



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 28 de junio de 2012, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Torrejoncillo. (2012061418)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de junio de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de 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 de 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.

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 del informe de impacto ambiental de 12-7-2007 emitido por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental.



Sus determinaciones se han adaptado en general a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, con la necesidad de realizar los obligados ajustes 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 de octubre de 2010).

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

ACUERDA:

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de 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 Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO**

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 28 de junio de 2012 las Normas Urbanísticas quedan redactadas como sigue:

TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN**CAPÍTULO 1: DEFINICIONES****GENERAL****Art. 1.1.1. Parámetros urbanísticos**

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

Art. 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

Art. 1.1.3. Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar

Art. 1.1.4. Parcela o parcela urbanística

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

Art. 1.1.5. Línea de edificación

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

Art. 1.1.6. Ancho de vial

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

Art. 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**Art. 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 este 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

Art. 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.

Art. 1.1.10. Parcela afectada

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

Art. 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.

Art. 1.1.12. Linderos o lindes

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 1.1.15. Círculo Inscrito

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

Art. 1.1.16. Cerramiento de parcela

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

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**Art. 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.

**Art. 1.1.18. Fondo edificable**

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

Art. 1.1.19. Profundidad máxima edificable

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

Art. 1.1.20. Edificación retranqueada

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

Art. 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.

Art. 1.1.22. Superficie libre

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

Art. 1.1.23. Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Art. 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.

Art. 1.1.25. Edificación libre

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

INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN**Art. 1.1.26. Superficie ocupada**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Art. 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.

Art. 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.

**Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 1.1.33. Altura de las instalaciones

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

Art. 1.1.34. Altura de planta

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

Art. 1.1.35. Altura libre de planta

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

Art. 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.

Art. 1.1.37. Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Art. 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.

Art. 1.1.39. Bajo cubierta

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

**Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

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

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

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

4. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES.

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

Ley 7/1985, de 2 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.
- D. de 18 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales

5. PATRIMONIO

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

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

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

Extremadura: Ley 2/1992, de 9 de julio, de Patrimonio de la CAEX

Extremadura: Decreto 180/2000, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de las CAEX.

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

6. HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL



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

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

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

Extremadura: Decreto 77/1999, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la CAEX.

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 CAEX para 2003.

Extremadura: Ley 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la CAEX.

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.

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

C) ESPACIOS NATURALES

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

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

D) ACTIVIDADES MOLESTAS

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

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

E) RESIDUOS



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

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

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

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

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

Real Decreto 1217/1997, de 18 de julio, sobre incineración de residuos peligrosos.

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

Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre Medidas de Regularización y Control de Vertidos.

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

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

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

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

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

Decreto 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se 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 3/95 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 CAEX

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

RD Leg. 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 febrero, de Turismo de Extremadura.

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

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

19. INDUSTRIA

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

20. COMERCIO

Extremadura: Ley 3/2002, de comercio de la CAEX.

21. TRANSPORTES

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

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

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

Ley 34/98, 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.

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



Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo. *Este listado de legalización tiene un carácter enunciativo. Siendo su fecha de actualización el día 30 de abril del 2003.

Art. 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 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, 14 febrero 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 de Extremadura.

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

5. COMBUSTIBLES Y GASES

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

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

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

España.

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

Real Decreto 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y



Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90-396-CEE sobre aparatos de gas.

España.

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

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

Orden de 7 de junio de 1988, del M.º de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que Utilizan Gas como Combustible.

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

España.

Orden 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 24 julio 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 trans-



porte, 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.

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

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

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

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

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 Mº de Industria, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

7. ENERGÍA

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

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

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

8. HABITABILIDAD



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

Extremadura: Decreto 158/2001, de 9 de octubre, de tramitación y concesión de la cédula de habitabilidad.

9. INSTALACIONES ESPECIALES

Real Decreto 413/1997, de 21 de marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección 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 31 mayo 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 de-



terminadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.

Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.

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

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

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

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

Real Decreto 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, 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 lumbar, para los trabajadores.

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

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

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

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

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

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

Orden de 31 de enero 1940, del M.^o de Trabajo. Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Capítulo VII. Andamios. *Este listado de legalización tiene un carácter enunciativo.

TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

Art. 2.1.1. Naturaleza Jurídica

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Torrejoncillo (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), así como de los preceptos que derivan de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Art. 2.1.2. Ámbito Territorial y Alcance

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



El contenido del Plan General Municipal se desarrolla con arreglo a los principios 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.

El PGM clasifica todo el suelo en: urbano, urbanizable y no urbanizable. Se establece la ordenación urbanística detallada y determina los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.

Art. 2.1.3. Vigencia

El 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.

Art. 2.1.4. Consideraciones periódicas de la necesidad de revisión

Procederá la revisión de las presentes Plan General Municipal de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación estructural 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 del mismo.

Art. 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 del mismo.

Art. 2.1.6. Modificación del Plan General Municipal

Se entiende por modificación cualquier alteración de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística distinta de la que deba tener lugar en forma de revisión de éstos.

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.

Art. 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.
- IV. Normas Urbanísticas.
- V. Catálogo.
- VI. Planos de Ordenación.

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 Elementos 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 Torrejón de Ardoz, 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 garanticen 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 a 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.

Art. 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 atenderán 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 atenderse a las condiciones establecidas el Plan General.

Art. 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 LESOTEX.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del Plan General Municipal, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.
5. Contar con abastecimiento de energía eléctrica suficiente.

Art. 2.1.10. Condiciones para la Edificación de una Parcela

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

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.

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.

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 las 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 2.2.3. Parcela fuera de alineación

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

Art. 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.

Art. 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.

**Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 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.

**Art. 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.

Art. 2.2.10. Construcciones Auxiliares

1. 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.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones del presente Título y las que se fijen en cada ordenanza de Zona.

Art. 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**Art. 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.

Art. 3.0.2. Clases de Suelo

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 3.1.1. Directrices Termino municipal

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 y urbanizables, 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.

Art. 3.1.2. Directrices para Suelo Urbano consolidado

Estas directrices comprenden los núcleos urbanos del término municipal de Torrejoncillo que son el municipio de Torrejoncillo y la pedanía de Valdencín.

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.

Art. 3.1.3. Directrices para Suelo Urbano No consolidado

La delimitación de unidades de actuación en el suelo urbano no consolidado, respecto al sistema viario, persigue la ordenación a nivel global de los viarios urbanos, proporcionado a éstos, una sección suficiente para el tráfico que va a soportar y proporcionando espacio para aparcamientos en número suficiente. Se han establecido 29 unidades de actuación.

Respecto a la ordenación de las edificaciones de uso residencial, se pretende establecer una continuidad con las edificaciones ya ejecutadas o en ejecución. Se establece la densidad de vivienda máxima permitida en cada unidad de actuación.

Las determinaciones 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 y compatible.
- La cuantificación de las cesiones correspondientes a los estándares mínimos de calidad y cohesión.
- La fijación de la densidad máxima.
- El señalamiento de la edificabilidad máxima, en el ámbito delimitado.

Respecto a las dotaciones, las Unidades de Actuación urbanizadoras, proveerán de espacios libres y equipamientos públicos, localizándolos en su misma área.

Art. 3.1.4. Directrices para Suelo Urbanizable

El PGM recoge 3 zonas clasificadas como suelo urbanizable, el Sector 1 de uso industrial, los Sectores 2 y 3 de uso global residencial.

Se pretende con su clasificación:

- La disuasión de las construcciones ilegales de viviendas e industrias en las zonas de expansión.
- Aporte de terreno de uso residencial e industrial suficiente, para el control de una posible especulación del suelo.

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

- El establecimiento del uso global y compatible.
- La cuantificación de las cesiones correspondientes a los estándares mínimos de calidad y cohesión.
- La fijación de la densidad máxima.
- El señalamiento de la edificabilidad máxima.
- Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Art. 3.1.5. Directrices para Suelo No Urbanizable

Una de las directrices que se han aplicado en la elaboración del Plan 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 Torrejoncillo y especialmente los cauces y márgenes del Río Alagón y del Embalse de Portaje, así como la ZEPA Campos de Ramiro y Ladrónera.
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 de los núcleos urbanos 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.

Directrices respecto al sistema urbano municipal

La propuesta formulada se basa en evitar la aparición de viviendas aisladas y localizar el crecimiento residencial y productivo necesario de manera que se inserte en el núcleo existente, mejorando la movilidad en éste.

Estas propuestas se concretan en:

- Establecer las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
- La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por la legislación específica o por este Plan General Municipal.
- La totalidad de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable son de carácter estructural.

Todas las determinaciones del suelo urbanizable corresponden a la ordenación estructural.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

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:

Art. 3.2.2.1. Condiciones Edificatorias Residencial Casco Histórico

- Edificabilidad sobre Rasante: 2,4 m²/m²

| | |
|------------------|--------------------------|
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| USOS COMPATIBLES | Terciario |
| | Dotacional |
| | Industrial de Almacenaje |

**Art. 3.2.2.2. Residencial Consolidado Valdencín**

— Edificabilidad sobre Rasante: 1,8 m²/m²

| | |
|------------------|---|
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| USOS COMPATIBLES | Terciario Dotacional Industrial de Almacenaje |

Art. 3.2.2.3. Residencial Ensanche

— Edificabilidad sobre Rasante*: 2,1 m²/m²

*La edificabilidad en parcelas incluidas en unidades de actuación será la reflejada en la ficha correspondiente de cada unidad de actuación.

| | |
|------------------|---|
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| USOS COMPATIBLES | Terciario Dotacional Industrial de Almacenaje |

Art. 3.2.2.4. Residencial Extensión del Casco

— Edificabilidad sobre Rasante*: 2,1 m²/m²

*La edificabilidad en parcelas incluidas en unidades de actuación será la reflejada en la ficha correspondiente de cada unidad de actuación.

| | |
|------------------|---|
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| USOS COMPATIBLES | Terciario Dotacional Industrial de Almacenaje |

Art. 3.2.2.5. Industrial

— Edificabilidad sobre Rasante: 1,25 m²/m²

| | |
|------------------|--|
| USO GLOBAL | INDUSTRIAL |
| USOS COMPATIBLES | Terciario Dotacional Residencial: Vivienda de guardería vinculada a la industria |

**Art. 3.2.2.6. Recinto Ferial Ganadero**

— Edificabilidad sobre Rasante: 1,25 m²/m²

| USO GLOBAL | DOTACIONAL |
|------------------|---|
| USOS COMPATIBLES | Residencial: Vivienda de guardería vinculada al equipamiento. |

Art. 3.2.2.7. Equipamientos

— Edificabilidad sobre Rasante: 2 m²/m²

Los equipamientos se regirán por las determinaciones de carácter detallado y por las normativas sectoriales que les sean de aplicación en cada uso específico.

| USO GLOBAL | DOTACIONAL |
|------------------|---|
| USOS COMPATIBLES | Residencial: Vivienda de guardería vinculada al equipamiento. |

Art. 3.2.2.8. Zonas Verdes

— Ocupación máxima: 1,5%

| USO GLOBAL | DOTACIONAL |
|------------------|------------|
| USOS COMPATIBLES | Terciario. |

CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 3.3.1.1. Condiciones generales

El Sector 1, SC-1, se localiza junto al polígono industrial. La delimitación de este suelo y sus características provienen de una modificación de las Normas Subsidiarias promovidas por el Ayuntamiento. El desarrollo de 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.

Los sectores 2 y 3, SC-2 y SC-3, corresponden al suelo destinado a uso global residencial.

La densidad y la edificabilidad no podrán superar los siguientes valores: 50 viviendas por hectárea y 0,70 m²/m². El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.

En dichos sectores se debe garantizar una reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.



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.

En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 40 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

En todos los sectores se reservará una previsión de un número adecuado de aparcamientos, de al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, con carácter público.

CAPÍTULO 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 3.4.1.1. Definición de Núcleos de población

Según recoge la LESOTEX, 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.

Art. 3.4.1.2. Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

La modificación de la LESOTEX 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.

Según el Art. 26 punto 1.1.a) En caso de viviendas unifamiliares, la densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada 2 hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 1 hectárea y media ni la vivienda podrá ocupar un 2% de aquella. La distancia entre viviendas no podrá ser inferior a 150 metros.

Art. 3.4.1.3. 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 LESOTEX; 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.

Art. 3.4.1.4. 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

Art. 3.4.2.1. Zonificación del Suelo No Urbanizable.

Las Zonas que se establecen en el suelo no urbanizable, en concordancia con los objetivos apuntados y con idea de minorar el nivel de riesgo que presenta el municipio, son:

Categorías: El Suelo no Urbanizable queda dividido en Suelo No Urbanizable de Uso Común y Suelo No Urbanizable Protegido.

El SNU Protegido queda subdividido a su vez en varios tipos de protección frente al proceso urbanizador, acordes con el de Art. 11 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura:



Tipo 1: Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (relativa a los bienes de dominio público y terrenos de alto valor ambiental) de Protección Natural (relativa a los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas) de Protección Paisajística y Protección Cultural.

