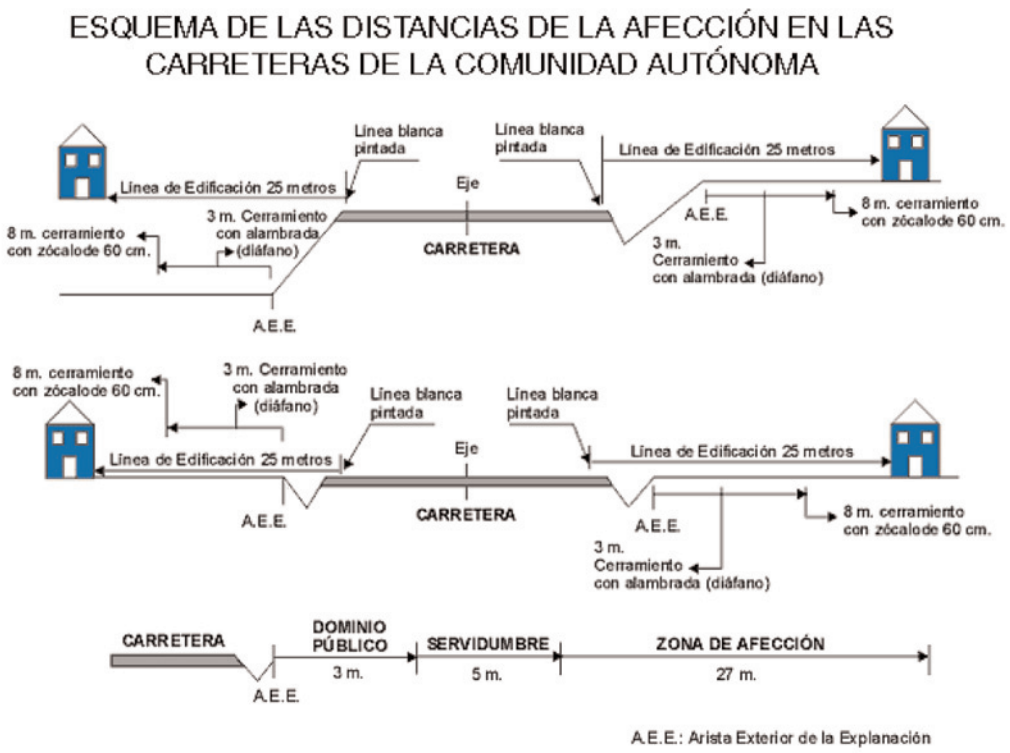
En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales.

Artículo 3.7.1.5. Sistema General de Comunicaciones.

El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías. Está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

Las infraestructuras y suelos de este sistema se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras y Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Las zonas de protección corresponden a las bandas de ambos lados de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y de Extremadura, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.



Artículo 3.7.1.6. Sistema General de Espacios Libres.

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas del entorno urbano.

Artículo 3.7.1.7. Sistema General de Vías Pecuarias.

El presente Plan General Municipal pretende mantener y conservar la red de vías pecuarias, compatibilizándola con la ordenación urbanística.

Las Vías Pecuarias, se regirán por su legislación específica:

Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

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 el que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de las vías pecuarias de la CAEX.

Artículo 3.7.1.8. Sistema General de Equipamientos.

El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios

públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ... etc.

Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos.

Mercado de Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Artículo 3.7.1.9. Sistema General de Infraestructuras.

El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

Se regirán por su legislación específica:

Cauces, Riberas y Márgenes.

RDLEG 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas.

CANALES. Se regirán por su legislación específica: RDLEG 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas.

Depósitos reguladores de Abastecimiento de Agua, transformadores eléctricos y depuradoras.

Condiciones de uso y edificación: Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con el servicio de que se trata. Las condiciones de edificación se regularán de acuerdo con la legislación técnica sobre la materia. Los acabados y las áreas no ocupadas por la edificación o instalaciones, recibirán el tratamiento adecuado para que resulte una propuesta integrada en el paisaje del entorno.

SECCIÓN 2: CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 3.7.2.1. Sistema General de Comunicaciones.

Por el término municipal de Torrequemada discurren:

Perteneciente a la red Básica de Carreteras de Extremadura:

EX-206, que enlaza Cáceres con Miajadas y que limita, casi en su totalidad, el núcleo urbano por su borde norte, convirtiéndose en ese tramo en travesía.

Perteneciente a la Red de carreteras vecinales de titularidad de la Diputación Provincial de Cáceres,

Ccv-118 enlaza la EX-206, a la altura del núcleo urbano de Torreorgaz, con Aldea del Cano y enlaza con la A-66 y la N-630. Esta carretera se localiza al sur del término municipal y lo atraviesa de este a oeste.

Si bien queda fuera del término municipal de Torrequemada, por el norte, se localiza la Ccv-142 que une la Ex-206 con Zamarrilla y enlaza con la A-66 y la N-630, pero debido a la proximidad con el núcleo urbano de Torrequemada, tienen mucha mas influencia sobre el municipio que la Ccv-118.

Existen gran número de caminos rurales en el término municipal, que deben regirse por la Ley de la Comunidad Autónoma de Extremadura 12/2001, de 15 de noviembre, Caminos Públicos de Extremadura.

Todas las vías anteriormente señaladas atenderán a la normativa vigente en cuanto al establecimiento de la zona de afección, de servidumbre legal y zona de no edificación, dependiendo de su jerarquía.

Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitos en las zonas de influencia de las carreteras, requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran y salvo lo que se dispone en el Capítulo V de esta Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

Las autorizaciones a que se refiere el párrafo anterior se entenderán siempre otorgadas sin perjuicio de terceros.

Artículo 3.7.2.2. Zona de afección, de servidumbre legal y zona de no edificación en la Red de Carreteras

Serán de aplicación los artículos: "23" referente al dominio público, "24" referente a la zona de servidumbre, "25" referido a la zona de afección y "26" referido a la línea límite de edificación, de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

EX-206:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado de las vías, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Capítulo V de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

Ccv-118:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de dos metros a cada lado de las vías, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Capítulo V de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

Artículo 3.7.2.3. Tramos urbanos.

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha Administración titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías y siempre que no afecte a la seguridad vial, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos, si bien, cuando no estuviera aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística, deberán aquéllos recabar, con carácter previo, informe de la Administración titular de la carretera.

En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no afecte a la seguridad vial.

Artículo 3.7.2.4. Caminos Rurales.

Son caminos públicos las vías de comunicación terrestre de dominio y uso público, destinadas básicamente al servicio de explotaciones e instalaciones agrarias y que, por no reunir las características técnicas y requisitos para el tráfico general de vehículos automóviles, no puedan clasificarse como carreteras.

Se incluyen en este concepto las pistas forestales de los montes incluidos en el catálogo oficial de Montes de Utilidad Pública.

No se consideran caminos las calles, plazas, paseos, otros viales urbanos, los caminos de servicio bajo titularidad de las Confederaciones Hidrográficas y los caminos o vías de servicio de titularidad privada.

Forman parte de los caminos y, por tanto, del dominio público viario, además de la calzada o superficie destinada al tráfico rodado, todos los elementos de su explanación, tales como arcenes, cunetas, taludes y terraplenes, puentes, obras de fábrica, elementos de señalización y protección, terrenos de servicio y, en general, todos los elementos construidos en función del camino.

A efectos de lo previsto en esta Ley, todos los terrenos de dominio público viario de un camino constituyen su zona de dominio público.

Artículo 3.7.2.5. Sistema General de Vías Pecuarias.

Por el término Municipal de Torrequemada discurren tres vías pecuarias: la Colada del Camino de Trujillo, la Vereda de Torreorgaz y la Vereda de la Calzada.

Artículo 3.7.2.6. Colada del Camino de Trujillo.

Anchura legal: 8 metros.

Longitud aproximada: 2.100 metros.

Orientación: SO-NE.

Considerada: Necesaria.

Arranca de la anterior vereda en su cruce con la carretera de Cáceres a Medellín (C-520) en el km 18,300, Egido del pueblo enfrente de la Ermita de San Sebastián. Por su izquierda sale el Camino de Torrequemada y a unos 300 metros después sale por su derecha el Camino de Botija. Después de atravesar la "Hoja del Pueblo" sale de este término por el paraje "La Zapatera" y continúa por el de Cáceres.

Esta Colada discurre en el término de Cáceres por toda la Mingajila (Casas de Mingajila de Ovando, Casas de la Mingajila de Ulloa y Casas de la Mingajila de Ventosa) y marcha por la Carretera local de Botija a Torremocha, entre los kms 5 y 7. Cruza la Colada Camino del Rivero y se une a la Vereda de Torreorgaz y Plasenzuela.

Artículo 3.7.2.7. Vereda de Torreorgaz.

Anchura legal: 20,89 metros.

Longitud aproximada: 3.600 metros.

Orientación: NO-SE.

Es conocida como el Camino Real de la Serena por marchar dentro de la Vereda.

Procedente del término de Torreorgaz penetra en la de Torrequemada por el paraje del "Canto Hincado", cerca de la carretera de Cáceres a Medellín (C-520), frente al Km 16,700 Cruza el camino de Sierra de Fuentes y a continuación cruza la mencionada carretera por el Km 17,750. Pasa entre la Charca y el pozo, pasa por el Ejido del pueblo (en la parte norte del casco urbano) y vuelve a cruzar la carretera por el km 18,300 marchando paralela a ella. Nuevamente vuelve a cruzarla por el km 19 marchando paralela y muy cerca de ella. Pasa cerca de la "Cruz de Pedro Santo" (de piedra), saliendo de este término por el paraje "La Pajarilla" y continúa por el término de Cáceres y después por el de Torremocha.