Tipo 2: Suelo No Urbanizable de Protección Estructural hidrológica o Estructural agrícola, ganadera o/y forestal.

Tipo 3: Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Los terrenos adscritos a cada una de estas categorías dan lugar a zonificaciones que a su vez determinan distintos Tipos de Suelo No Urbanizable Protegido en Torrejoncillo;

Zonificación del Suelo No Urbanizable Protegido:

Zona 1: Protección Estructural hidrológica.

Zona 2: Protección Ambiental y protección Paisajística.

Zona 3: Protección Estructural Agrícola y ganadera.

Zona 4: Protección Ambiental, Paisajística y Estructural ganadera y forestal.

Zona 5: Protección Natural.

Zona 6: Protección Ambiental y Estructural ganadera y forestal.

Zona 7: Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Zona 8: Protección Ambiental de Bienes de Dominio Público Natural.

El Suelo No Urbanizable Común corresponde al resto del término municipal de Torrejoncillo y comprende aquellos suelos que aun cuando no se encuadran en las anteriores categorías, presentan suficientes valores y características naturales en orden a su preservación y protección.

En suma, se engloban aquí los suelos que no se consideran deseables ni aptos para usos urbanos. En esta zona serán de aplicación las normas generales de protección del suelo no urbanizable, en especial, lo relativo a usos admisibles y construcciones autorizables.

La Zona 7 de protección de infraestructuras y equipamientos, 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.

La zona de protección Ambiental de Bienes de Dominio Público Natural.



- Cauces y Riberas.
- Canales y acequias.

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.

Suelo de Protección Ambiental por Bien de Dominio Publico Natural: Junto a cursos de agua y láminas de agua.

Suelo de Protección de Infraestructuras y Equipamientos: Junto a Vías Pecuarias; Carreteras; Caminos; Líneas eléctricas; Abastecimiento y Saneamiento de aguas...

| AREAS DE DIAGNOSTICO | PROTEC PAISAJIS | PROTEC AMBIENT | PROTEC NATURAL | PROTEC ESTRUC | SNU COMUN |
|---|-----------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------|
| Dehesas de encina a los lados de Ctra. de Coria | + | + | | Ganadera y forestal | |
| Retamares y pastos al oeste del término | | | | | SNUc |
| Dehesas de encina centro y suroeste del término | + | + | | Ganadera y forestal | |
| Embalse de Portaje y entorno | | + | | | |
| ZEPA Canchos de Ramiro y Ladronera | | | + | | |
| Mosaico de olivar y labor de secano | | | | | SNUc |
| Praderas y labores en regadío | | | | Agrícola y ganadera | |
| Matorral y pastos del NO del casco urbano | | | | | SNUc |
| Repoblación forestal en fajas | | | | Por pendientes | SNUc |
| Encinares en laderas hacia el río Alagón | | + | | Forestal y pendientes | |
| Riberas Río Alagón | + | + | | | |
| Matorral bordes de terrazas del río Alagón | | | | Por pendientes | |
| Cercados de pastos alrededor del casco urbano | | | | | SNUc |
| Jarales y pastos al sur del embalse de Portaje | | | | | SNUc |

ART. 3.4.2.2.- Ficha de Suelo No Urbanizable Común.

Son los suelos que aun cuando no se encuadran en las categorías Protegidas, presentan suficientes valores y características naturales en orden a su preservación y protección del proceso urbanizador. Se corresponde con los ámbitos y áreas de diagnóstico de retamares y pastos al oeste del término; con mosaico de olivar y labor de secano; con matorral y pastos del noroeste del casco urbano; con cercados de pastos entorno al casco urbano y con jarales y pastos al sur del embalse de Portaje.

PARÁMETROS

Podrán realizarse en SNU los señalados en el art. 18 del régimen del Suelo No Urbanizable de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sujetos a los requisitos del art. 19 al art. 29. El SNU común se podrá calificar para las actividades desarrolladas en el art. 23 de esa Ley.

| USOS PERMITIDOS | Acumulación de residuos sólidos urbanos o escombreras y la acumulación de depósitos de materiales incluidos los vehículos |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | Se deberá cumplir la legislación sectorial que les sea de aplicación. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m ² Retranqueo a Linderos: 15 m Ocupación Máxima: 2 % Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. |

| USOS PERMITIDOS | Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | 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: Según legislación agraria: Superficie Mínima Secano: 80.000 m ² Superficie Mínima Regadío: 7.500 m ² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,03 m ² /m ² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados |

| USOS PERMITIDOS | Vivienda Unifamiliar |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m ² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada |



| | |
|--|---|
| | Edificabilidad Máxima: 0,005 m ² /m ² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Distancia al Núcleo Urbano: > 500 m |
|--|---|

| USOS PERMITIDOS | Explotaciones de ganadería intensiva no vinculado a explotación agrícola |
|------------------------|---|
| OBSERVACIONES | Se excluyen de este apartado las explotaciones para autoconsumo y las familiares. Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m ² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,005 m ² /m ² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Distancia al Núcleo Urbano: La distancia mínima a los límites del Suelo Urbano será la establecida en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de la especie porcina la distancia a Suelo Urbano, a otras instalaciones ganaderas o a viviendas próximas será la establecida por la legislación agraria sectorial correspondiente, concreto el concreto el Art. 7º del Decreto 158/1999 de la Comunidad Autónoma Extremeña. |

| USOS PERMITIDOS | Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos |
|------------------------|---|
| OBSERVACIONES | Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m ² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 9.000 m ³ Ocupación Máxima: 20 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de peaje y lugares de socorro público. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación. |



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

| USOS PERMITIDOS | Equipamientos Colectivos |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.</p> <p>Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación o Información Ambiental...</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 2%</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano: Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> |

| USOS PERMITIDOS | Instalaciones Industriales o del Sector Terciario |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 9.000 m³</p> <p>Ocupación Máxima: 20 %</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano: Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> <p>Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación. Les serán de aplicación los parámetros establecidos para las Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos.</p> |

ART. 3.4.2.3.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 1: Protección Estructural Hidrológica.

Son los suelos que se localizan al norte del término municipal. Se caracterizan por las fuertes pendientes del terreno, que forman vaguadas de arroyos que vierten al Alagón. En estos suelos se podrán autorizar instalaciones en relación a infraestructuras o sistemas generales.

| USOS PERMITIDOS | Infraestructuras y Sistemas Generales |
|------------------------|--|
| OBSERVACIONES | Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. |

ART. 3.4.2.4.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 2: Protección Ambiental y protección Paisajística.

Son los suelos que se localizan en las Riberas del Río Alagón.

Sobre estas zonas se prohíbe, sin permiso previo del Organismo de Cuenca, 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.

En estos suelos solo se podrán autorizar instalaciones en relación a infraestructuras o Sistemas Generales.

| USOS PERMITIDOS | Infraestructuras y Sistemas Generales |
|------------------------|--|
| OBSERVACIONES | Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. |

ART. 3.4.2.5.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 3: Protección Estructural Agrícola y ganadera

Son suelos localizados en la zona este del término municipal, corresponde con los ámbitos y áreas de diagnóstico de praderas y labores en regadío.

Podrán realizarse en este tipo de suelo los señalados en el art. 18 del régimen del Suelo No Urbanizable de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sujetos a los requisitos del art. 19 al art. 29. El SNU común se podrá calificar para las actividades desarrolladas en el art. 23 de esa Ley.



| USOS PERMITIDOS | Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas |
|----------------------|--|
| OBSERVACIONES | 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: Según legislación agraria Superficie Mínima Secano: 80.000 m² Superficie Mínima Regadío: 7.500 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,03 m²/m² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados |
| USOS PERMITIDOS | Vivienda Unifamiliar Anexas a Explotaciones Agrarias |
| OBSERVACIONES | Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Se debe justificar que la vivienda sea necesaria para el buen funcionamiento de la explotación agraria. La vivienda quedará vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,005 m²/m² no pudiendo sobrepasar los 400 m² construidos. Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Distancia al Núcleo Urbano: >500 m |
| USOS PERMITIDOS | Explotaciones de ganadería intensiva no vinculado a explotación agrícola |
| OBSERVACIONES | Se excluyen de este apartado las explotaciones para autoconsumo y las familiares. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,005 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados |



| | |
|--|---|
| | <p>Distancia al Núcleo Urbano: La distancia mínima a los límites del Suelo Urbano será la establecida en el Decreto 2414/1961 del 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de la especie porcina la distancia a Suelo Urbano, a otras instalaciones ganaderas o a viviendas próximas será la establecida por la legislación agraria sectorial correspondiente, concreto el concreto el Art. 7º del Decreto 158/1999 de la Comunidad Autónoma Extremeña.</p> |
|--|---|

| USOS PERMITIDOS | Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 9.000 m³ Ocupación Máxima: 20 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de peaje y lugares de socorro público. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.</p> |

| USOS PERMITIDOS | Equipamientos Colectivos |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua. Se registrarán por la normativa sectorial que les sea de aplicación. Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación o Información Ambiental....</p> |



| | |
|--|---|
| | Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m ² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m ² /m ² Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados |
|--|---|

| USOS PERMITIDOS | Instalaciones Industriales o del Sector Terciario |
|------------------------|---|
| OBSERVACIONES | Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m ² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 9.000 m ³ Ocupación Máxima: 20 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación. Les serán de aplicación los parámetros establecidos para las Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos. |

| USOS PERMITIDOS | Acumulación de residuos sólidos urbanos o escombreras y la acumulación de depósitos de materiales incluidos los vehículos |
|------------------------|---|
| OBSERVACIONES | Se deberá cumplir la legislación sectorial que les sea de aplicación. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m ² Retranqueo a Linderos: 15 m Ocupación Máxima: 2 % Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. |

ART. 3.4.2.6.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 4: Protección Ambiental, Paisajística y Estructural ganadera y forestal.

Se corresponde esta zonificación con terrenos, principalmente dehesas de encina, a los lados de la carretera de Coria (EX -109) y con dehesas de encinas en el centro y suroeste del término municipal. Podrán realizarse en este tipo de suelo los señalados en el art. 18 del régimen del Suelo No Urbanizable de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sujetos a los requisitos del art. 19 al art. 29. El SNU común se podrá calificar para las actividades desarrolladas en el art. 23 de esa Ley.



| | |
|------------------------|--|
| USOS PERMITIDOS | Acumulación de residuos sólidos urbanos o escombreras y la acumulación de depósitos de materiales incluidos los vehículos |
| OBSERVACIONES | En este tipo de suelo solo se podrán instalar estos usos en aquellos puntos desde los que no se acceda visualmente desde la carretera comarcal ni desde ningún camino señalizado como itinerario turístico. Se deberá cumplir la legislación sectorial que les sea de aplicación. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Ocupación Máxima: 2 % Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. |
| USOS PERMITIDOS | Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas |
| OBSERVACIONES | 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: Según legislación agraria Superficie Mínima Secano: 80.000 m² Superficie Mínima Regadío: 7.500 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,025 m²/m² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grado |
| USOS PERMITIDOS | Vivienda Unifamiliar Anexas a Explotaciones Agrarias |
| OBSERVACIONES | Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Se debe justificar que la vivienda sea necesaria para el buen funcionamiento de la explotación agraria. La vivienda quedará vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,005 m²/m² no pudiendo sobrepasar los 400 m² construidos. Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano: Permitidos Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Distancia al Núcleo Urbano: 500 m |



| USOS PERMITIDOS | Explotaciones de ganadería intensiva no vinculado a explotación agrícola |
|------------------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Se excluyen de este apartado las explotaciones para autoconsumo y las familiares.</p> <p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,005 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 2 %</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> <p>Distancia al Núcleo Urbano: La distancia mínima a los límites del Suelo Urbano será la establecida en el Decreto 2414/1961 del 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de la especie porcina la distancia a Suelo Urbano, a otras instalaciones ganaderas o a viviendas próximas será la establecida por la legislación agraria sectorial correspondiente, concreto el concreto el Art. 7º del Decreto 158/1999 de la Comunidad Autónoma Extremeña.</p> |

| USOS PERMITIDOS | Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos |
|------------------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 9.000 m³</p> <p>Ocupación Máxima: 10 %</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano: Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> <p>Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle.</p> <p>En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:</p> <p>Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de peaje y lugares de socorro público.</p> <p>Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación.</p> <p>En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.</p> |



| USOS PERMITIDOS | Equipamientos Colectivos |
|----------------------|--|
| OBSERVACIONES | <p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.</p> <p>Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación o Información Ambiental....</p> <p>Parcela Mínima Superficie Mínima: 15.000 m² Diámetro Círculo Inscrito: 50 m</p> <p>Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> |
| USOS PERMITIDOS | Instalaciones Industriales o del Sector Terciario |
| OBSERVACIONES | <p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 9.000 m³ Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> <p>Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación. Les serán de aplicación los parámetros establecidos para las Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos.</p> |

**ART. 3.4.2.7.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 5: Protección Natural.**

Se corresponde esta zonificación con las áreas de diagnóstico del Embalse de Portaje y entorno y los terrenos incluidos en la ZEPA Canchos de Ramiro y Ladronera.

PARÁMETROS

Podrán realizarse en este tipo de suelo los señalados en el art. 18 del régimen del Suelo No Urbanizable de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sujetos a los requisitos del art. 19 al art. 29.

| USOS PERMITIDOS | Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas |
|------------------------|--|
| OBSERVACIONES | 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: Según legislación agraria Superficie Mínima Secano: 80.000 m² Superficie Mínima Regadío: 7.500 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,025 m²/m² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidad Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados |

| USOS PERMITIDOS | Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos |
|------------------------|---|
| OBSERVACIONES | Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 9.000 m³ Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida. |



| | |
|------------------------|--|
| USOS PERMITIDOS | Infraestructuras y Sistemas Generales; Instalaciones asociadas al medio natural. |
| OBSERVACIONES | <p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua. Se registrarán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.</p> <p>Instalaciones asociadas al medio natural: Solo se permiten Centros de Interpretación o Información Ambiental...</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 10 %</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano: Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> |

ART. 3.4.2.8.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 6: Protección Ambiental y Estructural ganadera y forestal.

Son suelos localizados al norte del término municipal. Se corresponde con la zona de encinares en laderas hacia el Río Alagón. Podrán realizarse en este tipo de suelo los señalados en el art. 18 del régimen del Suelo No Urbanizable de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sujetos a los requisitos del art. 19 al art. 29. El SNU común se podrá calificar para las actividades desarrolladas en el art. 23 de esa Ley.

| | |
|------------------------|---|
| USOS PERMITIDOS | Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas |
| OBSERVACIONES | <p>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.</p> <p>Parcela Mínima: Según legislación agraria</p> <p style="padding-left: 40px;">Superficie Mínima Secano: 80.000 m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Superficie Mínima Regadío: 7.500 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,025 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 5 %</p> <p>Número de Plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano: Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> |



| USOS PERMITIDOS | Vivienda Unifamiliar Anexas a Explotaciones Agrarias |
|------------------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Se debe justificar que la vivienda sea necesaria para el buen funcionamiento de la explotación agraria. La vivienda quedará vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,005 m²/m² no pudiendo sobrepasar los 400 m² construidos. Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano: Permitidos Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Distancia al Núcleo Urbano: 500 m</p> |

| USOS PERMITIDOS | Explotaciones de ganadería intensiva no vinculado a explotación agrícola |
|------------------------|--|
| OBSERVACIONES | <p>Se excluyen de este apartado las explotaciones para autoconsumo y las familiares. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,005 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Distancia al Núcleo Urbano: La distancia mínima a los límites del Suelo Urbano será la establecida en el Decreto 2414/1961 del 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de la especie porcina la distancia a Suelo Urbano, a otras instalaciones ganaderas o a viviendas próximas será la establecida por la legislación agraria sectorial correspondiente, concreto el concreto el Art. 7º del Decreto 158/1999 de la Comunidad Autónoma Extremeña.</p> |



| USOS PERMITIDOS | Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 9.000 m³ Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de peaje y lugares de socorro público. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.</p> |

| USOS PERMITIDOS | Acumulación de residuos sólidos urbanos o escombreras y la acumulación de depósitos de materiales incluidos los vehículos |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Se deberá cumplir la legislación sectorial que les sea de aplicación. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m Ocupación Máxima: 2 % Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> |

| USOS PERMITIDOS | Equipamientos Colectivos |
|-----------------|---|
| OBSERVACIONES | <p>Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación. Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación... Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 15 m</p> |



| | |
|--|--|
| | Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m ² /m ² Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados |
|--|--|

| USOS PERMITIDOS | Instalaciones Industriales o del Sector Terciario |
|------------------------|--|
| OBSERVACIONES | Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m ² Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 9.000 m ³ Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación. Les serán de aplicación los parámetros establecidos para las Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos. |

ART. 3.4.2.9.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 7: Protección de infraestructuras y equipamientos.

Las edificaciones deberán cumplir las legislaciones sectoriales de aplicación en cuanto a distancias correspondientes a: Ley de Carreteras, 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 cumplirán los de la zona donde se encuentre, es decir, zonas protegidas 1 a 6 ó bien las de suelo no urbanizable común.

ART. 3.4.2.10.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 8: Protección Ambiental de Bienes de Dominio Público Natural.

Las edificaciones deberán cumplir las legislaciones sectoriales de aplicación en cuanto a distancias correspondientes a la Ley de Aguas, etc. En cuanto al resto de parámetros edificatorios y usos se cumplirá los de la zona donde se encuentre, es decir, zonas protegidas 1 a 6 ó bien las de suelo no urbanizable común.

CAPÍTULO 5: GESTIÓN**5.1. SUELO URBANIZABLE****ART. 3.5.1.1.- Suelo Urbanizable. SECTOR 1.****SC-1** Área de Reparto: Área de Reparto 30**Descripción:** Situada en la zona noroeste de Torrejoncillo, anexo a la Dehesa Boyal, al Polígono Industrial urbanizado y al recinto ferial ganadero.

| Área de reparto AR-30 | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------|
| Clase de suelo | Urbanizable | |
| Uso Global | Industrial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 28.141,40 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,71 m ² /m ² s | |
| Aprovechamiento objetivo | 19.995,67 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | SC-1 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 1.407,07 m ² |
| | Zonas Verdes | 2.814,14 m ² |
| | Aparcamientos | 100 plazas |
| Reserva viviendas sometida a régimen de protección pública. | 0,00 | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 1.999,57 m ² t | |

ART. 3.5.1.2.- Suelo Urbanizable. SECTOR 2**SC-2** Área de Reparto: Área de Reparto 31**Descripción:** Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el norte con suelo no urbanizable; por el este con la UA-3; por el sur con la carretera a Holguera; y por el oeste con la travesía de la EX – 109 de Portezuelo a Coria.

| Área de reparto AR-31 | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------|
| Clase de suelo | Urbanizable | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 44.065,51 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,70 m ² /m ² s | |
| Aprovechamiento objetivo | 30.845,85 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | SC-2 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 6.169,17 m ² |
| | Zonas Verdes | 4.626,87 m ² |
| | Aparcamientos | 155 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 12.338,34 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 3.084,58 m ² t | |

**ART. 3.5.1.3.- Suelo Urbanizable. SECTOR 3**

SC-3 Área de Reparto: Área de Reparto 32

Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Completaría el núcleo urbano por el sur, unificando la zona de crecimiento apoyada en la calle que lleva hasta el polideportivo cubierto, por el este, y la franja residencial apoyada en el camino al cementerio.

| Área de reparto AR-32 | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------|
| Clase de suelo | Urbanizable | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 32.336,32 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,70 m ² /m ² s | |
| Aprovechamiento objetivo | 22.635,42 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | SC-2 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 4.527,08 m ² |
| | Zonas Verdes | 3.395,31 m ² |
| | Aparcamientos | 114 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 9.054,17 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 2.263,54 m ² t | |

5.2. SUELO URBANO

ART. 3.5.2.1.- Unidad de Actuación - Área de Reparto

El Plan General Municipal establece un área de reparto para cada unidad de actuación urbanizadora, en suelo urbano, y una para cada sector de suelo urbanizable. En las fichas correspondientes a cada unidad de actuación y de cada sector de suelo urbanizable, se identifica el área de reparto a que corresponde y su correspondiente aprovechamiento medio.

| Área de reparto AR-1 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 4.434,91 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,47 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 2.084,40 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 1 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 286,05 m ² |
| | Zonas Verdes | 443,49 m ² |
| | Aparcamientos | 11 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 833,76 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 208,44 m ² t | |
| Área de reparto AR-2 | | |
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |



| | | |
|---|---------------|-------------------------------------|
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 4.880,91 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,47 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 2.294,03 m ² t |
| Sectoros o Unidades de Actuación incluidos | | UA 2 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 314,82 m ² |
| | Zonas Verdes | 488,09 m ² |
| | Aparcamientos | 12 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 917,61 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 229,40 m ² t |

| | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| Área de reparto AR-3 | | |
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | | |
| Dotacional y terciario | | |
| Superficie Bruta Total | | 7.136,35 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,47 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 3.354,08 m ² t |
| Sectoros o Unidades de Actuación incluidos | | UA 3 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 460,28 m ² |
| | Zonas Verdes | 713,64 m ² |
| | Aparcamientos | 18 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 1.341,63 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 335,40 m ² t |

| | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| Área de reparto AR-4 | | |
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | | |
| Dotacional y terciario | | |
| Superficie Bruta Total | | 6.146,53 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,47 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 2.888,86 m ² t |
| Sectoros o Unidades de Actuación incluidos | | UA 4 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 396,45 m ² |
| | Zonas Verdes | 614,65m ² |
| | Aparcamientos | 15 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 1.155,54 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 288,88 m ² t |

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Área de reparto AR-5 | | |
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | | |
| Dotacional y terciario | | |
| Superficie Bruta Total | | 7.925,15 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,47 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 3.724,82 m ² t |



| | | |
|---|---------------|-------------------------|
| Sectoros o Unidades de Actuación incluidos | | UA 5 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 511,16 m ² |
| | Zonas Verdes | 792,52 m ² |
| | Aparcamientos | 19 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 1.489,92 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 372,48 m ² t |

| | | |
|---|---------------|-------------------------------------|
| Área de reparto AR-6 | | |
| Clase de suelo | | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | | Residencial |
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 5.496,38 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,47 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 2.583,30 m ² t |
| Sectoros o Unidades de Actuación incluidos | | UA 6 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 354,51 m ² |
| | Zonas Verdes | 549,64 m ² |
| | Aparcamientos | 13 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 1.033,32 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 258,33 m ² t |

| | | |
|---|---------------|-------------------------------------|
| Área de reparto AR-7 | | |
| Clase de suelo | | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | | Residencial |
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 8.894,86 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,47 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 4.180,58 m ² t |
| Sectoros o Unidades de Actuación incluidos | | UA 7 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 573,71 m ² |
| | Zonas Verdes | 889,49 m ² |
| | Aparcamientos | 21 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 1.672,23 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 418,06 m ² t |

| | | |
|--|---------------|-------------------------------------|
| Área de reparto AR-8 | | |
| Clase de suelo | | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | | Residencial |
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 8.162,36 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,42 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 3.428,19 m ² t |
| Sectoros o Unidades de Actuación incluidos | | UA 8 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 383,62 m ² |
| | Zonas Verdes | 816,24 m ² |
| | Aparcamientos | 18 plazas |



| | |
|---|-------------------------|
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.371,27 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 342,82 m ² t |

| Área de reparto AR-9 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 7.368,42 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 3.094,73 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 9 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 346,31 m ² |
| | Zonas Verdes | 736,84 m ² |
| | Aparcamientos | 16 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.237,89 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 309,47 m ² t | |

| Área de reparto AR-10 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 4.325,76 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 1.816,82 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 10 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 203,31 m ² |
| | Zonas Verdes | 432,58 m ² |
| | Aparcamientos | 10 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 726,73 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 181,68 m ² t | |

| Área de reparto AR-11 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 7.982,30 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 3.352,56 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 11 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 375,17 m ² |
| | Zonas Verdes | 798,23 m ² |
| | Aparcamientos | 17 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.341,02 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 335,25 m ² t | |



| Área de reparto AR-12 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 7.125,74 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 2.992,81 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 12 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 334,91 m ² |
| | Zonas Verdes | 712,57 m ² |
| | Aparcamientos | 15 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.373,45 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 299,28 m ² t | |

| Área de reparto AR-13 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 6.533,32 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 2.743,99 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 13 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 307,06 m ² |
| | Zonas Verdes | 653,33 m ² |
| | Aparcamientos | 14 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.097,59 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 274,40 m ² t | |

| Área de reparto AR-14 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 7.528,34 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 3.161,90 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 14 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 353,83 m ² |
| | Zonas Verdes | 752,83 m ² |
| | Aparcamientos | 16 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.264,76 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 316,19 m ² t | |

| Área de reparto AR-15 | |
|------------------------------|-----------------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | Residencial |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario |



| | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Superficie Bruta Total | 10.107,36 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 4.245,09 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 15 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 475,04 m ² |
| | Zonas Verdes | 1.010,74 m ² |
| | Aparcamientos | 22 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.698,03 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 424,51 m ² t | |

| | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Área de reparto AR-16 | | |
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 10.347,99 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 4.346,16 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 16 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 486,35 m ² |
| | Zonas Verdes | 1.034,80 m ² |
| | Aparcamientos | 22 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.738,46 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 434,61 m ² t | |

| | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Área de reparto AR-17 | | |
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 4.931,81 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 2.071,36 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 17 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 231,80 m ² |
| | Zonas Verdes | 493,18 m ² |
| | Aparcamientos | 11 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 828,54 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 207,13 m ² t | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Área de reparto AR-18 | |
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | Residencial |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | 8.626,28 m ² |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | 3.623,04 m ² t |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 18 |



| | | |
|---|---------------|-------------------------|
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 405,43 m ² |
| | Zonas Verdes | 862,63 m ² |
| | Aparcamientos | 19 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 1.449,21 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 362,30 m ² t |

| Área de reparto AR-19 | | |
|---|---------------|-------------------------------------|
| Clase de suelo | | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | | Residencial |
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 7.298,75 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,42 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 3.065,48 m ² t |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | | UA 19 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 343,04 m ² |
| | Zonas Verdes | 729,88 m ² |
| | Aparcamientos | 16 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 1.226,19 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 306,55 m ² t |

| Área de reparto AR-20 | | |
|---|---------------|-------------------------------------|
| Clase de suelo | | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | | Residencial |
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 8.779,63 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,42 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 3.687,44 m ² t |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | | UA 20 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 412,64 m ² |
| | Zonas Verdes | 877,96 m ² |
| | Aparcamientos | 19 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 1.474,97 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 368,74 m ² t |

| Área de reparto AR-21 | | |
|--|---------------|-------------------------------------|
| Clase de suelo | | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | | Residencial |
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 5.357,39 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,42 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 2.250,10 m ² t |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | | UA 21 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 251,79 m ² |
| | Zonas Verdes | 535,74 m ² |
| | Aparcamientos | 12 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 900,04 m ² |



| | |
|---|-----------------------|
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 225,01 m ² |
|---|-----------------------|

| Área de reparto AR-22 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 5.916,40 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 2.484,89 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 22 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 278,07 m ² |
| | Zonas Verdes | 591,64 m ² |
| | Aparcamientos | 13 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 993,95 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 248,48 m ² | |

| Área de reparto AR-23 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 6.094,32 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 2.559,61 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 23 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 291,43 m ² |
| | Zonas Verdes | 609,43 m ² |
| | Aparcamientos | 13 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.023,84 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 255,96 m ² | |

| Área de reparto AR-24 | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 10.284,41 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,42 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 4.319,45 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 24 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 483,37 m ² |
| | Zonas Verdes | 1.028,44 m ² |
| | Aparcamientos | 22 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.727,78 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 431,94 m ² | |



| Área de reparto AR-25 | | |
|---|---------------|-------------------------------------|
| Clase de suelo | | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | | Industrial |
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 20.475,91 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,47 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 9.623,67 m ² t |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | | UA 25 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 1.023,80 m ² |
| | Zonas Verdes | 2.047,59 m ² |
| | Aparcamientos | 49 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 0,00 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 962,36 m ² |
| Área de reparto AR-26 | | |
| Clase de suelo | | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | | Residencial |
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 8.313,29 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,47 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 3.907,24 m ² t |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | | UA 26 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 535,16 m ² |
| | Zonas Verdes | 832,37 m ² |
| | Aparcamientos | 20 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 1.562,89 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 390,72 m ² |
| Área de reparto AR-27 | | |
| Clase de suelo | | Suelo urbano No Consolidado |
| Uso Global | | Residencial |
| Uso Compatible | | Dotacional y terciario |
| Superficie Bruta Total | | 11.944,81 m ² |
| Aprovechamiento Medio | | 0,47 m ² /m ² |
| Aprovechamiento objetivo | | 5.614,06 m ² t |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | | UA 27 |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 770,44 m ² |
| | Zonas Verdes | 1.194,48 m ² |
| | Aparcamientos | 29 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | | 2.245,63 m ² |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | | 561,40 m ² |



| Área de reparto AR-28 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Residencial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 6.206,40 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,47 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 2.606,68 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 27 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 291,70 m ² |
| | Zonas Verdes | 620,64 m ² |
| | Aparcamientos | 14 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 1.042,67 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 260,66 m ² | |

| Área de reparto AR-29 | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Clase de suelo | Suelo urbano No Consolidado | |
| Uso Global | Industrial | |
| Uso Compatible | Dotacional y terciario | |
| Superficie Bruta Total | 13.749,27 m ² | |
| Aprovechamiento Medio | 0,47 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento objetivo | 6.462,1569 m ² t | |
| Sectores o Unidades de Actuación incluidos | UA 29 | |
| Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión. | Equipamientos | 687,46 m ² |
| | Zonas Verdes | 1.374,93 m ² |
| | Aparcamientos | 33 plazas |
| Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública. | 0 m ² | |
| Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento. | 646,21 m ² | |

**CAPÍTULO 6: SISTEMAS GENERALES****SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL****Art. 3.6.1.1. 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.

Art. 3.6.1.2. 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.

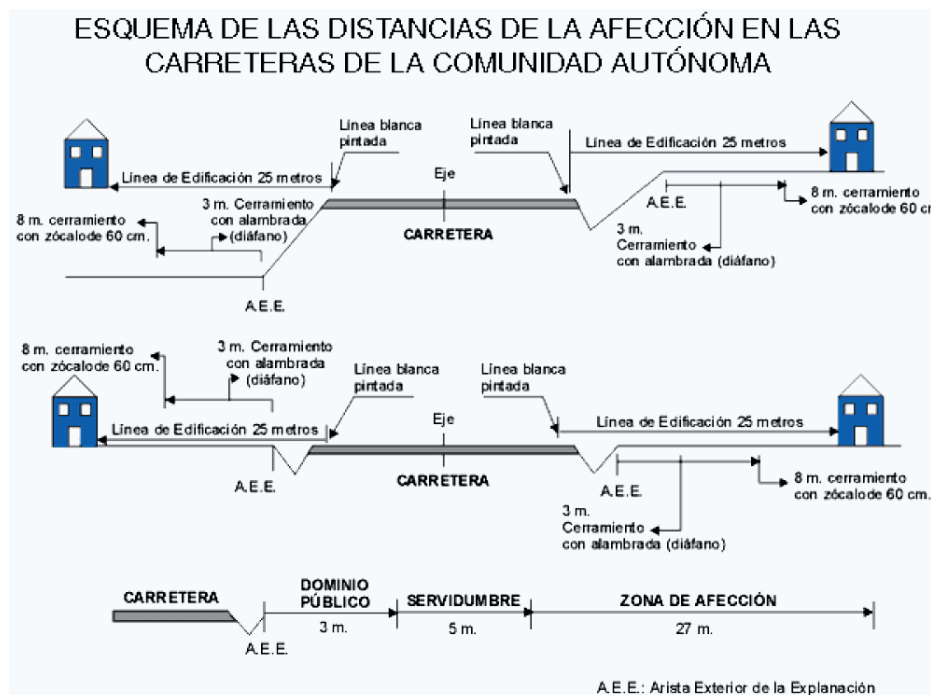
Las infraestructuras y suelos de este sistema se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras y Ley 7/1995, de 27 de abril de Carreteras de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

SGV (Sistema General de Comunicaciones)

Descripción: Se trata de la carretera de circunvalación del núcleo urbano de Torrejoncillo, EX-109

Propiedad: Pública



Art. 3.6.1.3. 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 de la ciudad.

Parque al norte de Torrejoncillo. SGEv (Sistema General de Espacios Libres)

Descripción: Localizado al norte del núcleo urbano de Torrejoncillo. Los terrenos abarcan desde la Laguna de Arriba hasta la Laguna de Abajo, con el cauce que une ambas lagunas y sus márgenes.

Superficie: 22.419,92 m²

Destino: Parques y jardines

Propiedad: Pública

Art. 3.6.1.4. 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 3/95 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.

Art. 3.6.1.5. 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.

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 (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

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.



Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

- a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
- b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
- c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

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.

Colegio Público Batalla de Pavía

Descripción: Colegio localizado en Torrejoncillo, de enseñanza obligatoria. Educación Infantil y Primaria

Superficie bruta: 11.450,19 m²

Uso: Educativo

Propiedad: Pública

Cementerio

Descripción: Localizado al sur del núcleo urbano de Torrejoncillo

Superficie bruta: 14.347,67 m²

Uso: Equipamiento

Propiedad: Pública 11.259,60 m² / Privado 3.088,07 m² Obtención: expropiación, compra o permuta

Centro de Salud

Descripción: Centro de Salud, localizado al oeste del núcleo urbano de Torrejoncillo, da servicio también al núcleo urbano de Valdencín

Superficie bruta: 6.955,01 m²

Uso: Sanitario-Asistencial

Propiedad: Pública

Polideportivo Municipal

Descripción: Instalaciones deportivas municipales, piscinas al aire libre de uso recreativo-deportivo pistas polideportivas, campo de fútbol, pistas de tenis, etc. Localizadas al sureste del núcleo urbano de Torrejoncillo.



Superficie bruta: 47.468,89 m²

Uso: Deportivo

Propiedad: Pública 27.742,97 m² / Privado 19.725,92 m² Obtención: expropiación, compra o permuta

Pabellón Deportivo Municipal

Descripción: Pabellón cubierto situado frente al Polideportivo Municipal

Superficie bruta: 5.087,18 m²

Uso: Deportivo

Propiedad: Pública

Art. 3.6.1.6. 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.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

- a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
- b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
- c. Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Se regirán por su legislación específica:

Cauces, Riberas y Márgenes:

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

Depósitos reguladores de abastecimiento de agua, redes, 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.

Depósitos de Agua

Descripción: Depósito de agua para suministro de agua potable al núcleo urbano de Torrejoncillo. Localizado al norte del núcleo

Superficie bruta: 1.545,49 m²

Uso: Infraestructuras

Propiedad: Pública



Depuradora ETAP.

Descripción: Depuradora de agua potable. Localizado al norte del núcleo urbano, junto al depósito de agua

Superficie bruta: 1.736,18 m²

Uso: Infraestructuras

Propiedad: Pública

SECCIÓN 2: CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

Art. 3.6.2.1. Sistema General de Comunicaciones

Por el término municipal de Torrejoncillo discurren:

Pertenciente a la red Básica de Carreteras de Extremadura:

- Ex-109, que enlaza Portezuelo con Coria.

Pertenciente a la red Local de Carreteras:

- Ex-371 que conecta la N-630 con Torrejoncillo.

Pertenciente a la Red de carreteras vecinales de titularidad de la Diputación Provincial de Cáceres:

- Ccv-29.2 Que une Torrejoncillo con Holguera.
- Ccv-49 uniendo la Ex109 con Portaje y Cachorrillo.

Existe gran número de caminos rurales 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.

Art. 3.6.2.2. 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 7/95 de Carreteras de Extremadura.

Ex-109 y Ex-371

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 7/95 de Carreteras de Extremadura.

Tramo de Variante: según el art. 26.6 de la Ley 7/95, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, en el que en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con objeto de eliminar travesías de población, la línea de edificación se situará a 100 m medidos horizontalmente a partir de la línea exterior de la calzada en toda la longitud de la variante (art. 85 del Reglamento).

Cambio de titularidad: Por resolución del Consejero de Infraestructuras, de 15 de junio de 2006 fue cedida la titularidad del tramo de calzada actual de la EX 109, entre los PK. 17+300 y 19+370, no obstante le es de aplicación igualmente la ley 7/95 de Carreteras de Extremadura, según art. 1 de la citada Ley.

Ccv-29.2 y Ccv-49

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 7/95 de Carreteras de Extremadura.

Art. 3.6.2.3. 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 ca-



retera 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.

Art. 3.6.2.4. 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 arceles, 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.

Art. 3.6.2.5. Sistema General de Vías Pecuarias

Por el término Municipal de Torrejoncillo discurren dos vías pecuarias: la cañada "La Chicota" y el cordel de "Las Palomas".

Art. 3.6.2.6. Cañada "La Chicota"

Inicia el recorrido por este término municipal en el paraje Rincón de Santa María, con la denominación de Cañada de la Chicota y anchura variable, máxima de 75 m. (que se determinará en el momento del deslinde). Continúa gran parte de su recorrido junto al Arroyo de Tierra Vieja y finaliza en el paraje de Arroyomolinos del Oeste, propiedad de dicho municipio. Comienza el recorrido en la línea divisoria de Torrejoncillo con Portaje, en dirección Noreste, dejando atrás la Dehesa de Monte Sordo y llevando en su seno la Rivera Fresnedosa, pasando por la unión de la mencionada rivera y el Arroyo Tierra Vieja (estando dicha unión inundada en la actualidad por la Presa de Portaje), dividiendo la parcela catastral n.º 8 (polig. 2) en dos partes, encontrándose invadida en sus inicios por piedras de pizarra y monte bajo.