Por la disminución del tránsito ganadero se propone su reducción a la anchura de 12 metros, quedando un sobrante enajenable de 8,89 metros.

Artículo 3.7.2.8. Vereda de la Calzada.

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 4.100 metros.

Orientación : N-S.

Considerada: Necesaria.

Arranca del Ejido del pueblo en la parte del casco urbano, pasa junto a la Ermita de San Sebastián, pasa por la Barrigona. Por su lado derecho sale el Camino de los Rosales, llega al Río Salor cruzándolo por el Puente Romano. Pasa cerca de la Ermita o Santuario del Salor (a su izquierda), pasa por la Dehesa del Gallo y sale de este término por el paraje "Larga del Corcho" para continuar por el de Torremocha.

Esta Colada sigue todo el Camino de Montánchez, que casi en su totalidad es una calzada romana. Unos 1.400 metros antes de salir de este término de Torrequemada, efectúa un cambio de dirección hacia la derecha, desviándose de la calzada romana.

CAPÍTULO 8
INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.8.1.1. Red de saneamiento.

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

Artículo 3.8.1.2. Red de saneamiento-materiales.

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

— Tubos de amianto-cemento. Queda prohibida su utilización y los existentes se deben sustituir.

— Tubos de hormigón en masa.

— Tubos de hormigón armado.

— Tubos de gres.

— Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV).

— Tubos de polietileno.

— Tubos de poliester reforzado con fibra de vidrio.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

Artículo 3.8.1.3. Red de saneamiento-vertidos.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

— DBO5: 60 grs/hab./día.

— SS: 90 grs/hab./día.

Artículo 3.8.1.4. Red de saneamiento-tratamiento de residuos.

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización —inmediata o diferida— o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de que establece la legislación sectorial.

Artículo 3.8.1.5. Red eléctrica-Centros de transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse 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.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

A. En todo tipo de suelos urbanos y aptos para urbanizar:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando —bajo o sobrerasante— las vías o espacios públicos (zonas verdes).

B. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Artículo 3.8.1.6. Red eléctrica-Redes.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias

de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

Artículo 3.8.1.7. Red eléctrica-Características de la red.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm, 90 mm o 110 mm, según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm, 80 mm o 100 mm, según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión. Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

TÍTULO 4
ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

CAPÍTULO 1
CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1.1. Sótanos.

1. Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano, destinado a uso de aparcamiento, trasteros o almacenes funcionalmente complementarios del uso que se desarrolle sobre rasante. Se prohíbe expresamente el uso residencial o cualquier otro de carácter público.

2. La altura libre de sótanos no será inferior a 2,25 metros.

Artículo 4.1.1.2. Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, desde la cota de referencia a la cara superior del forjado que cubre la planta baja no habrá una distancia superior a 4,50 metros.

Artículo 4.1.1.3. Entreplantas.

Se podrá autorizar la construcción de entreplantas, siempre que formen parte del local ubicado en planta y sin tener acceso independiente desde el exterior, de acuerdo a las condiciones siguientes:

a) No podrán superar el 30% de la superficie del local a que esté adscrita.

b) La altura libre por debajo de la entreplanta será como mínimo de 2,50 metros.

Artículo 4.1.1.4. Plantas Altas.

La altura libre mínima de las plantas altas no será inferior a 2,50 metros.

Artículo 4.1.1.5. Áticos y Bajo Cubiertas.

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

Bajo cubierta es la planta que se sitúa entre la cara superior del forjado de techo de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

La cámara o desván bajo cubierta podrá habilitarse como espacio auxiliar del edificio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los elementos o paños que conforman el espacio bajo la cubierta deberán ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de techo de la última planta. No se admite, por tanto, apoyarlo en petos recrecidos sobre el borde de este forjado.

b) La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 3,50 metros.

c) El acceso a esta cámara o desván no podrá realizarse desde espacios o zonas comunes, quedando vinculados necesariamente a los diferentes locales situados en la planta inferior.

Artículo 4.1.1.6. Patios.

Sin perjuicio de las determinaciones de las Condiciones Particulares de Zona, cumplirán las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 195/1999 por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad en Extremadura, Código Técnico de la Edificación, o normativa que la complemente o sustituya.

Los patios de luces y de ventilación podrán cubrirse con elementos transparentes o traslúcidos tales como lucernarios, claraboyas o monteras, siempre que, en todo caso, se asegure una superficie mínima de ventilación superior al 20% de la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad, salvo indicación en contrario de las Condiciones Particulares de Zona.

Artículo 4.1.1.7. Establecimiento de Cotas de Referencias.

Las alturas máximas permitidas en las condiciones particulares de Zona se medirán a partir de la cota de referencia o plano origen de alturas, que será el que se indica en cada uno de los siguientes supuestos:

Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

Edificios con frente a dos o más vías o espacios públicos formando esquina o chaflán:

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de diez (10) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

Edificación con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) Los edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior desde la manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

Artículo 4.1.1.8. Condiciones de ventilación e iluminación.

Con carácter general, la ventilación e iluminación de los locales y espacios destinados a actividades y usos regulados en estas Normas deberá resolverse mediante huecos que abran a espacio abierto, libre de edificación de carácter público o privado, acorde con las Condiciones Particulares de cada Zona, o mediante patios de luces. Será de aplicación para cada tipo de edificación el Código Técnico de la Edificación o normativa que la suplemente o sustituya.

La ventilación de piezas no habitables, de carácter auxiliar, tales como aseos y servicios, cuartos de calefacción, trasteros y despensas, almacenes y garajes, podrá realizarse mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos de probada eficacia, que aseguren en cualquier caso las condiciones adecuadas de higiene.

En vivienda se cumplirán las determinaciones que establezca el Decreto de Habitabilidad de la Junta de Extremadura, o normativa que la suplemente o sustituya.

Artículo 4.1.1.9. Seguridad y Accesibilidad en los Edificios.

El acceso a las edificaciones deberá realizarse preferentemente desde espacio de uso libre, aunque sea atravesando espacios no edificados asociados al uso determinado, en cuyo caso este espacio libre deberá situarse colindante con el viario o espacio de uso público.

En todos los edificios y construcciones serán de aplicación las Normas vigentes relativas a accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, así como de protección contra incendios.

En especial, será de aplicación la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, así como el Reglamento aprobado por Decreto 8/2003, de 28 de enero, y el Código Técnico de la Edificación o normativas que las suplementen o sustituyan.

Artículo 4.1.1.10. Condiciones de Estética.

En los siguientes subartículos se especifican las condiciones estéticas que deben cumplir las edificaciones.

Artículo 4.1.1.10.1. Fachadas.

1. En general, la composición de fachadas y las soluciones que se proyecten en cuanto a ritmos y proporción entre huecos y macizos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación y del entorno en que se enclaven, así como a las Condiciones Particulares de Zona.

2. La composición y materiales de fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal. Quedan prohibidos los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

3. La elección de materiales para la ejecución de fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, acorde con los criterios de composición de cada Zona.

Artículo 4.1.1.10.2. Cerramientos.

En zonas de edificación aislada, y de acuerdo a las condiciones particulares de zona, el cerramiento dispondrá de elemento ciego hasta una altura máxima de 2 metros, salvo en los linderos que presenten alineación a viario o espacios públicos, en cuyo caso deberá resolverse:

a) Por medio de cerramientos con elementos ciegos hasta una altura máxima de 2 metros, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas de rejas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no provoquen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros ni rebasen una altura de 2,50 metros.

Se exceptúan aquellas edificaciones que, en razón del destino y carácter de las funciones que desarrollen, requieran especiales medidas de seguridad.

Artículo 4.1.1.10.3. Elementos técnicos de las Instalaciones.

1. Son partes integrantes de los servicios del edificio, de carácter colectivo o individual, tales como filtros de aire, placas solares, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores y cuerpos de acceso a terraza o cubierta.

2. Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) Los elementos técnicos deberán estar previstos en el proyecto de edificación correspondiente y su composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

b) Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio y sistema de instalación.

c) No podrán tener el carácter de parte del edificio que pueda ser objeto de comercialización independiente.

d) Deberán quedar en planos que impidan su visión desde espacios públicos. Los que sean visibles desde los espacios libres de uso público y el viario, por condicionantes no subsanables o por coste desproporcionado, deberán adecuar su posición a la estética de fachada, prohibiéndose expresamente la instalación en el plano de fachada de aquéllos que se sitúen a una altura menor a 3 metros o sobresalgan una distancia mayor de 20 cm.

e) Los elementos técnicos deberán quedar definidos en el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, pudiendo el Ayuntamiento desarrollar normas complementarias o imponer condiciones particulares para la vigilancia y control de tales instalaciones.

Artículo 4.1.1.11. Condiciones Medioambientales.

Las presentes condiciones serán de aplicación a todas las actividades y construcciones que se realicen en el suelo urbano y a sus instalaciones.

Igualmente, todas las actividades y usos se sujetarán a las disposiciones de la normativa medioambiental vigente.

Artículo 4.1.1.11.1. Condición del Entorno.

Las construcciones de nueva planta y la modificación de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente y entorno en el que se sitúen.

Se tomarán en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a hitos, cornisas u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de construcciones colindantes, su adecuación al espacio público o vía sobre la que recaiga, así como la idoneidad de la solución formal a las tipologías y materiales del entorno.

En cualquier caso, no serán autorizables aquellas instalaciones y construcciones de las que se deriven agresiones al medio natural por emisión de gases nocivos o contaminantes, vertidos líquidos o sólidos, ruidos, vibraciones, deslumbramientos o perturbaciones eléctricas y cualquier otro tipo de emisiones incompatibles con el medio.

Artículo 4.1.1.11.2. Emisión de Gases, Humos o Partículas Contaminantes.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones sobre esta materia.