La vía pecuaria deja a la derecha el Pantano de Portaje, paraje Rincón de Santa María pasando poco después entre las parcelas n.º 10 a derecha y n.º 8 a izquierda (polig. 2) pa-



ra seguir por la finca Rincón de San Pedro, localizándose a la izquierda de la misma la parcela n.º 7 y a la derecha la n.º 11, donde se produce la unión con el Arroyo del Corral. El Arroyo de Tierra Vieja hace zigzag en la colindancia de la vía pecuaria con las parcelas n.º 8 y 7 (polig. 2). Continúa transcurriendo desde el Rincón de San Pedro a la de Dehesa de Cerro Gordo, habiendo de cruzar la alambrada que divide dichas fincas, separándose brevemente del arroyo durante unos 440 m., tras los cuales se incluye éste en el interior de la misma, quedando a su izquierda la finca Senara de Valle. Recorridos unos 250 m., la vía pecuaria abandona el arroyo dejando a la izquierda la parcela n.º 3 (donde se aprecia una alambrada) y a la derecha la n.º 5 ambas del polígono 2, finalizadas las cuales, y teniendo que cruzar una alambrada, pasa al Camino de Portaje a Torrejoncillo, adentrándose en el paraje Tierra Vieja de Abajo por donde discurre cerca de la casa del mismo nombre (parcela n.º 2 d y e, polig. 3) y donde, de nuevo, vuelve a incluir en su interior el Arroyo Tierra, llegando a tocar con la linde derecha la alambrada de la Dehesa Boyal del pueblo, parcela n.º 17 (polig. 3) por donde el paso de ganado se ve beneficiado al dejar la invasión de monte a los pastos, con la sola presencia de algunas piedras de pizarra.

Cruza el Camino del Molino de la Boticaria, punto en el cual a la derecha de la vía el Arroyo Vieja y comienza el descansadero de ganado, delimitado en estos momentos por las alambradas de las parcelas catastrales n.º 4, 5 y 6 (polig. 3) de la Dehesa de Ejidito a la izquierda y las n.º 18 y 19 de la Dehesa Boyal y Dehesa de Arriba (antigua Dehesa de los Caballos) respectivamente, a la derecha, cuya superficie se determinará en el momento del deslinde, siendo esta de aproximadamente 5 Has. Desde el descansadero, por donde cruza el Camino Viejo de Coria, arranca haciendo su entrada en la Dehesa Boyal, con una anchura variable, máxima de 37,5 m, el Cordel de las Palomas.

Teniendo que atravesar varias alambradas en las cuales existen porteras, la vía continúa por el descansadero y cruza dos líneas eléctricas antes de hacer lo propio con la Carretera Ex109 de Ciudad Rodrigo (antigua N-526) por su Km. 22,850, pasando por un puente el arroyo. Dicho puente y la elevación de la carretera por encima de la vía pecuaria producen dificultades de paso al ganado. Desde este punto, donde divisamos el cruce de una línea telefónica, la vía continúa con su ancho dejando a la izquierda las parcelas n.º 9 y 10, y a la derecha la alambrada de las n.º 27, 28, 29 y 30 y alcanza el Camino de la Carrera, siendo éste el punto final del descansadero, ya citado.

El ganado tiene que cruzar por una cancela la alambrada que tiene la vía cortada en este tramo y deja a la izquierda el límite del término de Coria y a la derecha la parcela n1 (polig. 5) hoy repoblada de encinas y alcornoques, y prosigue en su totalidad invadida por jaras a excepción de un pequeño camino que la recorre a lo largo de unos 500 metros. Finalizado el camino continúa con una bajada en dirección Norte, pasando entre las denominadas Cuestas de Cepeda y Zarzosillo a la izquierda y Dehesa Arroyomolinos del Oeste a la derecha, terminando su recorrido por este término en la línea divisoria con Coria.

Art. 3.6.2.7. Cordel de "Las Palomas"

Comienza en la Cañada de Chichota, término de Torrejoncillo, y pasa por la Dehesa Boyal con una anchura variable, máxima de 37,5 m. (que se determinará en el momento del deslinde) continuando hasta los Cercados del Pueblo donde termina.



Comienza su trazado en el descansadero de la Cañada de la Chicota, jurisdicción de Torrejoncillo, debiendo de atravesar una alambrada y cruzar el Arroyo Tierra Vieja (coincidente con el Ejidito y la Dehesa Boyal) parcela catastral n.º 18 (polig. 3) y continúa por ésta última llevando a su izquierda la alambrada de la Dehesa de Arriba, conocida antiguamente como Dehesa de los Caballos, parcelas n.º 19, 20 etc. (polig. 3).

Camina entre pastos y encinas, y cerca del mojón n.º 18 del monte público Dehesa Boyal, con dirección Sudeste, cruza la vía pecuaria el Camino del Carril de los Coches, donde a la izquierda se encuentra una cancela en la parcela n.º 23 (polig. 3). En el punto anteriormente citado, la vía pecuaria se aparta de la alambrada de la Dehesa de Arriba adentrándose en su totalidad por la Dehesa Boyal y cruzando poco después, donde se aprecian vestigios, el Camino del Molino de la Boticaria, encontrando la parcela n.º 25 a la izquierda y la n.º 17 a la derecha. Con igual dirección y anchura, prosigue la vía para cruzar el Camino de Arriba de Portaje a Torrejoncillo, en el paraje Eras de Gorrón Blanco, a partir del cual y entre encinas, pastos y piedras lleva en su interior y por tramos un camino. Deja a su izquierda en la parcela n.º 26 las instalaciones ganaderas Dehesa Boyal de Torrejoncillo, punto donde la vía hace un giro a la derecha tomando dirección Sur llegando a tocar las paredes de piedra del Huerto de las Palomas, parcela n.º 15 (polig. 3).

Prosigue dejando a la izquierda las callejas de las Palomas, los tejares y la Pradera o Juan Roncero, encontrando a la izquierda, pasada la última calleja, el Huerto de la Pradera, donde existe a la derecha una alambrada que encierra una repoblación de encinas dentro de la Dehesa Boyal. Pasa un pequeño repecho, punto en el cual se aprecian unas rodadas, dejando la parcela n.º 32 (polig. 2) Huerta de la Cisterna, a la izquierda y la n.º 22 (polig. 2) a la derecha. Poco después y junto a l mojón n.º 81 de la Dehesa Boyal donde está situada la parcela n.º 30 denominada Carniceros, se encuentra una pared de piedra, denominada con el mismo nombre, que corta la vía, con una cancela de unos 2,5 m.

Pasada la pared a través de la cancela comienza la Dehesa Cabeza de la Vaca y, tras recorrer unos metros, finalizada la parcela n.º 24 (polig. 2) la vía toma dirección Sudeste teniendo que atravesar nuevamente una alambrada por una cancela de unos 4 m. encontrándose dificultades de paso por la existencia de pastos, encinas y piedras de pizarra que conducen hasta otra cancela de unos 3 m. existente en la alambrada que separa las parcelas n.º 25 y 29 llegando a esta última la Calleja las Llaves de San Pedro que arranca de la vía por la izquierda, en el punto donde esta hace giro a la derecha bordeando la parcela denominada Zapata, n.º 72 (polig. 2). Ha de pasar el ganado por una portera de un metro de ancha, existente en la pared de piedra que encontramos dividiendo las fincas n.º 28 y 29, y continuar hasta pasar por otra portera de la pared que divide las fincas n.º 28 y 73, situada a unos 22m de la pared del cercado Zapata. Llega al Arroyo Monrovel, tras cruzar la portera de 3 m. de la alambrada de la finca n.º 74, el cual vadea dejando a la izquierda el Carril de Cabeza la Vaca para hacer en este punto un giro a la derecha tomando dirección Sur y albergando en su interior un camino. Pasa entre pastos y encinas dejando las parcelas n.º 75, 76 y 77 a la derecha y las n.º 87, 88 y 89 a la izquierda y, finalizadas las mismas, encontramos un cierre de alambrada que hace pasar el ganado por una cancela de unos 3 m., enlazando, poco después, con la Carretera de la Ermita de San Pedro, antiguamente denominada Camino de Ceclavín el cual albergará en su interior tras hacer un giro a la izquierda tomando la dirección Este. Circula por la carretera, junto a la cual y en su lado izquierdo existen árboles, limitando el paso las parcelas n.º 90 y 91 (polig. 2) de olivar, paraje la Calavera a la izquierda y la pared de piedra de la



parcela n.º 15 (polig 1) a la derecha. Pasa entre los parajes Charco de las Callejas a la izquierda (parcela n.º 106, polig. 2) y Bilbao a la derecha por donde sale el Camino de Torrejoncillo a Acehuche. Termina en el cruce de la Carretera EX109 de Ciudad Rodrigo en el km. 17,6 punto desde el cual se divisa el Parador del Santo, paraje Huerto del Palomar, después de haber cruzado una línea eléctrica, existiendo la parcela n.º 107 (polig. 2) a la izquierda y la n.º 198 (polig. 18) a la derecha.

CAPÍTULO 7: INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 3.7.1.1. 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. 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.).

Art. 3.7.1.2. 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 electro-técnica vigente. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado, urbanizable y en las obras de reurbanización las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas, salvo su improcedencia técnica.

TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

CAPÍTULO 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 4.1.1.1. Sótanos

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.

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

Art. 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.

**Art. 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.

Art. 4.1.1.4. Plantas Altas

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

Art. 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 recreados sobre el borde de este forjado.
- b) La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 3,00 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.

Art. 4.1.1.6. Patios

Sin perjuicio de las determinaciones de las Condiciones Particulares de Zona, cumplirán las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 113/2009 por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad en Extremadura, o normativa que la complemente o sustituya.

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

Art. 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 vena 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.

Art. 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 Zona.



No obstante lo anterior, los locales de trabajo y estancia así como los destinados a uso comercial y de oficinas podrán ventilarse e iluminarse a través de patios de luces.

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.

Art. 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, 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.

Art. 4.1.1.10. Condiciones de Estética

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

Art. 4.1.1.10.1. Fachadas

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.

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.

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.

Art. 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 de 150 cm. de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

- 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.

Art. 4.1.1.10.3. Elementos técnicos de las Instalaciones

Son partes integrantes de los servicios del edificio, de carácter colectivo o individual, tales como filtros de aire, 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.

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) Los que sean visibles desde los espacios libres de uso público y el viario 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.

Art. 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.

Art. 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.

En su proyectación 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.

Art. 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.

Art. 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 en cuanto a medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Art. 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.

Art. 4.1.1.12. Deber de Conservación de Solares

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



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.

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

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.

Art. 4.1.1.13. Destino Provisional de los Solares

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.

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.

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

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****Art. 4.1.2.1. Residencial Casco Histórico**

Núcleo Urbano histórico de Torrejoncillo y áreas consolidadas del casco urbano.

PARÁMETROS

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

Para nuevas parcelaciones se establece:

Superficie Mínima: 100 m².

Frente Parcela Mínimo: 6 m.

Fondo de Parcela Mínimo: 10 m.

Diámetro Círculo Inscrito Mínimo: 4 m.

Edificación Alineada:

Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Resto de Plantas: Se permiten.

Edificación Retranqueada: Estos valores serán de aplicación en viviendas aisladas. En viviendas adosadas y pareadas se cumplirán los valores establecidos para el frente y fondo mínimo de parcela.

Distancia Mínima Frente: 4 m.

Distancia Mínima Laterales: 3 m.

Distancia Mínima Fondo: 3 m.

Fondo Edificable: 25 m.

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.

Altura Mínima: 3,00 m.

Saliente Máximo: 0,6 m.

Otras Determinaciones: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de altura desde la rasante. Tampoco se permiten en calles que presenten una anchura menor de 5 metros en el ámbito donde se localice el vuelo.

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

Ocupación:

Planta Baja: 100 %.



Resto Plantas: 80 %.

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.

Altura:

Altura de la Edificación: 10,3 m.

Altura Total de la Edificación: 12 m.

Altura de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura de Planta Baja: 4,5 m (máximo).

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

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.

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

Bajo cubiertas: Se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta. La altura máxima a cumbrera será de 12 metros desde la rasante.

Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.

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

Número de Plantas: 3 Unidades

Condiciones de Composición:

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

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

En la composición de fachada deberá predominar el macizo sobre el hueco. Los huecos se diseñarán preferentemente con proporción vertical y, en cualquier caso, los que correspondan a plantas altas, tendrán forma sensiblemente rectangular en sentido vertical.

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.

Marquesinas: Se regirán como los elementos salientes.



Banderines: Se registrarán como los elementos salientes.

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.

En carpinterías y cerrajería (rejas, barandillas...) se prohíbe el aluminio anodizado en su color.

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

En fachada se emplearán colores claros, preferiblemente el blanco, recomendándose el uso de revocos tradicionales de textura lisa.

Se admiten zócalos aplacados con piezas de cantería sin pulir o similar y los tratados con revoco pintado en colores tradicionales. Quedan prohibidos en la Plaza Mayor.

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

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.

Art. 4.1.2.2. Residencial Consolidado Valdencín

Condiciones edificatorias aplicables al núcleo urbano de Valdencín para uso residencial.

PARÁMETROS

Altura de la Edificación: 7,5 m.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Condiciones estéticas: El único color permitido en fachada es el blanco.

Resto de parámetros igual que los de Casco histórico.

**Art. 4.1.2.3. Residencial Ensanche**

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

PARÁMETROS

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 150 m².

Frente Parcela Mínima: 6 m.

Fondo de Parcela Mínima: 10 m.

Diámetro Círculo Inscrito Mínimo: 4 m.

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: Estos valores serán de aplicación en viviendas aisladas.

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

Distancia Mínima Frente: 3 m.

Distancia Mínima Laterales: 3 m.

Distancia Mínima Fondo: 3 m.

Fondo Edificable: 25 m.

Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados 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.

Altura Mínima: 3 m.

Saliente Máximo: 0,6 m.

Otras Determinaciones: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de la rasante y en calles que presenten una anchura menor de 5 metros en el ámbito donde se localice el vuelo.

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

Coefficiente de Ocupación por Planta:

Planta Baja: 100 %.

Resto Plantas: 80 %.

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.

**Altura:**

Altura de la Edificación: 10,3 m.

Altura Total de la Edificación: 12 m.

Altura de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura de Planta Baja: 4,5 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.

Número de Plantas: 3 Unidades.

Marquesinas: Se regulan como los vuelos.

Banderines: Se regulan como los vuelos.

Toldos: En plantas bajas se permiten con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, en el tramo enfrenteado 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.

En carpinterías y cerrajería se prohíbe el aluminio anodizado en su color.

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

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

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.

Art. 4.1.2.4. Residencial Extensión del Casco

Parcelas de uso residencial en zonas de expansión del casco urbano, de aplicación en suelo urbano no consolidado (Unidades de Actuación) y en Suelo Urbanizable.

PARÁMETROS

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 150 m².

Frente Parcela Mínima: 10 m.

Fondo de Parcela Mínima: 10 m.

Diámetro Círculo Inscrito Mínimo: 10 m.

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: Estos valores serán de aplicación en viviendas aisladas.

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

Distancia Mínima Frente: 3 m.

Distancia Mínima Laterales: 3 m.

Distancia Mínima Fondo: 3 m.

Fondo Edificable: 25 m.

Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados 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.

Altura Mínima: 3,5 m.

Saliente Máximo: 0,6 m.

Otras Determinaciones: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de la rasante y en calles que presenten una anchura menor de 5 metros en el ámbito donde se localice el vuelo.

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

Coeficiente de Ocupación por Planta:

Planta Baja: 100 %.

Resto Plantas: 80 %.

**Altura:**

Altura de la Edificación: 7,8 m.

Altura Total de la Edificación: 10 m.

Altura de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura de Planta Baja: 4,5 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.

Bajocubiertas: Se permiten.

Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Plazas de Aparcamiento: 1 Unidades.

Marquesinas: Se regulan como los vuelos.

Banderines: Se regulan como los vuelos.

Toldos: En plantas bajas se permiten con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, en el tramo enfrenteado al toldo. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 2,50 metros.

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

En carpinterías y cerrajería se prohíbe el aluminio anodizado en su color.

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

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

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.

Art. 4.1.2.5. Uso 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.

PARÁMETROS

Parcela Mínima:

- Superficie Mínima: 300 m².
- 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, se mantienen las mismas condiciones para la parcela mínima pudiendo edificarse varias edificaciones en una parcela en régimen de propiedad horizontal.

Edificación Libre:

Condiciones de Composición: Las edificaciones se pueden alinear o retranquear a cualquier lindero. En caso de optar por retranquearse de alguno de los linderos, el retranqueo mínimo es de 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 1,50 metros siempre y cuando se retranquee 20 centímetros de la proyección del acerado.

Coeficiente de Ocupación por Planta:

Planta Baja: 90 %.

Resto Plantas: 80 %.

Altura:

Altura de la Edificación: 12 m al alero.

Altura Total de la Edificación: 15 m a cumbrera.

Altura de las Instalaciones: 15 m.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Marquesinas: Altura mínima sobre rasante 4 metros.

Vuelo máximo 1,30 metros siempre y cuando se retranquee 20 centímetros de la proyección del acerado.

Banderines: Altura mínima sobre rasante 4 metros.

Vuelo máximo 1,30 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 a partir de una superficie construida de 750 m².
- Superficie máxima construida vivienda guardería: 150 m².
- 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.

Art. 4.1.2.6. Recinto Ferial Ganadero

Recinto donde se localiza la feria de ganado.

PARÁMETROS

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 300 m².

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, se mantienen las mismas condiciones para la parcela mínima pudiendo edificarse varias edificaciones en una parcela en régimen de propiedad horizontal.

Edificación Libre:

Condiciones de Composición: Las edificaciones se pueden alinear o retranquear a cualquier lindero. En caso de optar por retranquearse de alguno de los linderos, el retranqueo mínimo es de 5 m.

Cuerpos Volados:

Altura Mínima: 4 m.

Saliente Máximo: 1,5 m.



Coeficiente de Ocupación por Planta:

Planta Baja: 90 %.

Resto Plantas: 80 %.

Altura de la Edificación: 12 m.

Altura Total de la Edificación: 15 m.

Altura de las Instalaciones: 15 m.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Banderines: Altura mínima sobre rasante 4 metros. Vuelo máximo 1,20 metros.

Toldos: La zona mas baja del toldo quedará como mínimo a una altura de 3 m en zonas peatonales. En zonas con tráfico rodado la altura mínima será de 4 metros.

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 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 urbano.

- 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 de Comunicaciones (D-C).

Uso de Zonas Verdes (D-V).

Art. 4.1.2.7. Equipamientos

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.



Las presentes Normas también son de aplicación en locales y lugares que aunque no tengan la calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin.

Por su uso se distingue entre:

- Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS)
- Educativo (DE-ED)
- Cultural-Deportivo (DE-CD)
- Administrativo-Institucional (DE-AI)
- Sanitario-Asistencial (DE-SA)

Cualquiera de los anteriores y además cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Las dotaciones podrán ser públicas o privadas.

PARÁMETROS

Cada dotación/equipamiento se regirá por la normativa sectorial que le sea de aplicación y en su defecto, por las condiciones que establezca la Norma Zonal que corresponda.

Las edificaciones de carácter singular serán objeto de estudio particularizado.

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 urbano.

- 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 urbano.

- 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 partir de una superficie construida de 750 m².
- 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 m².
- Podrá ser aislada o incorporada al resto del edificio, cumpliendo la normativa específica que le sea de aplicación para poder compatibilizar usos.

Art. 4.1.2.8. Zonas Verdes

Espacios libres de dominio y uso público.

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

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

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- 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 o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince (15) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, golosinas, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Serán de aplicación las ordenanzas edificatorias establecidas en los artículos anteriores referente a los usos de Equipamientos, Zonas Verdes y Residencial Extensión del Casco, excepto en aquellos parámetros que se especifiquen expresamente en las fichas de cada Sector.

La ordenación detallada que establece el presente Plan General Municipal en los sectores de suelo urbanizable, podrá complementarse o mejorarse a través de la redacción del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

CAPÍTULO 3: GESTIÓN

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 4.3.1.1. Régimen del Suelo Urbano

La ordenación detallada que establece el presente Plan General Municipal en los ámbitos de suelo urbano, podrá complementar, desarrollar o mejorar mediante la redacción del correspondiente Plan Especial de Ordenación.

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

Art. 4.3.1.2. Derechos de los propietarios de suelo urbano

Las facultades del derecho de propiedad de suelo, vienen establecidos en el artículo 13 de la LESOTEX.

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.

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

Las obligaciones de los propietarios de suelo vienen establecidas en el artículo 14 de la LESOTEX.

Art. 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.



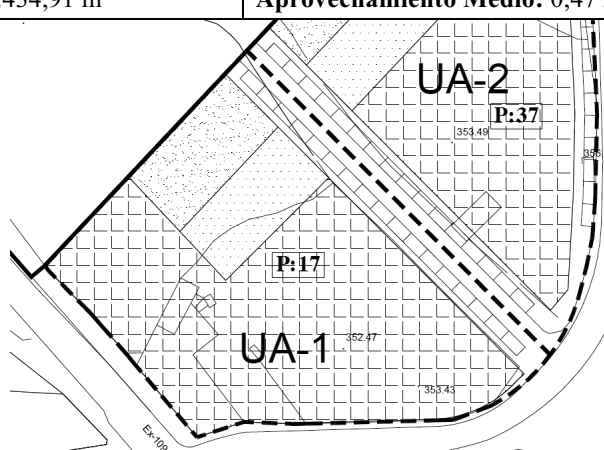
- b) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de obras públicas ordinarias.
- c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, 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**ART. 4.3.2.1.- Unidad de Actuación 1**

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 1. Área de Reparto: Área de reparto 1 | |
| Descripción: Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el norte con suelo no urbanizable; por el este con la UA-2; por el sur con la carretera a Holguera; y por el oeste con la travesía de la EX – 109 de Portezuelo a Coria. | |
| Superficie Total: 4.434,91 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
|  | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 861,09 m ² | Cesión zonas verdes: 444,08 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 417,01 m ² |
| Cesión viario: 590,21 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 11. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 11. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 2.983,61 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 0,6986 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 833,76 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 208,44 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha. | |

ART. 4.3.2.2.- Unidad de Actuación 2

| | |
|--|---|
| Unidad de Actuación 2. Área de Reparto: Área de reparto 2 | |
| Descripción: Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el noroeste con suelo no urbanizable; por el suroeste con la UA-2; y por el este con la carretera a Holguera. | |
| Superficie Total: 4.880,91 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 948,90 m ² | Cesión zonas verdes: 489,92 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 458,98 m ² |
| Cesión viario: 1.073,37 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 12. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 12. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 2.858,64 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,8025 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 917,61 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 229,40 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

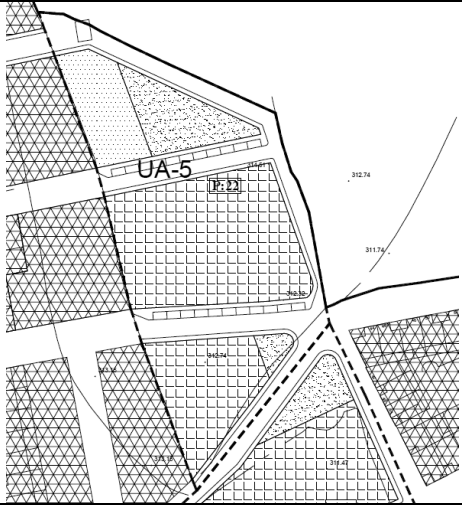
ART. 4.3.2.3.- Unidad de Actuación 3

| Unidad de Actuación 3. Área de Reparto: Área de reparto 3 | |
|---|---|
| Descripción: Situada al noreste del núcleo urbano. Linda por el norte con suelo no urbanizable; por el sur con el suelo urbano consolidado (traseras calle del depósito); por el oeste con la carretera a Holguera y por el este con la calle del Río. | |
| Superficie Total: 7.136,35 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.423,10 m ² | Cesión zonas verdes: 730,56 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 692,54 m ² |
| Cesión viario: 1.724,33 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 18. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 18. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 3.988,92 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,8408 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.341,63 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 335,40 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.4.- Unidad de Actuación 4

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 4. Área de Reparto: Área de reparto 4 | |
| Descripción: Situada al noreste del núcleo urbano. Linda por el norte y el este con suelo no urbanizable; y por el sur y el oeste con suelo urbano consolidado. | |
| Superficie Total: 6.146,53 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.192,73 m ² | Cesión zonas verdes: 614,95 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos 577,78 m ² |
| Cesión viario: 2.379,28 m ² . | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 15. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 15. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 2.574,52 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 1,12 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.155,54 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 288,88 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

**ART. 4.3.2.5.- Unidad de Actuación 5**

| | |
|--|---|
| Unidad de Actuación 5. Área de Reparto: Área de reparto 5 | |
| Descripción: Situada al norte del núcleo urbano. Linda por el norte y este con suelo no urbanizable; por el sur con la UA-6 y por el oeste con el suelo urbano consolidado. | |
| Superficie Total: 7.925,15 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
|  | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.543,37 m ² | Cesión zonas verdes: 793,43 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 749,94 m ² |
| Cesión viario: 2.592,61 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 19. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 19. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 3.789,17 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 0,9830 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.489,92 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 372,48 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.7.- Unidad de Actuación 7

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 7. Área de Reparto: Área de reparto 7 | |
| Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano en una bolsa sin edificar dentro del perímetro del suelo urbano. Linda por el norte con las traseras de las viviendas de la calle Ronda de Ciudad Rodrigo; por el este con suelo urbano consolidado; por el oeste con la UA-8 y por el sur con las UA-8 y 9. | |
| Superficie Total: 8.894,86 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.734,26 m ² | Cesión zonas verdes: 897,89 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 836,37 m ² |
| Cesión viario: 2.566,66 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 22. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 22. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 4.593,94 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 0,91 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.672,23 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 418,06 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.8.- Unidad de Actuación 8