Con carácter general, se prohíbe la eliminación de gases, vapores y humos por elementos de fachada, debiendo realizarse a través de conductos que evacuen por la parte superior del edificio.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

Artículo 4.1.1.11.3. Ruidos y Vibraciones.

Las actividades y usos que sean susceptibles de generar ruidos y vibraciones deberán ajustarse a la normativa vigente sobre transmisión de ruidos admisibles. Las maquinarias e instalaciones al servicio de las construcciones y usos autorizados deberán estar colocadas de forma que las vibraciones que en su caso produzcan no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

Las instalaciones, actividades y usos se ajustarán a las determinaciones de la normativa vigente (Código Técnico de la Edificación o normativa que la suplemente o sustituya), en cuanto a medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Artículo 4.1.1.11.4. Residuos sólidos.

Con carácter general, quedan prohibidos los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de saneamiento.

La evacuación de residuos sólidos que se generen por cualquier actividad o uso deberá ajustarse a las disposiciones de la normativa vigente.

Artículo 4.1.1.12. Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

   El vallado del solar se resolverá mediante elementos de cerramiento opaco hasta una altura de 200 cm, suficientemente arriostrados mediante elementos verticales que impidan el vuelco por efecto del viento.

   En la zona divisoria entre solares debidamente cerrados conforme al anterior podrá usarse postes y mallas de simple torsión de una altura no inferior a 2 m.

   En las zonas determinadas como de interés preferente u objeto de especial protección los cerramientos de solares deberán pintarse en los tonos tradicionales e integrados en el entorno.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 4.1.1.13. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, usos de descanso y recreo, esparcimiento con instalaciones de carácter desmontable y vallas publicitarias.

   Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de arena compactada.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.1.2.1. Residencial Casco Histórico.

Comprende el núcleo urbano histórico de Torrequemada y áreas consolidadas del casco urbano.

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.

PARÁMETROS

Parcela Mínima: Las existentes previas a la aprobación inicial del Plan General Municipal, y que estén edificadas, o aquellas parcelas sin edificar con frente mayor o igual a 4,50 metros y con superficie mayor o igual a 40 metros cuadrados.

Para nuevas parcelaciones se establece:

Superficie Mínima:	100 m^2
Frente Parcela Mínimo:	6 m
Fondo de Parcela Mínimo:	10 m
Diámetro Círculo Inscrito Mínimo:	6 m

Tipología: Edificación Alineada a Vial. Edificación en Manzana Compacta.

Edificación Alineada:

— Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

— Resto de Plantas: Se permiten terrazas planas transitables, siempre y cuando estén soladas. Se prohíben expresamente las acabadas con materiales bituminosos.

Edificación Retranqueada: Se prohíben los retranqueos, las edificaciones deberán alinearse conforme a las alineaciones oficiales.

Fondo máximo Edificable: 20 m.

Ocupación máxima:

— Planta Baja: 100%.

— Resto Plantas: 85%.

— Otras Determinaciones: En parcelas de superficie igual o inferior a 100 metros cuadrados, se permite el 100% de ocupación en todas las plantas, siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad, ventilación e iluminación.

Altura máxima de la Edificación: 7,50 m.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Altura máxima Total de la Edificación: 10,50 m a cumbrera.

Altura máxima de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura máxima de Planta Baja: 4,5 m.

Entreplanta: Se permiten las entreplantas en locales comerciales para usos no residenciales.

Soportales: Solo se permiten los existentes. Para la realización de nuevos soportales se requiere la realización previa de un Estudio de Detalle del entorno donde se pretenda realizar.

Sótanos: Se permiten los sótanos, respetando alineaciones oficiales y fondos máximos.

Semisótanos: Se permiten los semisótanos, respetando alineaciones y fondos máximos.

Bajo cubiertas: Se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

Pendiente Máxima de Cubierta: 25 grados.

Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados cerrados sobre las alineaciones oficiales. Se permiten a los patios interiores de parcela, siempre y cuando cumplan con las separaciones mínimas a los linderos, dimensiones de patios y con el fondo máximo edificable.

Se permiten los balcones con protecciones de barandillas, que cumplirán:

— Altura Mínima: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de altura desde la rasante.

— Saliente Máximo: El vuelo máximo permitido será de 60 centímetros siempre y cuando no exceda el ancho del acerado.

— Otras Determinaciones: No se permiten en calles que presenten una anchura menor de 5 metros en el ámbito donde se localice el vuelo.

Elementos Salientes: Sólo se permiten salientes máximos de 12 centímetros para instalaciones o protecciones (rejas, mallorquinas, ...).

Marquesinas: Se regirán como los cuerpos volados.

Banderines: Se regirán como los cuerpos volados.

Toldos: En plantas bajas se permiten con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, en el tramo enfrentado al toldo. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 2,50 metros. No podrán sobresalir del ancho del acerado.

Materiales: Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado, materiales plásticos y el ladrillo visto.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, materiales bituminosos o metálicas.

El color predominante de fachada será el blanco, o colores claros, recomendándose el uso de revocos tradicionales, de textura preferentemente lisa.

Se admiten zócalos de aplacados con piezas de cantería sin pulir o tratados con revoco pintado en colores tradicionales.

Tratamiento de Medianeras: Las medianeras que queden vistas llevarán obligatoriamente tratamiento de fachada.

Condiciones de Composición:

La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio. Queda expresamente prohibida la composición incompleta.

Las alturas de plantas baja y alta deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

Se prohíben expresamente los muros cortina acristalados y la disposición de huecos en fachada que lleguen hasta las paredes medianeras.

Los tramos de fachada entre medianería y hueco tendrán una dimensión mínima de 60 cm.

Las cubiertas serán inclinadas, con cubrición de teja curva cerámica roja. Se permiten ventanas de iluminación del espacio bajo cubierta, integradas en el plano de cubierta, prohibiéndose las que sobresalen del plano inclinado o de tipo mansarda.

Se permiten terrazas en cubierta, siempre y cuando no sean visibles desde la vía pública y con una ocupación máxima del 30% de la superficie de la cubierta.

Se prohíbe la colocación de instalaciones sobre cubiertas, que queden visibles desde la vía pública, tales como depósitos, placas solares, máquinas de climatización, etc.

Usos pormenorizados permitidos:

Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.

Terciario:

a) Comercial (venta al pormenor) en plantas bajas de las edificaciones.
b) Hotelero.
c) Oficinas.
d) Recreativo.

Dotacional:

a) Comunicaciones.
b) Zonas Verdes.
c) Equipamientos.

Industrial de Almacenaje.

Artículo 4.1.2.2. Residencial Ensanche.

Parcelas de uso residencial en zonas de expansión del casco histórico, ya consolidadas.

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.

PARÁMETROS

Parcela Mínima:

Superficie Mínima:	100 m^2
Frente Parcela Mínima:	6,50 m
Fondo de Parcela Mínima:	10 m
Diámetro Círculo Inscrito Mínimo:	6,00 m

Tipología: Edificación Alineada a Vial. Edificación en Manzana Compacta.

Edificación Alineada:

— Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

— Resto de Plantas: Se permiten retranqueos totales y parciales.

Edificación Retranqueada: Estos valores serán de aplicación en viviendas aisladas.

En viviendas adosadas se cumplirán los valores establecidos para el frente y fondo mínimo de parcela, y en viviendas pareadas para uno de los laterales.

— Distancia Mínima Frente: 2 m.

— Distancia Mínima Laterales: 3 m.

— Distancia Mínima Fondo: 3 m

Fondo máximo Edificable: 20 m. En planta baja no se limita el fondo edificable siempre y cuando no sea de uso residencial.

Coeficiente de Ocupación por Planta:

— Planta Baja: 80% en uso residencial y 100% en resto de usos.

— Resto Plantas: 80% en todos los casos.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Altura máxima de la Edificación: 7,50 m.

Altura máxima Total de la Edificación: 10,00 m a cumbrera.

Altura máxima de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura máxima de Planta Baja: 4,50 m.

Entreplanta: Se permiten las entreplantas en locales comerciales para uso de almacenaje.

Soportales: Para la ejecución de soportales, se requiere la realización previa de un Estudio de Detalle del entorno donde se pretenda ubicar.

Sótanos: Se permiten.

Semisótanos: Se permiten.

Bajo cubierta: Se permiten.

Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.

Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados cerrados sobre las alineaciones oficiales. Se permiten a los patios interiores de parcela, siempre y cuando cumplan con las separaciones mínimas a los linderos, dimensiones de patios y con el fondo máximo edificable.

Se permiten los balcones con protecciones de barandillas, que cumplirán:

— Altura Mínima: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de altura desde la rasante.

— Saliente Máximo: El vuelo máximo permitido será de 60 centímetros siempre y cuando no exceda el ancho del acerado.

— Otras Determinaciones: No se permiten en calles que presenten una anchura menor de 5 metros en el ámbito donde se localice el vuelo.

Marquesinas: Se regulan como los cuerpos volados.

Banderines: Se regulan como los cuerpos volados.

Toldos: En plantas bajas se permiten con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, en el tramo enfrentado al toldo. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 2,50 metros. No podrán sobresalir del ancho del acerado.

Materiales: Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado y materiales plásticos.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, materiales bituminosos o metálicas.

Tratamiento de Medianeras: Las medianeras que queden vistas llevarán obligatoriamente tratamiento de fachada.

Condiciones de Composición: Las cubiertas serán inclinadas, con cubrición de teja curva cerámica roja. Se permiten ventanas de iluminación del espacio bajo cubierta, integradas en el plano de cubierta, prohibiéndose las que sobresalen del plano inclinado o de tipo mansarda.

Se permiten terrazas en cubierta, con una ocupación máxima del 50% de la superficie de la cubierta.

Se prohíbe la colocación de instalaciones sobre cubiertas, que queden visibles desde la vía pública, tales como depósitos, placas solares, máquinas de climatización, etc.