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 8. Área de Reparto: Área de reparto 8 | |
| Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano en una bolsa sin edificar dentro del perímetro del suelo urbano. Linda por el oeste con las traseras de las viviendas de la calle Ronda de Ciudad Rodrigo; por el oeste con suelo urbano consolidado; por el este con la UA-7 y la UA-9. | |
| Superficie Total: 8.162,36 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.503,97 m ² | Cesión zonas verdes: 817,98 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 685,99 m ² |
| Cesión viario: 2.398,52 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 27. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 27. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 4.259,87 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,8047 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.371,27 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 342,82 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.9.- Unidad de Actuación 9

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 9 Área de Reparto: Área de reparto 9 | |
| Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano en una bolsa sin edificar dentro del perímetro del suelo urbano. Linda por el norte con la UA-7; por el este con el suelo urbano consolidado; por el oeste con UA-8 y por el sur con la UA-11. | |
| Superficie Total: 7.368,42 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.420,43 m ² | Cesión zonas verdes: 849,52 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 570,91 m ² |
| Cesión viario: 2.567,90 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 16. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 16. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 3.380,09 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,9155 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.237,89 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 309,47 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.10.- Unidad de Actuación 10

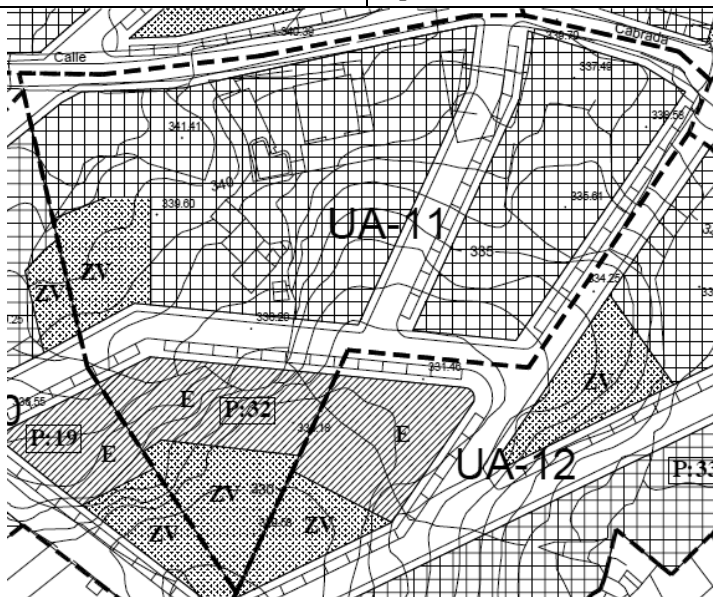
| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 10. Área de Reparto: Área de reparto 10 | |
| Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano en una bolsa sin edificar dentro del perímetro del suelo urbano. Linda por el norte con la calle Bellavista; por el este con la UA-11; por el oeste y sur con parcelas de suelo urbano consolidado con frente a la calle Travesía de Moreno. | |
| Superficie Total: 4.325,76 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 803,83 m ² | Cesión zonas verdes: 434,62 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 369,21 m ² |
| Cesión viario: 1.450,14 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 10. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 10. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 2.071,79 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 0,8769 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 726,73 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 181,68 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.11.- Unidad de Actuación 11
Unidad de Actuación 11. Área de Reparto: Área de reparto 11

Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano en una bolsa sin edificar dentro del perímetro del suelo urbano. Linda por el norte con la calle Cabrada que lo separa de la UA-8; por el oeste y sur con la UA-12, y por el este con la UA-10.

Superficie Total: 7.982,30 m²

Aprovechamiento Medio: 0,42 m²/m²


Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local

Cesión de Dotaciones: 1.430,93 m²

Cesión zonas verdes: 809,03 m²

Cesión Equipamientos públicos: 621,90 m²

Cesión viario: 2.087,33 m²

Aparcamientos

Num. mínimo plazas anexas al viario público: 17. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida.

Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 17.

Otras determinaciones

Sup. Suelo Uso Residencial: 4.464,04 m²

Edif.. máx. parcela residencial: 0,7510 m²/m²

Superf. mín. viv. Protegidas: 1.341,02 m²

10% Cesión Aprop. Lucrativo: 335,25 m²

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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha

**ART. 4.3.2.12.- Unidad de Actuación 12**

| | |
|--|---|
| Unidad de Actuación 12. Área de Reparto: Área de reparto 12 | |
| Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano en una bolsa sin edificar dentro del perímetro del suelo urbano. Linda por el norte y oeste con la UA-11; por el este y sur con suelo urbano consolidado (calles de la Higuera y Danzadores). | |
| Superficie Total: 7.125,74 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.315,24 m ² | Cesión zonas verdes: 712,93 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 602,31 m ² |
| Cesión viario: 709,63 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 15. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 15. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 5.101,06 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,5867 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.373,45 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 299,28 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.13.- Unidad de Actuación 13

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 13. Área de Reparto: Área de reparto 13 | |
| Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano en una bolsa sin edificar dentro del perímetro del suelo urbano. Linda por el norte y oeste con el casco urbano consolidado (traseras de la avenida de Extremadura y calle Lasi); por el este con la UA-14 y sur con el instituto. | |
| Superficie Total: 6.533,32 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.203,65 m ² | Cesión zonas verdes: 653,59 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 550,06 m ² |
| Cesión viario: 1.714,99 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 14. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 14. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 3.614,68 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 0,7591 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.097,59 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 274,40 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

**ART. 4.3.2.14.- Unidad de Actuación 14**

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 14. Área de Reparto: Área de reparto 14 | |
| Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano en una bolsa sin edificar dentro del perímetro del suelo urbano. Linda por el norte y oeste con el casco urbano consolidado (traseras de la avenida de Extremadura); por el oeste con la UA-13; por el este con el casco urbano consolidado y por el sur con el instituto. | |
| Superficie Total: 7.528,34 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.386,71 m ² | Cesión zonas verdes: 753,10 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 633,61 m ² |
| Cesión viario: 1.858,90 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 16. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 16. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 4.282,73 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,73826 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.264,76 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 316,19 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.15- Unidad de Actuación 15

| Unidad de Actuación 15. Área de Reparto: Área de reparto 15 | |
|---|---|
| Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano en una bolsa sin edificar dentro del perímetro del suelo urbano. Linda por el norte y oeste con el casco urbano consolidado (traseras de la avenida de Extremadura); por el oeste con la UA-13; por el este con el casco urbano consolidado y por el sur con el instituto. | |
| Superficie Total: 10.107,36m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.860,82 m ² | Cesión zonas verdes: 1.011,22 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 849,60 m ² |
| Cesión viario: 4.530,98 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 22. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 22. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 3.715,56 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 1,1425 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.698,03 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 424,51 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.16.- Unidad de Actuación 16

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 16. Área de Reparto: Área de reparto 16 | |
| Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Linda por el norte y oeste con el casco urbano consolidado; por el sur con suelo urbanizable y por el este con la UA-17. | |
| Superficie Total: 10.347,99 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.906,63 m ² | Cesión zonas verdes: 1.037,26 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos 869,37 m ² |
| Cesión viario: 2.778,08 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 22. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 22. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 5.663,28 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,7674 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.738,46 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 434,61 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.17.- Unidad de Actuación 17

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 17. Área de Reparto: Área de reparto 17 | |
| Descripción: Se localiza al sur del núcleo urbano. Linda al norte con el casco urbano consolidado; al sur con suelo urbanizable; al oeste con la UA-16 y por el este con la UA-17. | |
| Superficie Total: 4.931,81 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 911,23 m ² | Cesión zonas verdes: 496,64 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos 414,59 m ² |
| Cesión viario: 1.587,73 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 11. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 11. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 2.432,85 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,8514 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 828,54 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 207,13 m ² |
| El desarrollo de la presente UA requiere la ejecución previa de los viales que contienen las unidades colindantes. Si se desarrollase la UA-17 antes que la 16 o 18, los propietarios de la 17 deben ejecutar los viales de acceso y se cargará su coste de ejecución a la unidad de actuación en la que se hayan incluido dichos viales cuando ésta se desarrolle. | |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.18.- Unidad de Actuación 18

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 18. Área de Reparto: Área de reparto 18 | |
| Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Linda al norte con el casco urbano consolidado; al sur con suelo urbanizable; al oeste con la UA-17 y por el este con la UA-19. | |
| Superficie Total: 8.626,28 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.588,50 m ² | Cesión zonas verdes: 863,84 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos 724,66 m ² |
| Cesión viario: 2.530,10 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 19. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 19. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 4.507,68 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 0,8037 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.449,21 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 362,30 m ² |
| El desarrollo de la presente UA requiere la ejecución previa de los viales que contienen las unidades colindantes. Si se desarrollase la UA-18 antes que la 17 o 19, los propietarios de la 17 deben ejecutar los viales de acceso y se cargará su coste de ejecución a la unidad de actuación en la que se hayan incluido dichos viales cuando ésta se desarrolle. | |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

**ART. 4.3.2.19.- Unidad de Actuación 19**

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 19. Área de Reparto: Área de reparto 19 | |
| Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Linda por el norte y el este con el casco urbano consolidado; por el sur con suelo urbanizable y por el oeste con la UA-18. | |
| Superficie Total: 7.298,75 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.360,49 m ² | Cesión zonas verdes: 731,92 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos 628,57 m ² |
| Cesión viario: 2.596,10 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 16. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 16. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 3.342,16 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 0,9172 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.226,19 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 306,55 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.20.- Unidad de Actuación 20

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 20. Área de Reparto: Área de reparto 20 | |
| Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Linda por el norte, este y oeste con el casco urbano consolidado y por el sur con suelo urbanizable Sector 3. | |
| Superficie Total: 8.779,63 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.686,86 m ² | Cesión zonas verdes: 878,76 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 808,10 m ² |
| Cesión viario: 1.792,30 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 19. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 19. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 5.300,47 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,6957 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.474,97 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 368,74 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.21.- Unidad de Actuación 21

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 21. Área de Reparto: Área de reparto 21 | |
| Descripción: Situada al oeste del núcleo urbano. Linda por el norte y oeste con el casco urbano consolidado; por el este y sur con suelo no urbanizable. | |
| Superficie Total: 5.357,39 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 989,36 m ² | Cesión zonas verdes: 536,97 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 452,39 m ² |
| Cesión viario: 2.160,39 m ² . | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 12. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 12. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 2.207,64 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 1,0192 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 900,04 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 225,01 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

**ART. 4.3.2.22.- Unidad de Actuación 22**

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 22. Área de Reparto: Área de reparto 22 | |
| Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Linda por el norte y este con el casco urbano consolidado; por el sur con la UA-23 y por el oeste con suelo no urbanizable. | |
| Superficie Total: 5.916,40 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.092,42 m ² | Cesión zonas verdes: 594,09 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 498,33 m ² |
| Cesión viario: 2.577,02 m ² . | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 12. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 12. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 2.246,96 m ² | Edif.. máx. parcela residencial: 1,1059 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 993,95 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 248,48 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.23.- Unidad de Actuación 23

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 23. Área de Reparto: Área de reparto 23 | |
| Descripción: Situada al sur del núcleo urbano, frente a las instalaciones deportivas (piscinas municipales, campo de fútbol y atletismo...), por el sur linda con el pabellón de deportes cubierto. Por el norte con la UA-22. | |
| Superficie Total: 6.094,32 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.124,65 m ² | Cesión zonas verdes: 609,64 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 515,01 m ² |
| Cesión viario: 3.104,20 m ² . | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 13. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 13. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 2.246,96 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 1,3935 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.023,84 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 255,96 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.24.- Unidad de Actuación 24

| | |
|--|---|
| Unidad de Actuación 24. Área de Reparto: Área de reparto 24 | |
| Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Linda por el norte, este y oeste con el casco urbano consolidado; por el sur con la calle que lo separa de la parcela con las instalaciones deportivas (campo de fútbol, piscinas,...) | |
| Superficie Total: 10.284,41 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.910,96 m ² | Cesión zonas verdes: 1.044,87 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 866,09 m ² |
| Cesión viario: 3.333,50 m ² . | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 22. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 22. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 5.039,95 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 0,8570 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.727,78 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 431,94 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.25.- Unidad de Actuación 25

| | |
|--|---|
| Unidad de Actuación 25 Área de Reparto: Área de reparto 25 | |
| Descripción: Situada al noreste del núcleo urbano de Valdencín, en la margen izquierda del camino del cementerio. | |
| Superficie Total: 20.475,91 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 3.077,47 m ² | Cesión zonas verdes: 2.048,75 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 1.028,72 m ² |
| Cesión viario: 8.444,49 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 49. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 49. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Industrial: 8.953,93 m ² | Edif. máx. parcela industrial: 1,0747 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 962,36 m ² |
| Desarrollo, Gestión y Ejecución | |
| Sistema de Actuación: | Cualquiera de las recogidas en la LESOTEX |
| 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: | |
| Industrial, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela industrial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha. | |