Usos pormenorizados permitidos:

Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.

Terciario:

a) Comercial (venta al pormenor) en plantas bajas de las edificaciones.
b) Hotelero.
c) Oficinas.
d) Recreativo.

Dotacional:

a) Comunicaciones.
b) Zonas Verdes.
c) Equipamientos.

Industrial de Almacenaje.

Artículo 4.1.2.3. Industrial.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que a continuación se expresan:

a. Producción industrial en general.
b. Almacenaje y comercio mayorista.
c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
d. Producción artesanal y oficios artísticos.

Las condiciones que se señalan son aplicables a edificios de nueva planta y reestructuraciones. La normativa supramunicipal que se refiera a usos industriales o a protección del medio

ambiente y emisión de agentes contaminantes será de aplicación en cualquier caso, incluso para las actividades existentes.

Las edificaciones deberán estar convenientemente aisladas tanto visual como acústicamente, y muy especialmente cuando el uso característico del ámbito donde se enclave la industria sea otro distinto.

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.

PARÁMETROS

Parcela Mínima:

Superficie Mínima:	300 m^2
Frente Parcela Mínima:	10 m
Fondo de Parcela Mínima:	15 m
Diámetro Círculo Inscrito Mínimo:	10 m

Otras Determinaciones: Se permiten mas de una edificación por parcela.

Para actuaciones tipo semillero de empresas (naves nido o en hilera), se mantienen las mismas condiciones para la parcela mínima pudiendo edificarse varias edificaciones en una parcela en régimen de propiedad horizontal.

Tipología: Edificación Aislada Exenta y Aislada Adosada. Edificación de Tipología Específica.

Edificación Retranqueada: Estos valores serán de aplicación en naves aisladas.

En naves nido, en hilera, adosadas y pareadas se cumplirán los valores establecidos para el frente y/o fondo mínimo de parcela.

— Distancia Mínima Frente: 3 m.

— Distancia Mínima Laterales: 3 m.

— Distancia Mínima Fondo: 3 m.

El espacio libre de parcela se podrá ajardinar o usar como aparcamiento.

Cuerpos Volados: Tan solo se admiten vuelos de marquesinas y rótulos.

— Altura mínima sobre rasante 4 metros.

— Vuelo máximo 0,60 metros, siempre y cuando se retranqueen 20 centímetros de la proyección del acerado.

Coeficiente de Ocupación por Planta:

— Planta Baja: 90%.

— Resto Plantas: 75%.

Altura de la Edificación: 8 m.

Altura Total de la Edificación: 12 m.

Altura de las Instalaciones: 15 m.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Marquesinas: Altura mínima sobre rasante 4 metros.

— Vuelo máximo 0,60 metros siempre y cuando se retranqueen 20 centímetros de la proyección del acerado.

Banderines: Altura mínima sobre rasante 4 metros.

— Vuelo máximo 0,60 metros siempre y cuando se retranquee 20 centímetros de la proyección del acerado.

Tratamiento de Medianeras: Todas las medianeras que queden vistas tendrán tratamiento de fachada, no permitiéndose dejar paramentos sin terminar.

Tratamiento de Espacios Libres: Los espacios libres, de retranqueos o patios, quedarán ajardinados o pavimentados.

Resolverán la recogida de aguas pluviales en la parcela conduciéndola a la red general de saneamiento.

Usos pormenorizados permitidos:

Industrial: productivo y de almacenaje.

Terciario:

a) Comercial.
b) Hotelero.
c) Oficinas.
d) Recreativo.

Dotacional:

a) Comunicaciones.
b) Zonas Verdes.
c) Equipamientos.

Residencial Guardería.

La vivienda guardería cumplirá:

— Se justificará que es la necesaria para el guarda o vigilante de la industria o actividad correspondiente.

— Solo se permitirá una vivienda por cada industria o instalación terciaria o dotacional.

— Superficie máxima construida: 150 m^2.

— Podrá ser aislada o incorporada al resto del edificio industrial, terciario o dotacional, cumpliendo la normativa específica que le sea de aplicación para poder compatibilizar usos.

Artículo 4.1.2.4. Equipamiento.

Los Equipamientos forman parte del uso dotacional.

Uso de equipamientos (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Las presentes Normas son de aplicación tanto a los equipamientos públicos como privados y a los locales y lugares que aunque no tengan la calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin.

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.

PARÁMETROS

En general a cada tipo de equipamiento, se regulará por las normativas sectoriales y disposiciones vigentes de las instalaciones de los Organismos o Administraciones competentes en la ejecución o gestión del mismo.

Subsidiariamente se regirá por las condiciones que establezca la norma zonal que corresponda.

En general, sólo se podrá destinar un 30% de la superficie de la parcela a otras actividades complementarias, de uso compatible, incluido la de residencia guardería vinculada al equipamiento.

Usos pormenorizados permitidos:

Equipamiento:

— Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): 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.

— Uso Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

  En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

— Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada.

  En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

— Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

— Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso de Comunicaciones (D-C).

Uso de Zonas Verdes (D-V).

Residencial Guardería:

La vivienda guardería cumplirá:

— Se justificará que es la necesaria para el guarda o vigilante del Equipamiento correspondiente.

— Solo se permitirá una vivienda por cada equipamiento, a excepción de Casas - Cuartel de la Guardia Civil y/o Fuerzas de Seguridad.

— Superficie máxima construida de la vivienda: 150 m^2.

— Podrá ser aislada o incorporada al resto del edificio, cumpliendo la normativa específica que le sea de aplicación para poder compatibilizar usos.

Artículo 4.1.2.5. Zonas Verdes.

Es aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, aislar las vías de circulación rápida del entorno local habitado y, en general, a mejorar el paisaje urbano y las condiciones estéticas de la ciudad.

Ámbitos de Aplicación: las zonas grafiadas en planos.

Los tipos de zonas verdes son los establecidos en el artículo 30 del Reglamento de planeamiento de Extremadura.

Otras Determinaciones y usos pormenorizados compatibles: En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y/o cubiertas que las siguientes:

a. Las destinadas al propio mantenimiento de las zonas verdes.
b. Las destinadas a aseos públicos.
c. Los destinados a juegos de niños y parques infantiles.
d. Las destinadas a:

— Kioscos con uso de bar-cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior o igual a quince (15) metros cuadrados de una (1) planta altura. Se permiten los veladores

vinculados a estas edificaciones con una ocupación máxima de 30 m^2. Solo se permitirán estas edificaciones en zonas verdes de más de 1.000 m^2 y donde se pueda inscribir un círculo de al menos 30 m de diámetro.

— Kioscos destinados a la venta de prensa, golosinas, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior o igual a cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta. Se permiten los veladores vinculados a estas edificaciones con una ocupación máxima de 15 m^2. Solo se permitirán estas edificaciones en zonas verdes de más de 500 m^2 y donde se pueda inscribir un círculo de al menos 15 m de diámetro.

CAPÍTULO 2
CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE

No se establecen.

CAPÍTULO 3
GESTIÓN

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.3.1.1. Régimen del Suelo Urbano.

Los artículos siguientes establecen las condiciones generales de Gestión en el Suelo Urbano.

Artículo 4.3.1.2. Derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbano, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LESOTEX y en las presentes Normas y, en su caso, en las disposiciones específicas que fijara la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y las presentes Normas.

Artículo 4.3.1.3. Obligaciones de los propietarios de suelo. Cargas Urbanísticas.

1. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los previstos en el apartado anterior, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así se estableciera en el Programa de Ejecución.

2. Cuando los terrenos pertenezcan al restante suelo urbano no consolidado, o al consolidado y no tengan aún la condición de solar:

   a) Los de sus letras a), b) y c) del punto anterior en todo caso.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, cuando de la ordenación urbanística deriven efectivamente plusvalías y respecto de la diferencia en más que en aprovechamiento suponga dicha ordenación.

d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, en los términos de la letra f) del apartado anterior, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.

e) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, cuando así proceda en función de la ordenación urbanística.

Artículo 4.3.1.4. Desarrollo de Unidades de Actuación Urbanizadoras.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad de actuación a ejecutar, de:

a) El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de obras públicas ordinarias.

c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Interés Regional.

En función del sistema de actuación indicado en las fichas correspondientes, los propietarios afectados estarán obligados a desarrollar los distintos ámbitos en las condiciones establecidas, costeando las obras y realizando las distribuciones de cargas y beneficios allí detallados.

La delimitación de los terrenos incluidos en estas Unidades de Actuación, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan General Municipal. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar. Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo del Ayuntamiento por el que se declare innecesaria la misma.

En las siguientes fichas, se establecen las condiciones particulares para el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación.

SECCIÓN 2: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS.

Artículo 4.3.2.1. Unidad de Actuación 1.

Unidad de Actuación 1.

Área de Reparto 1.

Descripción: Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el norte con la carretera EX-206; por el sur con la UA-2; por el este con calleja y traseras viviendas con frente a calle Profesor Manuel Veiga; y por el oeste con suelo no urbanizable.

Se pretende conformar el borde noroeste del núcleo urbano. Se ejecutará un vial de norte a sur que enlaza la prolongación de la calle paralela a la EX-206 con la UA-2 y termina en la prolongación de calle la Charca.

Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local.

— Cesión de Dotaciones: 931,04 m^2.

- Cesión zonas verdes: 444,89 m^2.
- Cesión Equipamientos públicos: 486,15 m^2.

— Cesión viario: 1.482,57 m^2.

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 17 Plazas.

Otras Determinaciones:

Superficie suelo Uso Residencial: 2.285,05 m^2s.

Edificabilidad máxima sobre parcela residencial: 1,064213 m^2/m^2.

Desarrollo

Desarrollo, Gestión y Ejecución

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

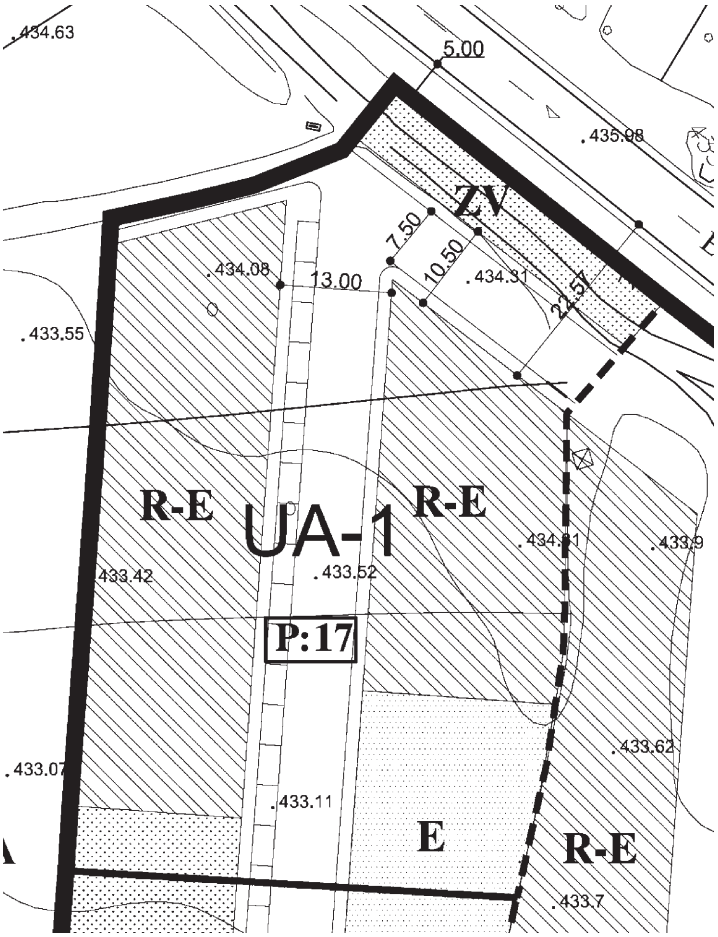
— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.

— Proyecto de Urbanización.

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

Ordenación Detallada propuesta:



Artículo 4.3.2.2. Unidad de Actuación 2.

Unidad de Actuación 2.

Área de Reparto 2.

Descripción: Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el norte con la UA-1; por el sur con la prolongación de calle La Charca; por el este con calle Travesía y calle la Charca; y por el oeste con suelo no urbanizable.

Se pretende conformar el borde noroeste del núcleo urbano. Se ejecutará un vial de norte a sur que enlaza la prolongación de la calle paralela a la EX-206, atravesando la UA-1 y termina en la prolongación de la calle la Charca.

Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local.

— Cesión de Dotaciones: 1.077,90 m^2.

- Cesión zonas verdes: 569,84 m^2.
- Cesión Equipamientos Públicos: 508,06 m^2.

— Cesión viario: 2.277,05 m^2.

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 25 Plazas.

Otras Determinaciones:

Superficie suelo Uso Residencial: 1.934,25 m^2.

Edificabilidad máxima sobre parcela residencial: 1,3133256 m^2/m^2.

Desarrollo

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación)

Gestión:

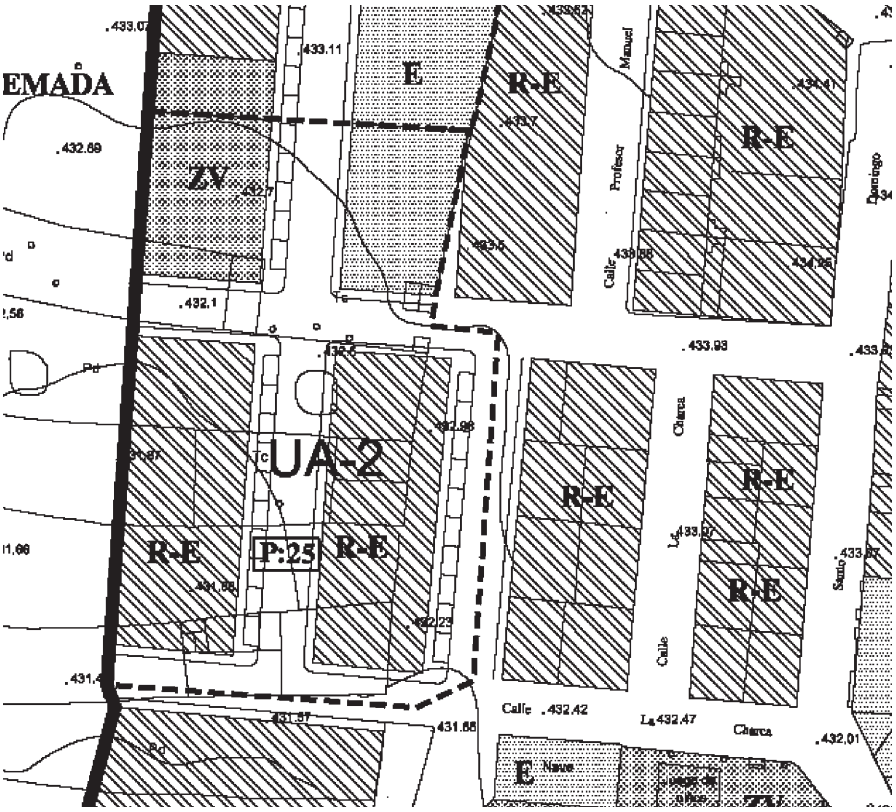
— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.

— Proyecto de Urbanización.

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

Ordenación Detallada propuesta:



Artículo 4.3.2.3. Unidad de Actuación 3.

Unidad de Actuación 3.

Área de Reparto 3.

Descripción: Situada junto a la Charca de Abajo (zona suroeste del núcleo urbano y cercano a la Iglesia de San Esteban. Linda por el norte con la Charca de Abajo; por el sur con manzana con frente a la Iglesia de San Sebastián; por el este con la prolongación de la calle pontezuela; y por el oeste con la calle que bordea la charca por el oeste.

Se proyecta la prolongación de la calle Pontezuela, de tal forma que se une con la calle que bordea la Charca por el oeste. Se pretende obtener espacios libres y zonas verdes en la orilla sur de la Charca de Abajo, de tal forma que todas las orillas de la charca sean de uso público. Se consigue con esta actuación conectar, tanto peatonalmente como por acceso rodado los lados este y oeste de la Charca.

Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local

— Cesión de Dotaciones: 764,33 m^2.

- Cesión zonas verdes: 347,24 m^2.
- Cesión Equipamientos: 417,09 m^2.

— Cesión viario: 967,79 m^2.

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 11 Plazas.

Otras Determinaciones:

Superficie suelo Uso Residencial: 1.454,95 m^2.

Edificabilidad máxima sobre parcela residencial: 1,433348 m^2/m^2.

Desarrollo

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

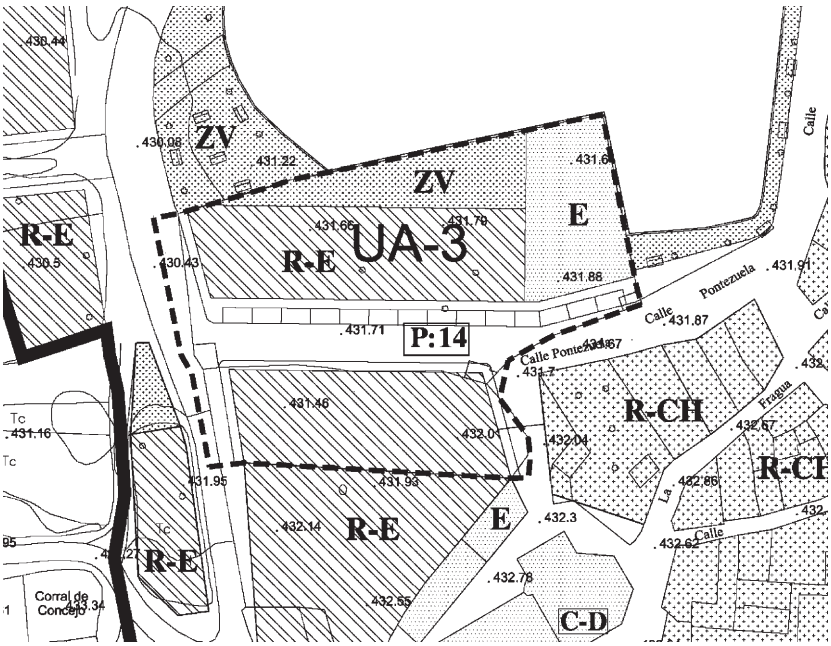
— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.

— Proyecto de Urbanización.

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

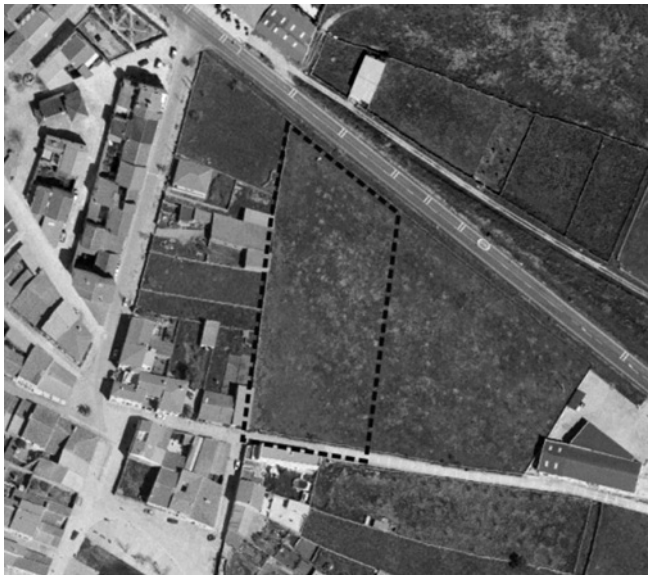
Ordenación Detallada propuesta:



Artículo 4.3.2.4. Unidad de Actuación 4.