ART. 4.3.2.26.- Unidad de Actuación 26

| | |
|---|---|
| Unidad de Actuación 26. Área de Reparto: Área de reparto 26 | |
| Descripción: Situada al noreste del núcleo urbano de Valdecín. Linda por el norte con la UA-27, al este con suelo no urbanizable; por el oeste y el sur con el casco urbano consolidado. | |
| Superficie Total: 8.313,29 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 1.617,42 m ² | Cesión zonas verdes: 833,02 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 784,40 m ² |
| Cesión viario: 3.440,14 m ² . | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 20. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 20. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 3.255,73 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 1,20 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.562,89 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 390,72 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

**ART. 4.3.2.27.- Unidad de Actuación 27**

| | |
|--|---|
| Unidad de Actuación 27. Área de Reparto: Área de reparto 27 | |
| Descripción: Situada al noreste del núcleo urbano de Valdecín. Linda por el norte y este con suelo no urbanizable; por el sur con la UA- 26 y por el oeste con el casco urbano consolidado. | |
| Superficie Total: 11.944,81 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 2.319,58 m ² | Cesión zonas verdes: 1.195,06 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 1.124,52 m ² |
| Cesión viario: 4.586,01 m ² . | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 29. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 29. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 5.039,22 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 1,114 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 2.245,62 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 561,40 m ² |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha | |

ART. 4.3.2.28.- Unidad de Actuación 28

| | |
|--|---|
| Unidad de Actuación 28 Área de Reparto: Área de reparto 28 | |
| Descripción: Situada al este del núcleo urbano de Torrejoncillo. Linda por el norte, sur y este con suelo no urbanizable; por el oeste con el suelo urbano consolidado. En estos terrenos se localiza la Casa de Oficios y el Matadero Municipal. | |
| Superficie Total: 6.206,40 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,42 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 3.047,35 m ² | Cesión zonas verdes: 621,00 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 2.426,35 m ² |
| Cesión viario: 1.638,31 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 14. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 14. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Residencial: 1.586,50 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 1,6430 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 1.042,67 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 260,66 m ² |
| Desarrollo, Gestión y Ejecución | |
| Sistema de Actuación: | Cualquiera de las recogidas en la LESOTEX |
| 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 Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha. | |

ART. 4.3.2.29.- Unidad de Actuación 29

| Unidad de Actuación 29 Área de Reparto: Área de reparto 29 | |
|---|---|
| Descripción: Situada al norte del núcleo urbano de Torrejoncillo, junto a la carretera a Ciudad Rodrigo y muy próxima al polígono industrial. De la citada unidad no se presenta ordenación detallada. | |
| Superficie Total: 13.749,27 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,47 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 2.062,39 m ² | Cesión zonas verdes: 1.374,93 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 687,46 m ² |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 33. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 33. |
| Otras determinaciones | |
| Sup. Suelo Uso Industrial: 1.586,50 m ² | Edif. máx. parcela industrial: 1,6430 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 646,21 m ² |
| Desarrollo, Gestión y Ejecución | |
| Sistema de Actuación: | Cualquiera de las recogidas en la LESOTEX |
| 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: | |
| Industrial, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela industrial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha. | |

SECCIÓN 3: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
ART. 4.3.3.1.- Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 1

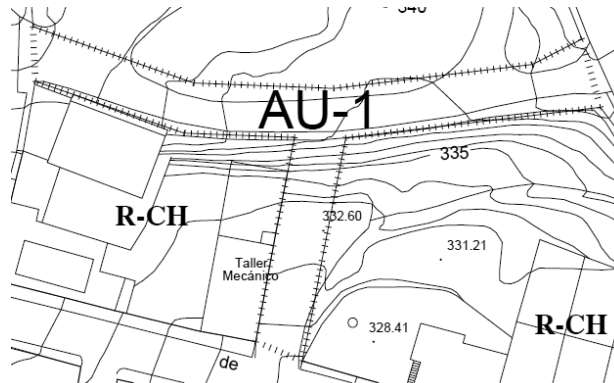
| | |
|--|---|
| Suelo Urbanizable, Sector 1. Área de Reparto: 30 | |
| Descripción: Situada en la zona noroeste de Torrejoncillo, anexo a la Dehesa Boyal, al Polígono Industrial urbanizado y al recinto ferial ganadero. | |
| Superficie Total: 28.141,40 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,71 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 5.130,71 m ² | Cesión zonas verdes: 2.928,99 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 2.201,72 m ² |
| Cesión viario: 7.524,19 m ² . | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 146. De ellas 2 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 146. |
| Otras determinaciones | |
| Superficie Uso Industrial: 15.486,50 m ² | Edif. máx. parcela industrial: 1,25 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 1.999,56 m ² |
| Desarrollo, Gestión y Ejecución | |
| Sistema de Actuación: | Cualquiera de los permitidos en la LESOTEX |
| 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. |
| Ordenanzas de Aplicación: | |
| Industrial, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela industrial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha. | |

ART. 4.3.3.2.- Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 2

| | |
|---|---|
| Suelo Urbanizable, Sector 2. Área de reparto: 31 | |
| Descripción: Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el norte con suelo no urbanizable; por el este con la UA-3; por el sur con la carretera a Holguera; y por el oeste con la travesía de la EX – 109 de Portezuelo a Coria. | |
| Superficie Total: 44.065,51 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,70 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 12.228,04 m ² | Cesión zonas verdes: 6.058,75 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 6.169,29 m ² |
| Cesión viario: 16.390,51 m ² | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 155. De ellas 2 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 155. |
| Otras determinaciones | |
| Superficie Uso Residencial: 15.445,96 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 1,99 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 12.338,34 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 3.084,58 m ² |
| 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. |
| Ordenanzas de Aplicación: | |
| Residencial Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha. | |

ART. 4.3.3.3.- Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 3

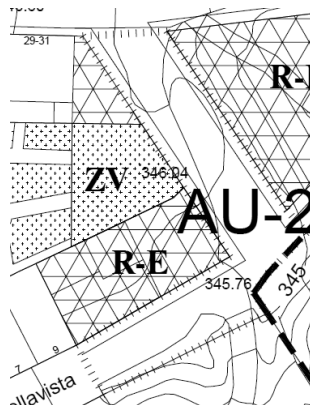
| | |
|--|---|
| Suelo Urbanizable, Sector 3. Área de reparto: 32 | |
| Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Completaría el núcleo urbano por el sur, unificando la zona de crecimiento apoyada en la calle que lleva hasta el polideportivo cubierto, por el este, y la franja residencial apoyada en el camino al cementerio. | |
| Superficie Total: 32.336,32 m ² | Aprovechamiento Medio: 0,70 m ² /m ² |
| | |
| Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local | |
| Cesión de Dotaciones: 8.058,26 m ² | Cesión zonas verdes: 3.505,74 m ² |
| | Cesión Equipamientos públicos: 4.552,52 m ² |
| Cesión viario: 11.916,00 m ² . | |
| Aparcamientos | |
| Num. mínimo plazas anexas al viario público: 114. De ellas 2 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida. | Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 114. |
| Otras determinaciones | |
| Superficie Uso Residencial: 12.362,06 m ² | Edif. máx. parcela residencial: 1,83 m ² /m ² |
| Superf. mín. viv. Protegidas: 9.054,17 m ² | 10% Cesión Aprov. Lucrativo: 2.263,54 m ² |
| 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. |
| Ordenanzas de Aplicación: | |
| Residencial Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha. | |

SECCIÓN 4: ACTUACIONES URBANIZADORAS**ART. 4.3.4.1.- Actuación Urbanizadora 1**

Descripción: Se trata de unos terrenos en Torrejoncillo localizados entre la prolongación de la calle Bellavista hacia el oeste y la calle del Pozo hacia el norte. Se pretende incorporar completamente estos terrenos como viario público. Esta actuación urbanizadora afecta a una superficie de 1.011 m². La totalidad de la superficie se destinará a vial público.

Desarrollo

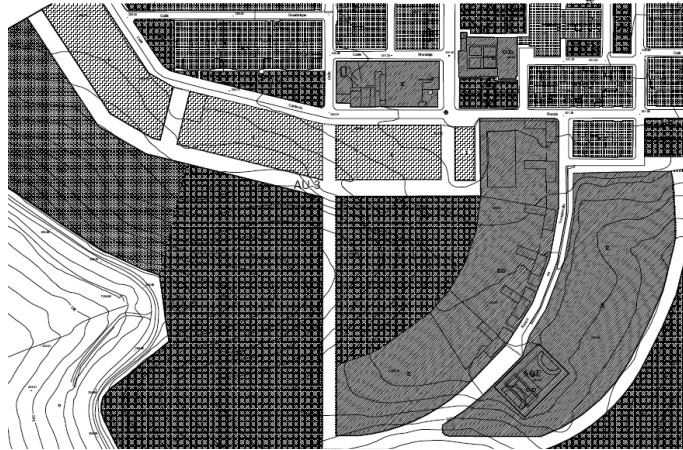
| | |
|----------|---|
| Gestión: | Obra Pública Ordinaria de urbanización. |
| | Proyecto de Urbanización. |

ART. 4.3.4.2.- Actuación Urbanizadora 2

Descripción: Se trata de unos terrenos en Torrejoncillo en la prolongación de la calle Bellavista hacia el este hasta la UA-10 y la perpendicular hacia la calle Cabrada. Se pretende incorporar completamente estos terrenos como viario público. Esta actuación urbanizadora afecta a una superficie de 576 m². La totalidad de la superficie se destinará a vial público.

Desarrollo

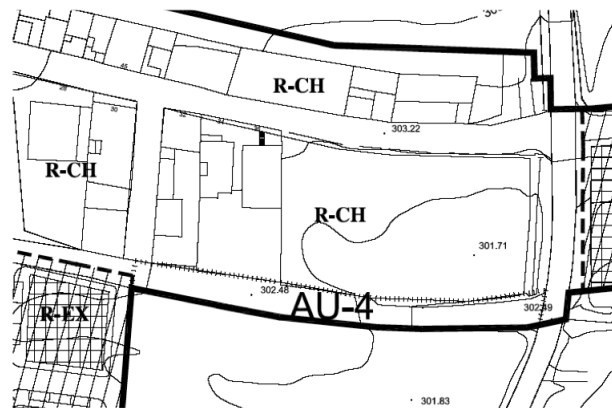
| | |
|----------|---|
| Gestión: | Obra Pública Ordinaria de urbanización. |
| | Proyecto de Urbanización. |

ART. 4.3.4.3.- Actuación Urbanizadora 3

Descripción: Se trata de unos terrenos en Valdencín al sur de la pedanía. Se pretende incorporar completamente estos terrenos como viario público. Esta actuación urbanizadora afecta a una superficie de 12.846 m². La totalidad de la superficie se destinará a vial público.

Desarrollo

| | |
|----------|---|
| Gestión: | Obra Pública Ordinaria de urbanización. |
| | Proyecto de Urbanización. |

ART. 4.3.4.4.- Actuación Urbanizadora 4

Descripción: Se trata de unos terrenos en el núcleo urbano de Torrejoncillo, comprende el último tramo de la calle Arroyo Lugar con su encuentro hasta la carretera de circunvalación al este del municipio. Se pretende con esta actuación terminar su proceso urbanizador. Esta actuación afecta a una superficie de 630 m². La totalidad de la superficie se destina a vial público.

Desarrollo

| | |
|----------|---|
| Gestión: | Obra Pública Ordinaria de urbanización. |
| | Proyecto de Urbanización. |

CAPÍTULO 5: ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 4.5.1.1. 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 establecieron por los organismos competentes de la Administración Autónoma 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.

Art. 4.5.1.2. Dimensiones mínimas de los Viarios Públicos

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

Los nuevos viarios urbanos del municipio tendrán una dimensión transversal mínima de ocho (8) 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.

Art. 4.5.1.3. 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.

Art. 4.5.1.4. 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 tráfico 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 (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

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 señalará 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.

Art. 4.5.1.5. 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.

**Art. 4.5.1.6. 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 serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.
3. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

Art. 4.5.1.7. Red de saneamiento

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 descendan 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.

Art. 4.5.1.8. Red de saneamiento-materiales

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

- Tubos de amianto-cemento.
- 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 poliéster 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.

Art. 4.5.1.9. 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

Art. 4.5.1.10. 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.

Art. 4.5.1.11. 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 necesida-



des 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 (z. 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.

Art. 4.5.1.12. 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.

Art. 4.5.1.13. 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 empalmado, 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.

**Art. 4.5.1.14. 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.

Art. 4.5.1.15. 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.

Art. 4.5.1.16. 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 y urbanizable 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.