Unidad de Actuación 4.

Área de Reparto 4.



— Descripción: Situada en el borde noreste del núcleo urbano. Linda por el norte con la carretera EX-206; por el sur con la prolongación de la calle Feria; por el este con UA 5; y por el oeste con traseras de parcelas de uso residencial. En la fecha de redacción del PGM están en ejecución las obras de urbanización.

Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local

— Cesión de Dotaciones: 1.199,88 m^2. De las cuales se destinarán a zona verde un mínimo de 624,47 m^2.

— Número plazas de aparcamiento mínimas anexas al viario público: 18 Plazas.

— Otras Determinaciones:

Aprovechamiento objetivo: 3.428,23 m^2.

Desarrollo

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Plan Especial de Ordenación.

— Proyecto de Urbanización.

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará una vez establecida la ordenación detallada, conforme al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

Directrices para la ordenación del área

En relación con el viario:

Se respetarán las distancias a carretera. No se plantean accesos directos a la calzada de la Ex-206.

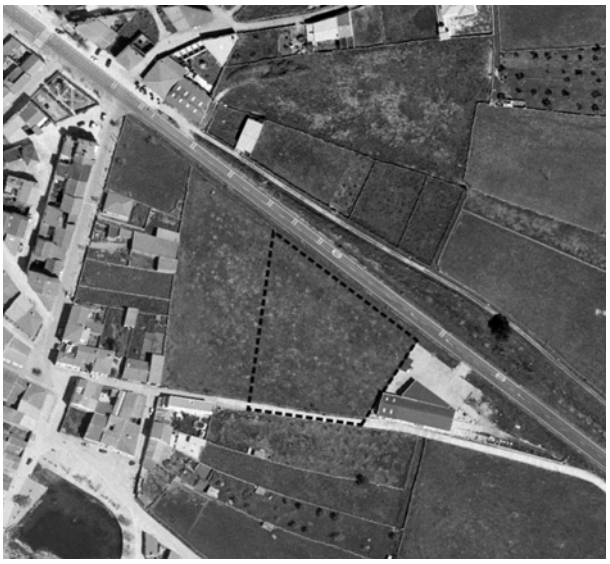
En relación con las zonas verdes:

Se colocarán preferiblemente en la banda cercana a la carretera.

Artículo 4.3.2.5. Unidad de Actuación 5.

Unidad de Actuación 5.

Área de Reparto.



Descripción: Situada en el borde noreste del núcleo urbano. Linda por el norte con la carretera EX-206; por el sur con la prolongación de la calle Feria; por el este con suelo no urbanizable; y por el oeste con traseras de parcelas de uso residencial.

Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local

— Cesión de Dotaciones: 1.225 m^2. De las cuales se destinarán a zona verde un mínimo de 686,30 m^2.

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 18 Plazas.

— Otras Determinaciones:

Aprovechamiento objetivo: 3.500,00 m^2t.

Desarrollo

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Plan Especial de Ordenación.

— Proyecto de Urbanización.

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará una vez establecida la ordenación detallada, conforme al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

Directrices para la ordenación del área

En relación con el viario:

Se respetarán las distancias a carretera. No se plantean accesos directos a la calzada de la EX-206.

En relación con las zonas verdes:

Se colocarán preferiblemente en la banda cercana a la carretera.

En relación con las infraestructuras:

No cuenta con cota suficiente para conectar con el saneamiento público, por lo que se deberá resolver mediante bombeo.

SECCIÓN 3: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.3.3.1. Sector SC- 1.

Sector 1.

Área de Reparto 6

Descripción: Situado sobre la carretera EX-206. Comprende los terrenos comprendidos en el proyecto de urbanización que está en ejecución actualmente. Su ubicación estratégica, sobre la carretera a Cáceres y su distancia al núcleo urbano, los hace idóneos para el desarrollo de actividades industriales.

PARÁMETROS

— Cesión de Dotaciones: 11.600 m^2.

- Cesión zonas verdes: 8.150 m^2.
- Cesión Equipamientos: 3.450 m^2.

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 243 Plazas.

DESARROLLO

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Plan Parcial o asunción de Ordenación Detallada.

— Proyecto de Urbanización.

USOS PORMENORIZADOS

Industrial: Productivo (IP) y de Almacenaje (IA).

Dotacional: Comunicaciones (D-C), Zonas Verdes (D-V) y Equipamientos (D-E).

Terciario: en todas sus categorías.

Residencial Guardería.

La vivienda guardería cumplirá:

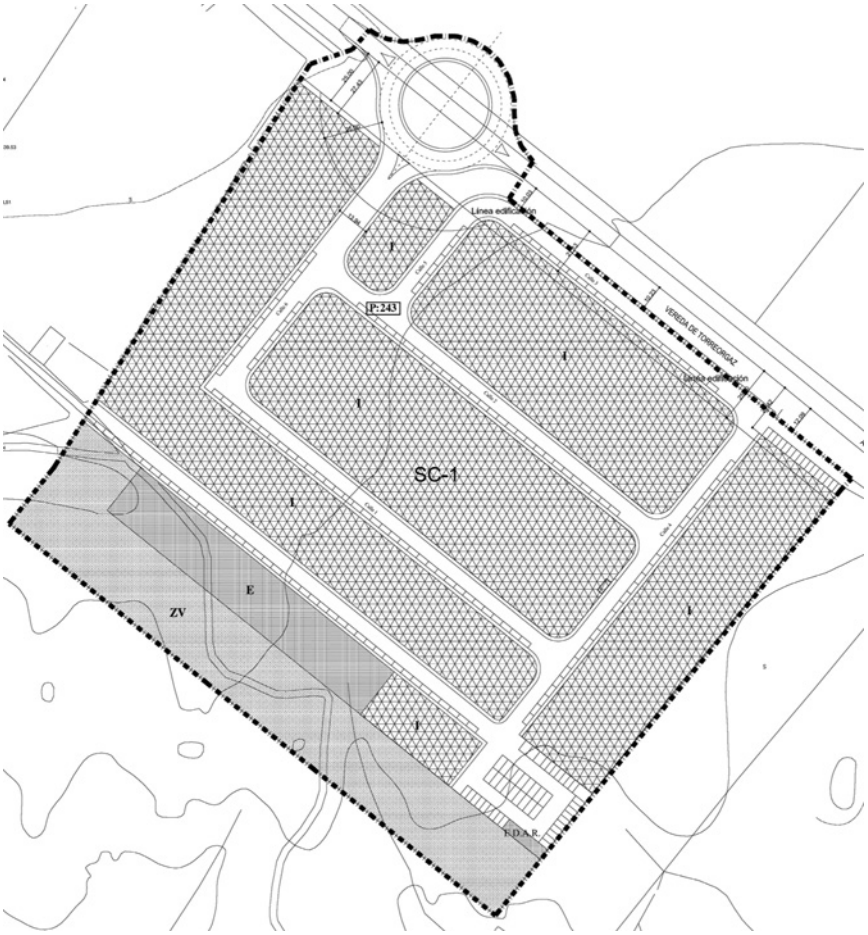
— Se justificará que es la necesaria para el guarda o vigilante de la industria o actividad correspondiente.

— Solo se permitirá una vivienda por cada industria o instalación terciaria o dotacional.

— Superficie máxima construida: 150 m^2.

— Podrá ser aislada o incorporada al resto del edificio industrial, terciario o dotacional, cumpliendo la normativa específica que le sea de aplicación para poder compatibilizar usos.

Ordenación detallada propuesta:



CAPÍTULO 4

ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.4.1.1. Urbanización de los espacios viarios.

Los viarios interurbanos que discurran por el término municipal se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que establecen los organismos competentes de la administración del Estado y de la Junta de Extremadura.

El resto del viario municipal se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración Autonómica o del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General Municipal, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

Artículo 4.4.1.2. Dimensiones mínimas de los Viarios Públicos.

Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones.

El viario urbano del municipio tendrá una dimensión transversal mínima de once metros y treinta centímetros (11,30) entre alineaciones.

El viario urbano local en áreas urbanas tendrá una dimensión transversal mínima de diez (10) metros entre alineaciones.

Para el viario de urbanizaciones preexistentes en suelo urbano no consolidado podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en los apartados anteriores.

Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas.

Artículo 4.4.1.3. Dimensiones mínimas de Calzadas.

En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del

número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos cincuenta (450) centímetros como máximo.

Artículo 4.4.1.4. Itinerarios Peatonales.

La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los acerados contarán con una anchura mínima de ciento ochenta (180) centímetros.

Las dimensiones de la acera será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado o mobiliario urbano la dimensión será tal que deje un paso libre de obstáculos de noventa (90) centímetros.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de la Zona Casco Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas acerados cuya anchura mínima sea de ciento veinte (120) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00% para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco (5) metros.

La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de trafico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos (2) centímetros. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la

isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente o bien, por disposición adecuada de absorbederos.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

I. Calidad de aspecto e integración ambiental.
II. Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
III. Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalizará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

Artículo 4.4.1.5. Urbanización de los Espacios Libres.

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

a. Jardinería y arbolado.
b. Riego.
c. Drenaje.
d. Pavimentación.
e. Alumbrado público.
f. Mobiliario urbano.
g. Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica ...

El diseño de los espacios libres perseguirá la conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar, arbolado y jardinería con especies autóctonas.

Los proyectos de obra de ajardinamiento contemplarán los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Artículo 4.4.1.6. Equipamiento y mobiliario urbano.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

1. Los elementos de juego en las Zonas Infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001 y además las siguientes:

   a. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

   b. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

   c. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

   d. Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

2. Las papeleras y bancos serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 4.4.1.7. Red Eléctrica.

Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y en las obras de reurbanización, las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas, salvo su improcedencia técnica.

Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos.

Artículo 4.4.1.8. Red de distribución de Agua.

Se tenderá a que los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

Artículo 4.4.1.9. Red de Alumbrado Público.

Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.

Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros.

Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

Artículo 4.4.1.10. Red de Telecomunicaciones.

Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.

En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado, las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

ÍNDICE

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS.

Unidad de Actuación 1.
Unidad de Actuación 2.
Unidad de Actuación 3.
Unidad de Actuación 4.
Unidad de Actuación 5.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.

Sector SC- 1.

FICHAS RESUMEN DE PLANEAMIENTO

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS

Unidad de Actuación 1.

Unidad de Actuación 1. Uso Global Residencial.

Área de Reparto 1.

Descripción: Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el norte con la carretera EX-206; por el sur con la UA-2; por el este con calleja y traseras viviendas con frente a calle Profesor Manuel Veiga; y por el oeste con suelo no urbanizable.

Se pretende conformar el borde noroeste del núcleo urbano. Se ejecutará un vial de norte a sur que enlaza la prolongación de la calle paralela a la EX-206 con la UA-2 y termina en la prolongación de calle la Charca.

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 4.698,66 m^2.

— Aprovechamiento medio: 0,5175486 m^2/m^2.

— Número Total de Viviendas: 16.

• Superficie mínima Viviendas sujetas a Régimen de Protección Pública: 972,71 m^2.

— Cesión de Dotaciones: 931,04 m^2.

• Cesión zonas verdes: 444,89 m^2.

• Cesión Equipamientos públicos: 486,15 m^2.

— Cesión viario: 1.482,57 m^2.

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 17 Plazas.

— Otras Determinaciones:

Superficie suelo Uso Residencial: 2.285,05 m^2s.

Aprovechamiento Objetivo: 2.430,75 m^2.

Edificabilidad máxima sobre parcela residencial: 1,064213 m^2/m^2.

— Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

Desarrollo, Gestión y Ejecución

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.

— Proyecto de Urbanización.

Usos

Uso Global: Residencial.

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

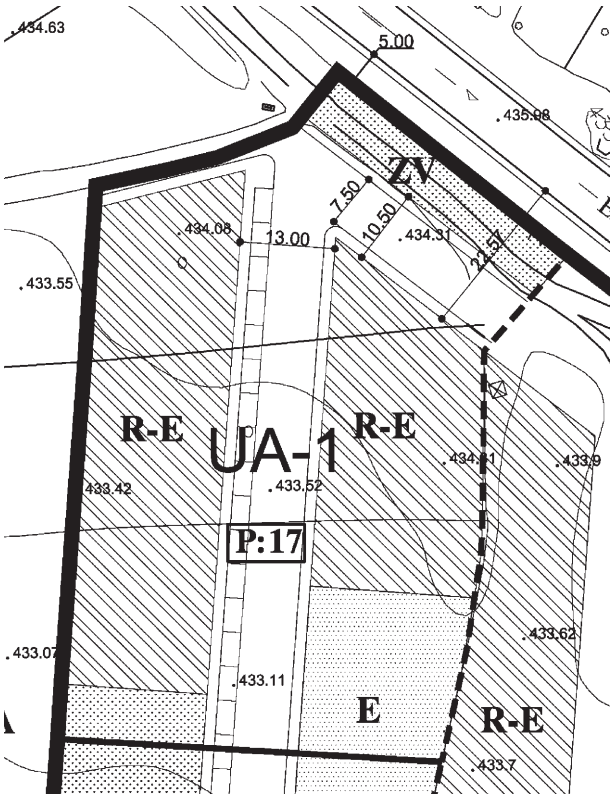
Usos Compatibles

— Dotacional: Comunicaciones, Zonas Verdes y Equipamientos.

— Terciario: Hotelero, Oficinas, Recreativo y Comercial de venta al pormenor, sólo en planta baja de las edificaciones.

— Industrial de almacenaje.

Ordenación Detallada propuesta:



Unidad de Actuación 2

Unidad de Actuación 2. Uso Global Residencial

Área de Reparto 2.

Descripción: Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el norte con la UA-1; por el sur con la prolongación de calle La Charca; por el este con calle Travesía y calle la Charca; y por el oeste con suelo no urbanizable.

Se pretende conformar el borde noroeste del núcleo urbano. Se ejecutará un vial de norte a sur que enlaza la prolongación de la calle paralela a la EX-206, atravesando la UA-1 y termina en la prolongación de la calle la Charca.

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 5.289,20 m^2.

— Aprovechamiento medio: 0,4802805 m^2/m^2.

— Número Total de Viviendas: 18.

- Superficie mínima Viviendas sujetas a Régimen Protección Pública: 1.016,12 m^2.

— Cesión de Dotaciones: 1.077,90 m^2.

- Cesión zonas verdes: 569,84 m^2.
- Cesión Equipamientos Públicos: 508,06 m^2.

— Cesión viario: 2.277,05 m^2.

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 25 Plazas.

— Otras Determinaciones:

Superficie suelo Uso Residencial: 1.934,25 m^2.

Aprovechamiento objetivo: 2.540,30 m^2.

Edificabilidad máxima sobre parcela residencial: 1,3133256 m^2/m^2.

— Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

Desarrollo, Gestión y Ejecución

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.

— Proyecto de Urbanización.

Usos

Uso Global: Residencial

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

Usos Compatibles

— Dotacional: Comunicaciones, Zonas Verdes y Equipamientos.

— Terciario: Hotelero, Oficinas, Recreativo y Comercial de venta al pormenor, sólo en planta baja de las edificaciones.

— Industrial de almacenaje.

Ordenación Detallada propuesta:

Unidad de Actuación 3

Unidad de Actuación 3. Uso Global Residencial.

Área de Reparto 3.

Descripción: Situada junto a la Charca de Abajo (zona suroeste del núcleo urbano y cercano a la Iglesia de San Esteban. Linda por el norte con la Charca de Abajo; por el sur con manzana con frente a la Iglesia de San Sebastián; por el este con la prolongación de la calle pontezuela; y por el oeste con la calle que bordea la charca por el oeste.

Se proyecta la prolongación de la calle Pontezuela, de tal forma que se une con la calle que bordea la Charca por el oeste. Se pretende obtener espacios libres y zonas verdes en la orilla sur de la Charca de Abajo, de tal forma que todas las orillas de la charca sean de uso público. Se consigue con esta actuación conectar, tanto peatonalmente como por acceso rodado los lados este y oeste de la Charca.

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 3.187,07 m^2.

— Aprovechamiento medio: 0,5650362 m^2/m^2.

— Número Total de Viviendas: 11.

- Superficie mínima Viviendas sujetas a Régimen de Protección: 720,32 m^2.

— Cesión de Dotaciones: 764,33 m^2.

- Cesión zonas verdes: 347,24 m^2.
- Cesión Equipamientos: 417,10 m^2.

— Cesión viario: 967,79 m^2.

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 11 Plazas.

— Otras Determinaciones:

Superficie suelo Uso Residencial: 1.454,95 m^2.

Aprovechamiento objetivo: 1.800,81 m^2.

Edificabilidad máxima sobre parcela residencial: 1,2377119 m^2/m^2.

— Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

Desarrollo, Gestión y Ejecución

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.

— Proyecto de Urbanización.

Usos

Uso Global: Residencial.

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

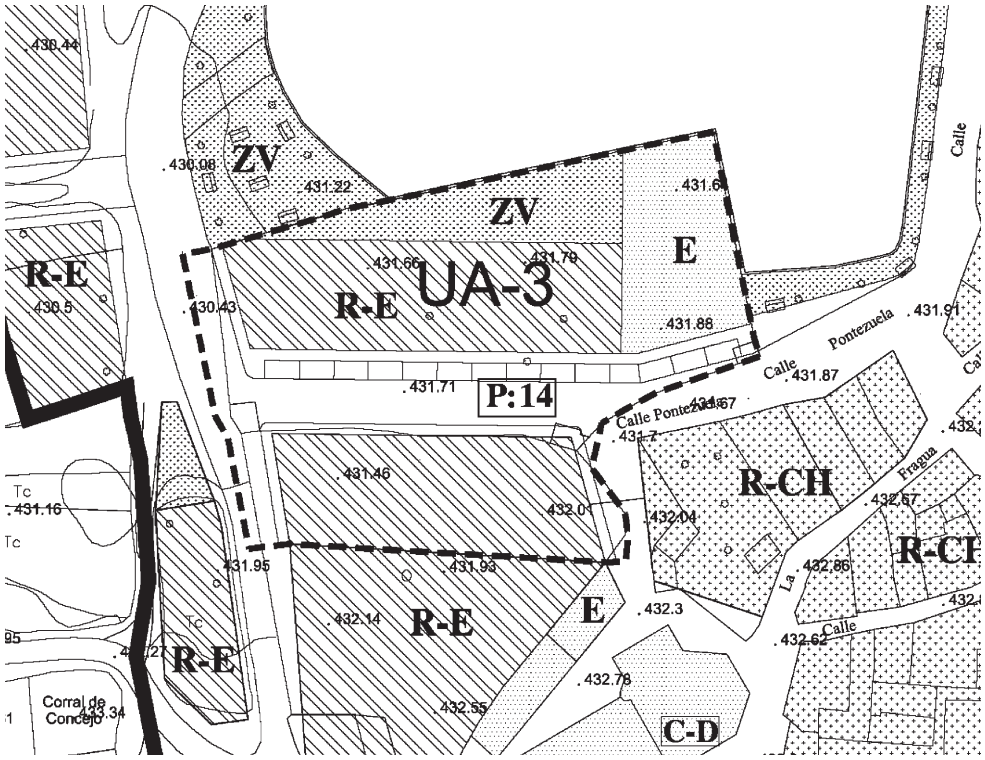
Usos Compatibles.

— Dotacional: Comunicaciones, Zonas Verdes y Equipamientos.

— Terciario: Hotelero, Oficinas, Recreativo y Comercial de venta al pormenor, sólo en planta baja de las edificaciones.

— Industrial de almacenaje.

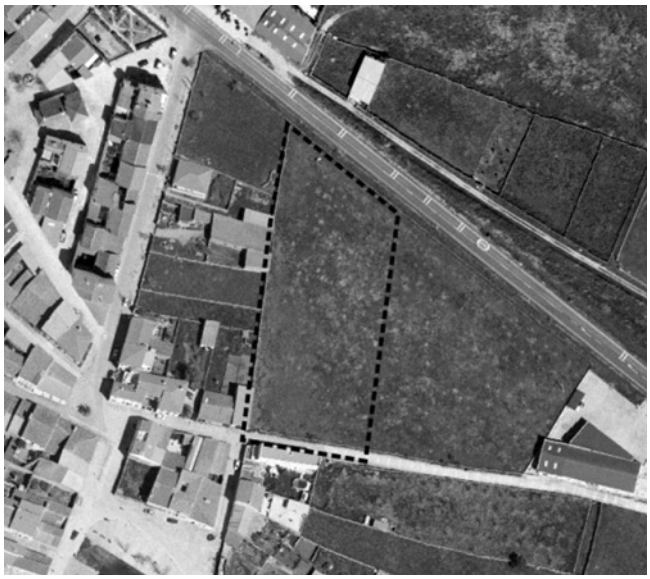
Ordenación Detallada propuesta:



Unidad de Actuación 4

Unidad de Actuación 4. Uso Global Residencial

Área de Reparto 4.



— Descripción: Situada en el borde noreste del núcleo urbano. Linda por el norte con la carretera EX-206; por el sur con la prolongación de la calle Feria; por el este con UA 5; y por el oeste con traseras de parcelas de uso residencial. En la fecha de redacción del PGM están en ejecución las obras de urbanización.

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 6.244,77 m^2.

— Aprovechamiento medio: 0,5489761 m^2/m^2.

— Número Total de Viviendas: 21.

• Superficie mínima Viviendas sujetas a Régimen de Protección: 1.371,29 m^2.

— Cesión de Dotaciones: 1.199,88 m^2. De las cuales se destinarán a zona verde un mínimo de 624,47 m^2.

— Número plazas de aparcamiento mínimas anexas al viario público: 18 Plazas.

— Otras Determinaciones:

Aprovechamiento objetivo: 3.428,23 m^2.

— Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

Desarrollo, Gestión y Ejecución

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación)

Gestión:

— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Plan Especial de Ordenación.

— Proyecto de Urbanización.

Usos

Uso Global: Residencial.

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará una vez establecida la ordenación detallada, conforme al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

Usos Compatibles.

— Dotacional: Comunicaciones, Zonas Verdes y Equipamientos.

— Terciario: Hotelero, Oficinas, Recreativo y Comercial de venta al pormenor, sólo en planta baja de las edificaciones.

Directrices para la ordenación del área

En relación con el viario:

Se respetarán las distancias a carretera.

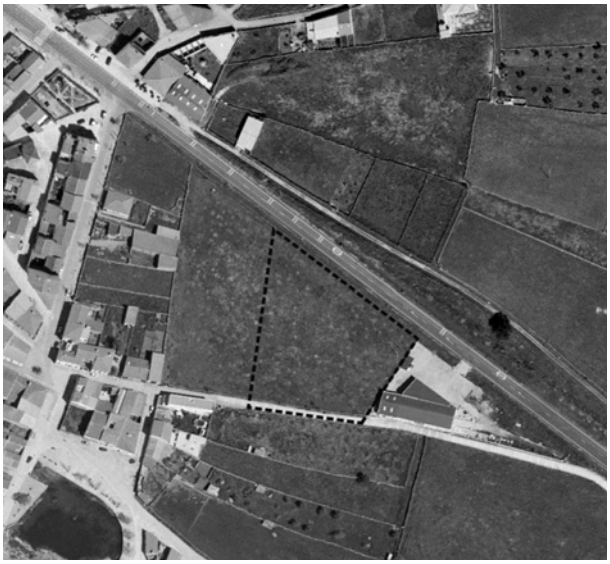
En relación con las zonas verdes:

Se colocarán preferiblemente en la banda cercana a la carretera.

Unidad de Actuación 5.

Unidad de Actuación 5. Uso Global Residencial.

Área de Reparto.



Descripción: Situada en el borde noreste del núcleo urbano. Linda por el norte con la carretera EX-206; por el sur con la prolongación de la calle Feria; por el este con suelo no urbanizable; y por el oeste con traseras de parcelas de uso residencial.

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 6.863,06 m^2.

— Aprovechamiento medio: 0,5099766 m^2/m^2.

— Número Total de Viviendas: 24.

- Superficie mínima Viviendas sujetas a Régimen de Protección: 1.400,00 m^2.

— Cesión de Dotaciones: 1.225 m^2. De las cuales se destinarán a zona verde un mínimo de 686,30 m^2.

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 18 Plazas.

— Otras Determinaciones:

Aprovechamiento objetivo: 3.500 m^2.

— Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

Desarrollo, Gestión y Ejecución

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Plan Especial de Ordenación.

— Proyecto de Urbanización.

Usos

Uso Global: Residencial.

Ordenanzas de Aplicación: Residencial Ensanche a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará una vez establecida la ordenación detallada, conforme al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

Usos Compatibles

— Dotacional: Comunicaciones, Zonas Verdes y Equipamientos.

— Terciario: Hotelero, Oficinas, Recreativo y Comercial de venta al pormenor, sólo en planta baja de las edificaciones.

Directrices para la ordenación del área

En relación con el viario:

Se respetarán las distancias a carretera.

En relación con las zonas verdes:

Se colocarán preferiblemente en la banda cercana a la carretera.

En relación con las infraestructuras:

No cuenta con cota suficiente para conectar con el saneamiento público, por lo que se deberá resolver mediante bombeo.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Sector SC- 1

Sector 1. Uso Global Industrial

Área de Reparto 6

Descripción: Situado sobre la carretera EX-206. Comprende los terrenos comprendidos en el proyecto de urbanización que está en ejecución actualmente. Su ubicación estratégica, sobre la carretera a Cáceres y su distancia al núcleo urbano, los hace idóneos para el desarrollo de actividades industriales.

PARÁMETROS

SC-1

Clase de Suelo: URBANIZABLE.

Superficie Bruta: 66.969,26 m^2.

Uso Global: Industrial. Uso Compatible: Dotacional y terciario.

Aprovechamiento	
Área de reparto	AR-6
Aprovechamiento Medio:	0,55371 m^2t/ m^2s
Aprovechamiento objetivo	37.082,00 m^2t

— Cesión de Dotaciones: 10.045,39 m².

• Cesión zonas verdes: 8.150 m².

• Cesión Equipamientos: 3.450 m².

— Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 243 Plazas.

— Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

Desarrollo, Gestión y Ejecución

Sistema de Actuación: Indirecta (Concertación-Compensación).

Gestión:

— Programa de Ejecución.

— Instrumento de Planeamiento: Plan Parcial o asunción de Ordenación Detallada.

— Proyecto de Urbanización.

Usos

Uso Global

— Industrial: Productivo (IP) y de Almacenaje (IA).

Será de aplicación las ordenanzas de "Industrial".

Usos Compatibles

— Dotacional: Comunicaciones, Zonas Verdes y Equipamientos.

— Terciario: en todas sus categorías.

— Residencial Guardería:

La vivienda guardería cumplirá,

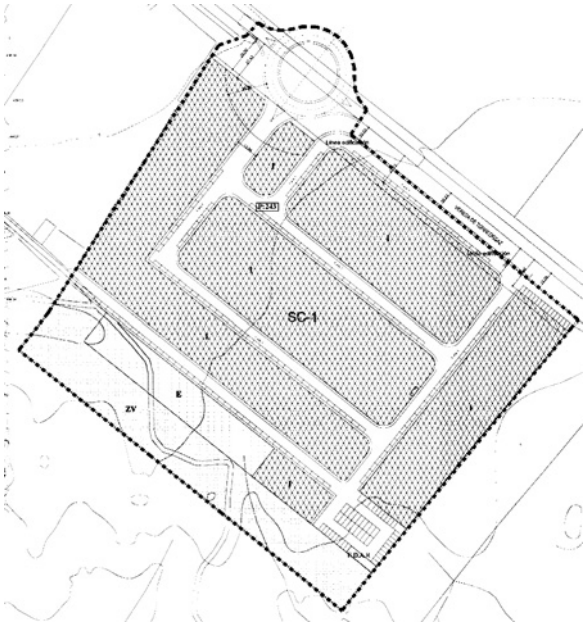
• Que es la necesaria para el guarda de la industria o actividad.

• Una vivienda por industria o instalación terciaria o dotacional.

• Superficie máxima construida: 150 m².

• Podrá ser aislada o incorporada al resto del edificio principal, cumpliendo la normativa específica que le sea de aplicación para poder compatibilizar usos.

Directrices para la ordenación del área

En relación con el viario: Se respetarán las distancias a carretera, así como la Vereda de Torreorgaz que discurre por su parte norte, según se refleja en documentación gráfica.

Ordenación Detallada propuesta: