



*ACUERDO de 30 de noviembre de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativo al Plan General Municipal de Torreorgaz. (2019AC0011)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de noviembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX y el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 23 de abril, 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 resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, 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 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 181/2017 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

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 (artículo 80 de la LSOTEX).

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



Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículo 33 de Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la CAEXT / DOE de 24-6-10).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 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 las posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y la reciente Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-4-15).

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. Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del PACAPs), 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 día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 30 de noviembre de 2018.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 noviembre de 2018, se aprueba el Plan General Municipal de Torreorgaz:

### TÍTULO I CONCEPTOS Y NORMATIVA

#### CAPÍTULO 1 DEFINICIONES

Los presentes términos, definiciones y conceptos completan los establecidos en la legislación vigente que tienen incidencia en la ordenación del territorio y el desarrollo urbanístico de los municipios, y sirven de base para fijar los parámetros urbanísticos.

***Artículo 1.1.1. Parámetros Urbanísticos.***

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

***Artículo 1.1.2. Alineación.***

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

***Artículo 1.1.3. Manzana.***

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

***Artículo 1.1.4. Línea de Edificación.***

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

***Artículo 1.1.5. Ancho de Vial.***

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

**Artículo 1.1.6. Rasante.**

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

**Artículo 1.1.7. 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 rasantas, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de actuación urbanizadora 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.

**Artículo 1.1.8. Parcela Mínima.**

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

**Artículo 1.1.9. Parcela Afectada.**

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

**Artículo 1.1.10. Parcela Protegida.**

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

**Artículo 1.1.11 Linderos o Lindes.**

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

**Artículo 1.1.12. Fondo de Parcela.**

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

**Artículo 1.1.13. Círculo Inscrito.**

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

**Artículo 1.1.14. Cerramiento de Parcela.**

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

**Artículo 1.1.15. Edificación Alineada.**

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

**Artículo 1.1.16. Edificación Retranqueada.**

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

**Artículo 1.1.17. Fondo Edificable.**

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

**Artículo 1.1.18. Profundidad Máxima Edificable.**

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

**Artículo 1.1.19. Patio Abierto.**

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

**Artículo 1.1.20. Superficie Libre.**

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

**Artículo 1.1.21. Edificación Aislada.**

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

**Artículo 1.1.22. Separación entre Edificaciones.**

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

**Artículo 1.1.23. Edificación Libre.**

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

**Artículo 1.1.24. Superficie Ocupada.**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

**Artículo 1.1.25. Coeficiente de Ocupación por Planta.**

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

**Artículo 1.1.26. Superficie Edificable.**

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

**Artículo 1.1.27. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad.**

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

**Artículo 1.1.28. Intensidad Edificatoria.**

Determinación estructurante que establece un coeficiente de edificabilidad para un ámbito general del suelo urbano consolidado o no consolidado, área homogénea o zona de ordenación urbanística. Sus valores máximos aparecen regulados en los artículos 74 de la LESOTEX y 28 de REPLAEX.

**Artículo 1.1.29. Nivel de Rasante.**

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

**Artículo 1.1.30. Altura de la Edificación.**

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

**Artículo 1.1.31. Altura Total.**

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

**Artículo 1.1.32. Altura de las Instalaciones.**

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

**Artículo 1.1.33. Altura de planta.**

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

**Artículo 1.1.34. Altura libre de planta.**

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

**Artículo 1.1.35. 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 1,50 metros.

**Artículo 1.1.36. Planta de Pisos.**

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

**Artículo 1.1.37. Entreplanta.**

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

**Artículo 1.1.38. Planta Bajo Cubierta.**

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

**Artículo 1.1.39. Planta Sótano.**

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

**Artículo 1.1.40. Planta Semisótano.**

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

**Artículo 1.1.41. Cuerpos Volados.**

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

**Artículo 1.1.42. Cuerpos Cerrados.**

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

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

**Artículo 1.1.43. Cuerpos Abiertos.**

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

**Artículo 1.1.44. Elementos Salientes.**

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

**Artículo 1.1.45. Volumen de la Edificación.**

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

**Artículo 1.1.46. Pendiente de la Cubierta.**

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



## TÍTULO II

### DETERMINACIONES GENERALES DEL PLAN

Las siguientes determinaciones están extraídas de la legislación urbanística y territorial y en consecuencia consideraremos que por su contenido se integran dentro de la ordenación estructural establecida por el PGM.

#### CAPÍTULO 1

#### NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

##### ***Artículo 2.1.1 Objeto del PGM de Torreorgaz.***

El objeto del presente Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Torreorgaz, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias de derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

##### ***Artículo 2.1.2 Naturaleza del PGM de Torreorgaz.***

El presente Plan General Municipal, constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal, a lo dispuesto en la legislación vigente sobre el régimen del suelo y ordenación Urbana en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

##### ***Artículo 2.1.3 Vigencia del Plan General.***

El presente Plan General Municipal entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín de la provincia de Cáceres o Diario Oficial de Extremadura.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia

En el caso de aprobación de un Plan Territorial o cualquiera otra figura de ordenación de carácter supramunicipal que afectara al término municipal de Torreorgaz y hasta la adaptación del presente PGM estas Normas Urbanísticas serán interpretadas de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa de rango superior y prevalecerán las disposiciones de aplicación directa contenidas esta ordenación.

##### ***Artículo 2.1.4 Régimen General de la innovación del Plan.***

Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual:



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

Revisión a causa del planeamiento superior:

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General Municipal para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

Revisión del planeamiento por razones de urgencia o de excepcional interés público:

La Junta de Extremadura podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros planes de ordenación urbanística cuando, por razones de urgencia o de excepcional interés público, sea necesaria una adaptación del mismo a instrumentos de ordenación del territorio.

Supuestos generales de revisión:

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los puntos precedentes, procederá la revisión del Plan General Municipal siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan General Municipal.

Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General Municipal. Tales como:

El incremento de la tasa media de crecimiento de la población, que marque de manera sostenida una clara divergencia con la tasa prevista en el presente Plan General.

Localización de actividades productivas o de servicios de carácter regional, nacional o internacional que generase una oferta de empleo fijo superior al 25 % de la población activa local.

Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento descrita en este Plan General Municipal.

Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general del municipio o comarcal.



Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

Cambios en las Ordenanzas de Edificación en el núcleo urbano que alteren su imagen o silueta y no respondan al interés general del municipio.

Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

Cuando así lo acuerde, por exigencia de las circunstancias, la Consejería competente en materia de Urbanismo, o por mayoría absoluta el Pleno Municipal.

Iniciación de la revisión:

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General Municipal en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta.

Modificaciones:

Se considerarán modificaciones del presente Plan General Municipal las variaciones o alteraciones de algún contenido o determinación de este Plan General Municipal, y la alteración de los mismos que no conlleve alguna afectación o incidencia recogida en los supuestos generales de revisión.

No se considerarán modificaciones del Plan General Municipal:

Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LESOTEX y el propio Plan General Municipal reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.

Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.

La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por el Plan General, se encuentren o no previstos en él.

Cuando impliquen una diferente zonificación o cambio de uso de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan General, será necesaria la aprobación por el Consejo Consultivo de la Junta de Extremadura.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación,



deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General Municipal, así como sobre la posibilidad de proceder a las mismas sin necesidad de revisar éste.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

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

No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

Suspensión del Planeamiento:

Cuando concurren circunstancias especiales, previas los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia del presente Plan General Municipal en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 107 del RPLANEX, en todo o parte de su contenido, en la forma y con los efectos que se determinen, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, tal como se señala en el artículo 83 de la Ley 15/2001, del Suelo Ordenación Territorial de Extremadura.

#### ***Artículo 2.1.5. Normas de Interpretación.***

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

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La Memoria Informativa y Planos de Información, tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

Planos de Ordenación, sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. En caso de discrepancia entre planos



de distinta escala prevalecerá la escala más amplia, es decir prevalecerá 1/1.000 sobre 1/2.000 y esta a su vez sobre 1/10.000 etc.

Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión, constituirán el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Torreorgaz. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, para todo lo que en ellas se regula.

## CAPÍTULO 2

### INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

#### SECCIÓN PRIMERA. Instrumentos de Planeamiento

##### ***Artículo 2.2.1. Instrumentos de Complemento y Desarrollo del Plan General.***

La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

El presente Plan General se podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Instrumentos de Ordenación Urbanística:

Instrumentos de ordenación:

Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable.

Planes Especiales de Ordenación en toda clase de suelo.

Estudios de Detalle.

Catálogo de bienes protegidos.

Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

Criterios de Ordenación Urbanística.

Ordenanzas Municipales de Policía de la edificación y de la Urbanización.

##### ***Artículo 2.2.2. Los Planes Parciales de Ordenación.***

Los planes parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores que no se hubieran establecido en el plan general y el complemento o mejora de la establecida en estos.



Los Planes Parciales contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 71 y 75 de la LESOTEX y sus modificaciones y los artículos 52 a 55 del REPLEX.

La documentación que los planes parciales incluirán será la establecida en el artículo 56 del REPLAEX.

### ***Artículo 2.2.3. Los Planes Especiales.***

Los Planes Especiales podrán formularse en virtud de las finalidades contenidas en el artículo 72 de la LESOTEX y su contenido documental mínimo será el establecido en el artículo 72 y 75 de la LESOTEX y sus modificaciones y en el artículo 66 del REPLAEX.

### ***Artículo 2.2.4. Los Estudios de Detalle.***

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento de ordenación urbanística que completa o adapta las determinaciones establecidas en los Planes Generales, Especiales y los Parciales, tal como se establece en el artículo 73 de la LESOTEX.

La formulación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. En aquellos otros supuestos en que se pueda determinarse como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un supuesto previo a la ejecución de la actuación o edificación.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto las determinaciones fijadas en el artículo 73 de la Lesotex y el artículo 91 y siguientes del Replaex, así como las condiciones fijadas para tal fin en esta normativa.

Con el carácter de recomendación, se establecen los siguientes criterios generales de diseño:

No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.



En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

Afectando a manzanas completas o tramos de calle, podrán autorizarse retranqueos con un máximo de 5 m a todos los linderos.

Se podrán autorizar justificadamente otras tipologías: edificios de viviendas colectivas, bloque abierto o en manzana cerrada, aportando previamente un Estudios de Detalle, justificativo del impacto de la edificación en el paisaje urbano.

#### ***Artículo 2.2.5. Las Ordenanzas Municipales.***

Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en aquellos contenidos que no forman parte necesariamente de la regulación establecida en este Plan General, conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Torreorgaz.

### SECCIÓN SEGUNDA. Ejecución del Planeamiento

#### ***Artículo 2.2.6. Ámbitos de Ejecución.***

La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrá realizar:

Mediante las Unidades de Actuación Urbanizadoras delimitadas, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, como ámbitos para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución material del planeamiento y como ámbito de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo establecido en el artículo 105, apartado 1.c de la LESOTEX.

Mediante las Unidades de Actuación de Urbanización donde la actividad de ejecución se podrá llevar a cabo mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias en correspondencia con lo dispuesto en el artículo de la Ley 155.1 de la MLESOTEX 09/2010, en los ámbitos que él

planeamiento identifica como tal y se delimitan exclusivamente a efecto de completar la urbanización y en las unidades de actuación urbanizadora a ejecutar por cualquier administración pública, cuando al misma disponga de la totalidad de los terrenos afectados.

#### ***Artículo 2.2.7. Sistemas de Ejecución.***

La gestión del planeamiento mediante las Unidades de Actuación que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LESOTEX en su artículo 125, ya sean de gestión directa, como los de cooperación y expropiación; o indirecta, como los de compensación o concertación.

En relación con lo previsto en el artículo 126 de la LESOTEX, el Ayuntamiento de Torreorgaz deberá determinar el sistema de ejecución, de oficio o a instancia de particular. Si se opta por uno de los sistemas públicos, o de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora.

#### ***Artículo 2.2.8. Desarrollo de la ejecución.***

El desarrollo de la ejecución de los diversos ámbitos requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a todos los terrenos de la unidad de actuación a ejecutar, según indica el artículo 117 de la LESOTEX, de:

El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades de actuación, que determina y organiza la actividad de urbanización, identificando definitivamente el ámbito de aquéllas previstas en el Plan (artículos 118 y 124 de la LESOTEX).

El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, conjuntamente o con posterioridad a la redacción del Programa de Ejecución. En el caso de las obras públicas ordinarias, los propios proyectos de urbanización podrán delimitar unidades de actuación (artículos 121 y 124 de la LESOTEX).

Caso aparte lo constituye la ejecución mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias cuya regulación aparece en el artículo 155 de la LESOTEX y en sus sucesivas modificaciones.

#### ***Artículo 2.2.9. Programas de Ejecución.***

Los Programas de Ejecución determinan y organizan la actividad de urbanización, su función y objetivos aparecen regulados en el artículo 118 de la LESOTEX y su contenido mínimo en el 119.

#### ***Artículo 2.2.10. Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias.***

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado



por el Plan General Municipal, o el correspondiente Planeamiento de Desarrollo. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora, requerirá la elaboración, de un proyecto de urbanización.

Según el objeto y su finalidad concreta se distinguen las siguientes clases de Proyectos de Urbanización:

Los Proyectos de Obras de Urbanización comprendidas en una Unidad de Actuación.

Proyectos de Obras Públicas, que supongan ordenación detallada del suelo Urbano o la renovación, reparación de obras y servicios existentes en el municipio.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

Excavaciones y movimientos de tierra.

Trazado viario.

Pavimentación del viario.

Red de riego e hidrantes.

Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.

Red de distribución de agua.

Red de distribución de energía eléctrica.

Canalización de telecomunicaciones.

Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

Alumbrado público.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del suelo Urbano se constituirá por este una garantía mínima del 4 %, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando este haya sido aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación.

Los Proyectos de Urbanización incluidos en un Programa de Ejecución se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución y cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias al procedimiento de los Planes Parciales de Ordenación, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 121 de la LESOTEX.

**Artículo 2.2.11. Proyecto de Reparcelación.**

El Proyecto de reparcelación es la formalización documental de la reparcelación, es decir, de la operación urbanística que consiste en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a las determinaciones del Planeamiento.

La reparcelación tendrá los siguientes objetivos:

Regularización de fincas, parcelas y solares existentes.

Equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística.

Fijación sobre el territorio del aprovechamiento urbanístico.

Adjudicación de terrenos al municipio en cumplimiento de deberes de cesión obligatoria y gratuita.

La sustitución de patrimonio, parcelas, solares o derechos por otros resultantes.

En función de la adhesión de los propietarios al procedimiento, se distinguen las siguientes clases de Proyectos de Reparcelación:

Proyecto de Reparcelación Voluntaria, aquella en la que se da cuenta con el acuerdo de los propietarios de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación.

Proyecto de Reparcelación Forzosa, cuando sea impuesta por el Ayuntamiento por ser necesaria para la ejecución del Planeamiento.

Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en al menos una cuarta parte de la superficie total de aquella o cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de actuación, puede producirse la reparcelación económica, artículo 45 de la LESOTEX.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el artículo 42 y siguientes de la LESOTEX y lo dispuesto en el Título III capítulo IV del RGU.

**Artículo 2.2.12. Proyecto de Obras de Edificación o Instalación.**

El artículo 110 de la LESOTEX, define como actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión a solar.

El derecho y el deber de edificar le corresponden al propietario de este derecho. La transferencia del derecho implica legalmente el deber y así se hará constar en los actos de transmisión de la propiedad. El derecho a edificar se puede materializar en los siguientes casos:



#### En Suelo Urbano:

El Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su clasificación lo permita. Se considerará solar aquél que disponga de alcantarillado, pavimentación de acera y calzada, red de abastecimiento de agua y alumbrado público, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.

Igualmente podrá edificarse, si el particular se compromete, en el acto de petición de licencia, a la ejecución de la edificación y urbanización simultánea, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose, igualmente, a no hacer uso de lo edificado, hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.

#### En Suelo Urbanizable:

En el Suelo Urbanizable, no se podrá edificar, hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

Aprobación del Programa de Ejecución.

Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario Proyecto de Reparcelación, deberá haber ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación de los proyectos.

Sólo si la urbanización se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación.

No obstante, podrán autorizarse obras correspondientes a Infraestructuras del territorio o a los Sistemas Generales y aquellas obras o usos justificados de carácter provisional, que no dificulten la ejecución del Plan Parcial, Programa de Ejecución o Proyecto de Urbanización, y que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la Legislación Urbanística Vigente.

#### En Suelo No Urbanizable:

Según se establece en el artículo 18.2 de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de Modificación de la LESOTEX, se podrán realizar las construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

Además, de acuerdo con los artículos 23 y 24 de la LESOTEX y sus sucesivas modificaciones, se permitirán en los casos de aquellos usos o actividades que comportan edifi-



cación, para lo que se necesita la previa obtención de la correspondiente Calificación Urbanística, aquellas construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos tengan por objeto el desarrollo de las actividades expresadas en dichos artículos.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

### ***Artículo 2.2.13. Proyectos de Obras de Modificación o Rehabilitación.***

Todas estas obras se realizan sobre edificios ya construidos. Se distinguen, por su alcance, los siguientes grupos, aun cuando todas ellas se pueden producir de forma simultánea:

Obras de conservación:

Son aquellas destinadas a cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación sin alterar los elementos estructurales o de diseño del edificio. Incluirá, entre otras análogas, el afianzamiento y cuidado de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, pintura, reparación de cubiertas y saneamiento de conducciones.

Obras de consolidación o reparación:

Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, conservando la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

Obras de restauración:

Son aquellas obras encaminadas a la conservación en grado máximo, en las que se pretende la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento, pudiendo incluir la reparación de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo.

Obras de rehabilitación:

Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.



Obras de acondicionamiento:

Tienen por finalidad mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y las normas zonales correspondientes.

Obras de reestructuración:

Son las encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo, el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios y la línea y tipo de cubierta.

Obras exteriores:

Son aquellas que sin estar incluidas en ninguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

#### ***Artículo 2.2.14. Proyectos de Demolición.***

Según impliquen o no la desaparición total de lo edificado, se dividen en:

Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

### CAPÍTULO 3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### ***Artículo 2.3.1. Publicidad.***

El principio de publicidad del planeamiento, que se establece en el artículo 79.f de la LESO-TEX, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

Consulta directa del planeamiento.

Consultas previas.

Consultas de viabilidad de la transformación urbanizadora.



Informes urbanísticos.

Cedula de urbanística.

### ***Artículo 2.3.2. Consulta directa.***

Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

A los efectos de lo previsto en este artículo, los locales donde se consulte el documento, dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 138 del REPLAEX, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

### ***Artículo 2.3.3. Consulta Previa.***

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencia, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una determinada obra. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficiente para su comprensión.

### ***Artículo 2.3.4. Consulta de Viabilidad de la transformación urbanizadora.***

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, así como cualquier otro particular, mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, tendrán derecho a formular a la Administración Urbanística consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en alguno de los sectores en los términos establecidos en el artículo 10 de la LESOTEX.

### ***Artículo 2.3.5. Informe Urbanístico.***

Toda persona puede solicitar, según lo estipulado en el artículo 7 de la LESOTEX, y siempre por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito de ordena-



ción del término municipal, el cual deberá emitirse por el órgano o servicio municipal determinado al efecto.

La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca o ámbito sobre cartografía oficial municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

#### ***Artículo 2.3.6. Cédula Urbanística.***

El Ayuntamiento de Torreorgaz podrá crear mediante la correspondiente Ordenanza, la Cédula urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal.

Las cédulas se expedirán a solicitud del propietario de la finca o de titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán la condición y acompañarán plano de emplazamiento sobre cartografía oficial y cuantos datos de identificación les sean requeridos por los servicios municipales.

Una vez creada, la cédula será exigible para la parcelación, edificación o cualquier utilización urbanística de los predios, sea provisional o definitiva.

La cédula urbanística hará referencia no sólo a las circunstancias precisadas en el artículo 137 del REPLAEX, sino también:

A la situación de la finca en la Cartografía Oficial y con relación a los planos de ordenación.

Al grado de desarrollo del planeamiento.

A las cargas derivadas del planeamiento urbanístico y de su ejecución.

Al proceso de modificación o revisión del planeamiento, cuando éste se halle sometido al mismo.

### CAPÍTULO 4

#### INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### ***Artículo 2.4.1. Comunicación previa.***

Quedan sujetas al trámite de comunicación previa la actuaciones contempladas en el artículo 172 de la Ley 10/2015.

Su procedimiento será el establecido en el artículo 173 de la LESOTEX.



La documentación que deberá presentarse junto a la correspondiente comunicación previa, será la siguiente:

Proyecto Técnico, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el caso que sea preceptivo por aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (LOE).

Cuando no sea exigible Proyecto Técnico, pero se trate de una obra compleja, cuyo presupuesto supere los 9.000 euros, memoria suscrita por técnico competente, y en su caso, visada por el Colegio profesional correspondiente, en la que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

En los demás casos bastará con un Presupuesto detallado por partidas y unidades de obra.

A la solicitud de licencia de cerramiento de parcelas y solares se adjuntará, en cualquier caso, Memoria suscrita por técnico.

Todas las comunicaciones previas que se presenten para la instalación de toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que el Ayuntamiento de Torreorgaz no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

#### ***Artículo 2.4.2. Licencias urbanísticas.***

Licencias de obras, edificación e instalación.

Son actos sujetos a licencia de obras los establecidos en el artículo 180 de la LESOTEX, a excepción de los contemplados en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y del artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras, que exceptúa de la sujeción a licencia municipal a aquellas obras a realizar en carreteras, así como las que afecten a los elementos funcionales de la misma.

El procedimiento de otorgamiento de licencias será el establecido en el artículo 181 de la LESOTEX así como en el 176 modificado por la Ley 12/2010 INCE.

La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento de otorgamiento de licencias se regularán por la correspondiente ordenanza municipal de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 176 de la LESOTEX.

Para la tramitación de las licencias de obras será necesario Proyecto Técnico, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el caso que sea preceptivo por aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (LOE) o normativa sectorial de aplicación.



Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base o de la certificación administrativa de que los proyectistas son personal perteneciente al órgano administrativo petionario.

Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística. El Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en estas Normas, dispondrá de la siguiente documentación mínima: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

A excepción de las instalaciones establecidas en el artículo 34 de la Ley 9/2014, Ley General de Telecomunicaciones, así como las establecidas en la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, Ley de Ordenación de la Edificación.

Licencias de usos y actividades.

Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos enumerados en el artículo 184 de la LESOTEX.

Cuando la implantación del uso o actividad de que se trate conlleve la ejecución de obras sujetas a licencia, el procedimiento de autorización estará implícito en el de concesión de licencia.

Deberá efectuarse comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de quince días emitan informe sobre los aspectos de su competencia (Art. 184 LESOTEX modificado Ley 12/2010 INCE).

La resolución deberá notificarse al interesado dentro de un plazo máximo de quince días, ampliables a diez más en función de su complejidad.

Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en el planeamiento vigente.

Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.



En la solicitud peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos normativos vigentes, en especial de la Tramitación Ambiental, de acuerdo con lo regulado en la Ley 16/2015, de 23 de junio, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

### **Artículo 2.4.3. Otras autorizaciones.**

Autorizaciones de obras y Usos Provisionales:

No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano no consolidado, cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora y el urbanizable pendiente de desarrollo urbanístico, y si no hubieren de dificultar la ejecución de la ordenación urbanística, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando así lo acordase el Ayuntamiento de Torreorgaz, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de ponderarse los siguientes aspectos:

La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.

El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

Autorización de obras en relación con las vías públicas:

El promotor de una obra o subsidiariamente el propietario del terreno en el que se ejecute la misma, será responsable ante el Ayuntamiento de Torreorgaz o en su caso ante la entidad de conservación de la urbanización de que se trate, de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales. Con objeto de garantizar previamente la reparación de los daños que con la ejecución de la obra pueda causarse, el Ayuntamiento podrá exigir la prestación de una fianza, a su favor o al de la entidad conservadora, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en proporción a la envergadura de la obra.

Cuando se ejecute una obra en un solar cuya urbanización perimetral esté totalmente terminada, se prohíbe para la ejecución del sótano la invasión del espacio público, con objeto de realizar cualquier tipo de excavación que precise el tipo de estructura utilizado.



Si las obras que se ejecutan pudieran afectar a servicios de carácter general o público, el propietario o titular de la licencia lo comunicará por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables si finaliza el plazo anteriormente mencionado sin adoptar dichas medidas.

La obtención de la licencia de obras será requisito previo para la ocupación de la vía pública.

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre. Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio suficiente, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción previa obtención de la licencia y el pago anticipado de los derechos establecidos en la correspondiente ordenanza fiscal.

El promotor de una obra o subsidiariamente el propietario del terreno en el que se ejecute cualquier clase de obra, está obligado a conservar todas las partes de la obra o construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los andamios auxiliares de la construcción y grúas torre, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

#### ***Artículo 2.4.4. Autorizaciones concurrentes.***

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presentan solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 2 del artículo 180 de la LESOTEX y en el apartado 1 del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades clasificadas o sujetas a Evaluación o Autorización Ambiental se estará a lo establecido en el artículo 178 de la LESOTEX.

#### ***Artículo 2.4.5. Efectos de la Licencia, Caducidad y Prorroga.***

De acuerdo con la modificación del artículo 177 de la LESOTEX, establecida por la Ley 12/2010 de INCE, la obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los



actos y las operaciones, así como la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes.

En relación a la caducidad y prórroga se estará a lo dispuesto en el artículo 182 de la LESOTEX.

#### ***Artículo 2.4.6. Alineación Oficial.***

La Alineación Oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a una escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes. Acotando los anchos actuales de las calles y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta. Caso de encontrar la información aportada conforme con la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

### SECCIÓN SEGUNDA. Licencia en Suelo No Urbanizable: Calificación Urbanística

#### ***Artículo 2.4.7. Disposiciones Generales.***

Según lo señalado en el artículo 24 de la Ley 10/2015 de Modificación de la LESOTEX, para el suelo no urbanizable protegido, recordemos que en el término de Torreorgaz no existe la categoría de suelo no urbanizable común, sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita este Plan General.

Los requisitos de los actos y usos de aprovechamiento urbanístico del Suelo No Urbanizable se ajustarán a lo dispuesto en esta Normativa para categoría del mismo y cumpliendo los condicionantes genéricos establecidos en el artículo 26 de la LESOTEX modificado por la LEY 10/2015.

#### ***Artículo 2.4.8. Tramitación de la Calificación.***

Según lo establecido en el artículo 27 de la Lesotex Contenido y procedimiento de otorgamiento de la calificación urbanística para actos promovidos por particulares.



En Torreorgaz por contar con una población inferior a los 20.000 habitantes, resulta de aplicación el Decreto 178/2010, de 13 de agosto, por el que se adoptan medidas para agilizar los procedimientos de calificación urbanística sobre suelo no urbanizable.

#### **Artículo 2.4.9. Documentación de la solicitud de Calificación Urbanística.**

La documentación de solicitud mínima, por duplicado, será la siguiente:

Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones siguientes:

Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.

Memoria descriptiva de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Superficie ocupada por la edificación y descripción de las características fundamentales de la misma: superficie ocupada en planta, superficie total construida, número de plantas, altura en metros, tipo de cubierta, paramentos exteriores (materiales de fachadas, etc.), sistema de abastecimiento (determinando procedencia del agua) y sistema de saneamiento (señalando destino y tratamiento de los vertidos).

En el caso de que existan otras edificaciones en la finca, indicar, para cada una de ellas: tipología y uso, superficie ocupada por las edificaciones actuales, superficie construida total existente, número de plantas, licencia de obras autorizada y si no la tiene solicitud de legalización de las edificaciones existentes o en su caso, documento público administrativo que indique fecha de antigüedad de las mismas.

Justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población (artículo 18.4 de la LESOTEX).

Se fijará la parte proporcional de terrenos que deban ser objeto de reforestación y el Plan de Restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad.

Aceptación, por parte del Ayuntamiento, de la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación, o en su caso, el importe del canon sustitutivo de dicha cesión.

Justificar que para el emplazamiento de los mismos no existe otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate.

Plano de situación de la finca con delimitación de esta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de este Plan General.



Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. Distancia de la edificación a linderos, núcleo urbano, edificaciones más cercanas (enumerando todas las que se encuentren en un radio 300 m, especificando distancia, tipología y uso de las mismas), carreteras o caminos (designando su código o lugares que comunican), línea de máxima avenida (si procede, porque exista río, cauce o embalse próximo).

Planos de planta, alzado y secciones, acotado, de las edificaciones proyectadas.

Superficie y propiedad de la finca acreditada por fotocopia de la Escritura de propiedad, Nota Simple, Certificado del Catastro (no será válida consulta catastral) o Certificado del Ayuntamiento, y acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

En el caso de que la calificación urbanística corresponda al órgano autonómico el documento de información urbanística deberá venir acompañado de:

Solicitud de la licencia de obras del promotor ante el Ayuntamiento, en la que venga especificado el nombre, apellidos o en su caso denominación social y domicilio del solicitante.

Solicitud de calificación urbanística por parte del Ayuntamiento.

Si se trata de una instalación de interés público se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población.

Será imprescindible acompañar la solicitud con la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento de Torreorgaz como la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o la de Fomento, podrán solicitar al interesado la aportación de documentación adicional relativa a: la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.



Una vez otorgada la Calificación Urbanística por la Consejería de Fomento del Gobierno de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Por otro lado, el decreto 178/2010 de 13 de agosto, por el que se adoptan medidas para agilizar los procedimientos de Calificación Urbanística sobre Suelo No Urbanizable establece las siguientes medidas:

A efectos de la incorporación de informes sectoriales en el procedimiento, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística con la presentación de la copia de solicitud de dichos informes, en cuyo caso la eficacia de dicha calificación quedará condicionada a la obtención y acreditación de los correspondientes informes o resoluciones favorables. En idénticos términos se expresa el artículo 26.3.a de la Ley 10/2015.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación a la evaluación de impacto ambiental que resulte preceptiva la cual deberá integrarse con carácter necesario en el procedimiento de calificación urbanística de acuerdo con el artículo 27.2 de la Ley 10/2015 de modificación de la LESOTEX.

De igual forma, la calificación urbanística podrá quedar condicionada a la adaptación del proyecto a condiciones urbanísticas de fácil cumplimiento técnico y que no alteren de forma sustancial la solicitud inicial.

La resolución de calificación urbanística expresará con claridad tanto los informes sectoriales que, en sentido favorable, habrán de incorporarse al expediente como las adaptaciones técnicas exigibles. La documentación que acredite el efectivo cumplimiento de tales condiciones así como los informes sectoriales favorables habrán de presentarse ante el Municipio que tramite el correspondiente procedimiento de licencia urbanística para su incorporación al mismo.

Respecto a trámite de información pública se estará a lo establecido en el artículo 27.2 de la LESOTEX.

A efectos de la reforestación prevista por el artículo 27.1 de la LESOTEX, se estará a lo dispuesto sobre tal extremo en la declaración o informe de impacto ambiental correspondiente en función de las especiales características técnicas o de ubicación de la actuación sujeta a calificación urbanística.



## SECCIÓN tercera. Régimen de las edificaciones

**Artículo 2.4.10. Obligación Genérica de Conservación.**

Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

**Artículo 2.4.11. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.**

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas por el Ayuntamiento de Torreorgaz, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

En construcciones:

**Condiciones de seguridad:**

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

**Condiciones de salubridad:**

Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

**Condiciones de ornato:**

las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

En instalaciones de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

**En solares:**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

**Artículo 2.4.12. Deber de Rehabilitación.**

El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan General y a los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.



El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios.

Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria total o parcial de las obras o la imposición de multas coercitivas que correspondan. Pudiendo llegar a la expropiación forzosa del inmueble, en aquellos casos que resulte legítima esta medida de conformidad con la legislación urbanística y de protección del patrimonio histórico para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

#### ***Artículo 2.4.13. Contenido Normal del Deber de Conservación.***

El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

El Ayuntamiento de Torreorgaz, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.



El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar las medidas establecidas en la legislación urbanística.

El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.

#### ***Artículo 2.4.14. Situación Legal de Ruina.***

Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el punto anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

#### ***Artículo 2.4.15. Procedimiento General para la Declaración de Ruina.***

Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

A la petición de Declaración de Ruina se acompañará:

Certificado expedido por facultativo competente, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.



Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente. Este estudio deberá acreditar la tendencia constante y progresiva en el tiempo de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.



Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición o rehabilitación, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición o las obras de rehabilitación.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo

En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

#### ***Artículo 2.4.16. Órdenes de Ejecución de Conservación y Mejora.***

El Ayuntamiento de Torreorgaz podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.



Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

## CAPÍTULO 5 DISCIPLINA URBANÍSTICA

### ***Artículo 2.5.1. Protección de la Legalidad Urbanística.***

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad, urbanística y disciplinaria previstas en la legislación

La legalidad urbanística se defenderá con los medios legalmente previstos en el Capítulo V de la LESOTEX y el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las infracciones urbanísticas, se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador, conforme establece en el Capítulo VI de la LESOTEX y el artículo 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Al expediente se dará el trámite previsto en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

De acuerdo con el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el 199 de la LESOTEX, en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor.

Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado, arroja una cifra inferior a dicho beneficio, la diferencia será objeto de decomiso. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiera actuación material ninguna, ni existieran terceros perjudicados, la sanción que se impusiera al infractor no podría ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

### ***Artículo 2.5.2. Inspección Urbanística.***

La inspección urbanística se regula en los artículos 189 y 190 de la LESOTEX.



Los inspectores comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas, de todo tipo, en las obras radicadas en el término municipal.

Todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales o autonómicos, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

### ***Artículo 2.5.3. Infracciones Urbanísticas.***

Se consideran infracciones urbanísticas:

La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realizasen sin obtención de éstas.

Y en general, la vulneración de las prescripciones de la normativa de este Plan General.

Sus grados en función de la gravedad de la infracción vienen establecidos en el artículo 198 de la LESOTEX.

### ***Artículo 2.5.4. Actuaciones clandestinas e ilegales.***

Para las obras, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades, incluidos los usos que se ejecuten sin contar con los actos legitimadores previstos en esta ley, o cuando contando con ellos se realicen en disconformidad de la ordenación territorial y urbanística, la Alcaldía ordenará su suspensión y procederá según lo estipulado en los artículos 193 al 206 de la LESOTEX.

### ***Artículo 2.5.5. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.***

Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resultasen disconformes con las determinaciones sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideradas como fuera de ordenación.

No obstante este Plan, de acuerdo con el contenido del artículo 79.1.b de la LESOTEX, diferencia en el régimen de fuera de ordenación los siguientes niveles de intensidad:

FUERA DE ORDENACIÓN INTEGRAL, correspondiente a las situaciones de total incompatibilidad con el planeamiento.

FUERA DE ORDENACIÓN PARCIAL, correspondiente a las situaciones parcialmente compatibles con el planeamiento.



## 1. Régimen de Incompatibilidad Total por fuera de ordenación integral.

### Definición.

Tienen la consideración de "fuera de ordenación integral por incompatibilidad total", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad con las determinaciones de este Plan por encontrarse en el siguiente supuesto:

En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras.

No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Integral, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

### Intervenciones.

El régimen de Fuera de Ordenación Integral determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.

Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

### Usos.

Se tolerarán la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental.

## 2. Régimen de fuera de ordenación parcial.

### Definición.

Se considerarán en régimen de "fuera de ordenación parcial" por incompatibilidad parcial los edificios que presenten alguna disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en la regulación establecida en cada una de las Zonas de Ordenanzas.

Las parcelas existentes con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación, asimismo ninguna de las parcelas existentes será considerada No Edificable, por causa de su superficie así como de sus dimensiones de frente y fondo. Su existencia y titularidad debe acreditarse mediante algún Documento Público.



#### Intervenciones.

En el régimen de fuera de ordenación parcial, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

No obstante, en los casos que a continuación se enumeran, se admitirán incluso las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

Los edificios que presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a una planta de las máximas establecidas por el Plan.

Cuando la disconformidad únicamente afecta a las condiciones de ocupación o edificabilidad.

En los casos de discordancias respecto a las condiciones de retranqueo establecidas en esta normativa.

#### Usos.

Se tolerarán la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental.

En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación parcial podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

En aquellos ámbitos de unidades de actuación urbanizadora del suelo urbano no consolidado o del suelo urbanizable que tengan por finalidad la renovación integral del territorio, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, cuando las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, y hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución, se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, podrán realizarse en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora que no generen aumento de volumen y las de adaptación por cambio de usos, siempre que en cualquiera de los supuestos anteriores no incremente el valor de la indemnización en el procedimiento de desarrollo y gestión, con aceptación previa de esta condición a la concesión de la licencia.



De forma transitoria, se considerarán en situación análoga al régimen de Fuera de Ordenación Parcial establecido en la letra b anterior, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regulación de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización o declaración de compatibilidad, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo.

Tendrán la consideración de fuera de ordenación parcial las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos constructivos u ornamentales (materiales, colores, carpinterías, cerramientos, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones, en ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

Las precedentes tolerancias de este artículo no se podrán considerar en ningún caso como un derecho asumido o dispensación del cumplimiento en la obligatoriedad y ejecutividad de estas Normas Urbanísticas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

#### ***Artículo 2.5.6. Ordenes de Ejecución.***

El Ayuntamiento de Torreorgaz podrá dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución de actos, operaciones y actividades regulados por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos y proclamados en dicha ordenación.

Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. El Ayuntamiento podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.

El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución en los supuestos de incumplimiento del deber de conservación, o en el de realización de actos o desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación urbanística.

Las órdenes de ejecución reunirán los requisitos relacionados en el artículo 191 de la LESOTEX.



TÍTULO III  
ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1  
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN primera. Régimen urbanístico del suelo

**Artículo 3.1.1. Clases de Suelo.**

La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo y a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto.

El presente Plan General Municipal clasifica el suelo del término municipal en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de ordenación de este Plan General.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas articulares que les corresponda.

**Artículo 3.1.2. Régimen de los usos.**

La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. Esta asignación tiene un carácter estructural.

Se entiende por uso global el uso genérico predominante asignado a una zona de ordenación urbanística, correspondiente a las actividades y sectores básicos:

Uso Global. es el uso genérico predominante asignado a una zona de ordenación urbanística, correspondiente a las actividades y sectores básicos:

Uso Residencial (R).

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

Uso Terciario (T).

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros y otras, etc.



#### Uso Industrial (I).

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

#### Uso Dotacional (D).

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

El uso tendrá un carácter pormenorizado o detallado, el correspondiente a las diferentes tipologías en pueden desagregarse los usos globales para cada zona o parcela, del suelo urbano ordenado directamente por el Plan General.

Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos a las áreas de Suelo Urbanizable y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Plan General Municipal. Los usos pormenorizados detallan el emplazamiento, condiciones y características de los usos globales.

En Suelo No Urbanizable, el Plan General Municipal regula las actividades y usos permitidos o autorizables a cada categoría de Suelo No Urbanizable, distinguiendo entre actividades y usos no constructivos y aquellos otros que conllevan acciones edificatorias.

La regulación de usos urbanos aparece regulada dentro del Título IV Ordenación Detallada, Capítulo 1 Condiciones Generales de los Usos de este Plan General, de los que las consideraciones relativas a Usos Globales, Usos Compatibles y prohibidos, forman parte de las determinaciones contenidas en la Ordenación Estructural, y los usos pormenorizados y principales formaran parte de la ordenación detallada:

Usos pormenorizado: es aquel que el Plan General Municipal asigna a un área o sector de Suelo, correspondiente a las distintas tipologías edificatorias en las que pueden desagregarse los usos globales.

#### Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos:

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta normativa como: uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Uso Principal; Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, es decir, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Por tanto, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.



Uso Compatible; Es aquel que puede coexistir con el uso mayoritario sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso mayoritario.

Uso Prohibido; Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso mayoritario debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos mayoritarios y compatibles.

La intensidad de cada uso es la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación.

### ***Artículo 3.1.3. Régimen de los sistemas generales y locales.***

Constituyen los Sistemas, los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano.

Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales:

Sistema General:

Es la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el Plan, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya finalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora. Tienen siempre condición de bien de dominio público.

Los terrenos integrantes de esta clasificación y que así figuren grafiados en los planos correspondientes a la Ordenación Estructural, pasarán a Dominio Público, y no podrán ocuparse con instalaciones que suponga una limitación al uso público.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con las condiciones, plazos y prioridades previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

En todo caso, la expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.



La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

Por la Administración, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de Régimen Local y Urbanística.

La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma tanto directa, como indirecta mediante atribución a un particular en la condición de agente urbanizador.

Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General.

Podemos clasificar los sistemas generales según su uso en la siguiente distribución:

Sistema General de Comunicaciones Interurbanas:

Constituido por las vías de tráfico más intenso, y que sirven de interconexión de los núcleos urbanos. Está integrado por la red de carreteras: Nacional, Autonómica y Local.

Sistema General de Infraestructuras:

Constituido por los siguientes elementos:

Captaciones, sondeos, depósitos de agua potable.

Depuradoras y red general de abastecimiento de agua potable.

Colectores generales y depuradoras de aguas residuales.

Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.

Sistema General de Equipamiento comunitario:

Constituido por los terrenos edificios y elementos asignados a alguno de los siguientes usos dotacionales, y que así figuren expresamente recogidos en los correspondientes planos de Ordenación Estructural y siempre que sean todos ellos de titularidad y dominio público:

Centros de enseñanza o investigación.

Centros o instalaciones para la práctica deportiva.

Centros sanitarios en todos sus grados

Centros Asistenciales, no específicamente sanitarios.

Centros culturales.

Administrativo público.



Mercado de abastos y centros de comercio básico.

Servicios urbanos.

Alojamiento de grupos sociales. Excluido el uso hotelero.

Cementerio.

Tanatorio.

Sistema General de Espacios Libres:

Constituido por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Sistema Local:

Dotación complementaria de los sistemas generales e integrante de la ordenación detallada. Tienen siempre la condición de bien de dominio público.

Las dotaciones locales son los terrenos destinados al sistema viario, de espacios libres, de equipamientos y de servicios que no tienen carácter de Sistema General.

Los terrenos destinados a dotaciones locales, se obtienen:

Cuando estén incluidas o adscritas a Sectores de Suelo Urbanizable o Unidades de Actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita a través de los procedimientos equidistributivos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa cuando se precise su adquisición anticipada.

En los restantes supuestos, mediante reparcelación voluntaria, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

#### ***Artículo 3.1.4. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.***

La clasificación, y en su caso, la calificación urbanística del suelo otorgado por este plan general, a los terrenos, construcciones y edificaciones delimita el derecho de propiedad según establece la LESOTEX.

Derechos generales de los propietarios del suelo.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los derechos establecidos en el artículo 13 de la LESOTEX.



Deberes generales de los propietarios del suelo.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los deberes establecidos en el artículo 14 de la LESOTEX.

### ***Artículo 3.1.5. Áreas de Reparto.***

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación de correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

### ***Artículo 3.1.6. Aprovechamiento Urbanístico.***

Aprovechamiento objetivo o real es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno apto para la edificación conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

Aprovechamiento subjetivo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina esta Ley. Está fijado en la actualidad en el 90 % del objetivo.

Aprovechamiento medio es la edificabilidad unitaria (superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos o predominante) para todos los terrenos comprendidos en una misma del área de reparto o ámbito espacial de referencia. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto o ámbito espacial de referencia en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

Con carácter general, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento



urbanístico que contenga un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial) o un proyecto de reparcelación, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización, cuya procedencia figura en la Memoria Justificativa integrante de este Plan General:

<b>USO GLOBAL Y PORMENORIZADO PRINCIPAL</b>	<b>COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>1,00</b>
<b>RESIDENCIAL (VPO)</b>	<b>1,00</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>0,90</b>
<b>TERCIARIO (EDIFICIO EXCLUSIVO)</b>	<b>1,00</b>
<b>TERCIARIO (EDIFICIO COMPARTIDO)</b>	<b>0,75</b>
<b>DOTACIONAL PRIVADO</b>	<b>1,00</b>

### **Artículo 3.1.7. Régimen del Subsuelo.**

El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en las zonas donde pudieran



surgir yacimientos arqueológicos en suelo urbano y urbanizable, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

## CAPÍTULO 2

### RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

#### ***Artículo 3.2.1. Definición de Suelo Urbano.***

Tienen la consideración de Suelo Urbano los terrenos que se encuentren en las siguientes circunstancias, según lo establecido en el artículo 9 de la LESOTEX:

Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.

Encontrarse completamente urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Dentro del suelo urbano el Plan General Municipal de Torreorgaz distingue las siguientes categorías:

Suelo Urbano Consolidado.

Suelo Urbano No Consolidado.

#### ***Artículo 3.2.2. Suelo Urbano Consolidado.***

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o de gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, por encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:



Urbanizados de forma completa con todos los elementos precisos para merecer la atribución de suelo urbano y la condición de solar.

Urbanizados con nivel suficiente para atribuirle la consideración de suelo urbano, a pesar de que carezcan de algunos de las condiciones complementarias para merecer la condición de solar siempre que éstas puedan realizarse mediante actuaciones edificatorias.

### ***Artículo 3.2.3. Suelo Urbano No Consolidado.***

De acuerdo con la definición establecida en el artículo 9.2 de la LESOTEX. Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión en relación a culminar algún proceso de equidistribución o reparcelación, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

Cuando resulten clasificados como Suelo Urbano por encontrarse integrados en un núcleo de población, y pese a contar con los servicios generales de urbanización, este Plan General establezca alguna de las siguientes decisiones:

Sean sometidos a operaciones de reforma interior o renovación urbana, incluidas las dirigidas exclusivamente al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora.

Requieran la mejora o que se complete su urbanización o red dotacional, porque su nivel actual no alcanza los niveles adecuados, ya sea en proporción o calidad, a los usos urbanos e intensidades asignados por este Plan.

Sean ámbitos en las que el Plan atribuya a los usos preexistentes un aprovechamiento o una edificabilidad superior, que por su incremento requiera la delimitación de una unidad de actuación continua o discontinua para la obtención de las dotacionales precisas para mantener la proporcionalidad de usos públicos y asegurar la distribución de beneficios y cargas.

El presente Plan General delimita los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural, mediante el señalamiento del perímetro indicativo de ámbitos de Planes Especiales de Reforma Interior.



Se han considerado las siguientes diferenciados por usos:

<i>Identificación</i>			
		<i>Superficie (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Número aproximado viviendas</i>
<b>Residencial</b>	<b>PERI 1-R</b>	<b>7.415</b>	<b>39</b>
	<b>PERI 2-R</b>	<b>13.331</b>	<b>65</b>
	<b>PERI 3-R</b>	<b>8.348</b>	<b>41</b>
	<b>PERI 4-R</b>	<b>10.699</b>	<b>50</b>
	<b>PERI 5-R</b>	<b>1.512</b>	<b>10</b>
	<b>PERI 6-R</b>	<b>4.898</b>	<b>24</b>
	<b>PERI 7-R</b>	<b>5.688</b>	<b>28</b>
	<b>PERI 8-R</b>	<b>5.532</b>	<b>28</b>
	<b>PERI 9-R</b>	<b>1.471</b>	<b>7</b>
	<b>API (UA 1)</b>	<b>75.768,0664</b>	<b>265</b>
<b>Total Residencial</b>		<b>134.662,0664</b>	<b>557</b>
	<b>PERI 10-I</b>	<b>14.395</b>	
<b>Total Terciario</b>		<b>14.395</b>	<b>-----</b>



### CAPÍTULO 3

#### RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE

##### ***Artículo 3.3.1. Definición de Suelo Urbanizable.***

Constituye el Suelo Urbanizable el terreno que, encontrándose en situación básica de suelo rústico, el Plan General adscribe, mediante su delimitación y oportuna clasificación, para poder ser objeto de actuación de transformación urbanizadora y edificatoria, en la condiciones y términos prescritos por la ley y determinados por este Plan.

La clasificación de suelo urbanizable determina la vinculación de los terrenos al destino final previsto por el Plan, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requiere la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico o concreto de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

##### ***Artículo 3.3.2. Determinaciones estructurales del PGM para Suelo Urbanizable.***

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

Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

La delimitación de los terrenos pertenecientes al suelo urbanizable, así como la delimitación de los sectores y la identificación de los Sistemas Generales que no estando incluidos en los sectores, se adscriban a la gestión de las áreas de reparto del Suelo Urbanizable.

Las que identifican la Red Básica de Reserva Dotacional Pública en Suelo Urbanizable, constituida por el Sistema General de Espacios Libres, el Sistema General de Comunicaciones, el Sistema General de Equipamientos y las Redes de Infraestructuras Básicas.

También se integran en la Red Básica, y con el carácter de determinación estructural, aquellos otros equipamientos y vías públicas identificados en el interior de los Sectores que, aun no teniendo el carácter de Sistemas Generales, por su dimensión o posición estratégica se entiendan vinculantes como elementos estructurantes del desarrollo urbanístico.

Las relativas al establecimiento de los usos globales, densidades y edificabilidades máximas de cada Sector, y las que diferencian las zonas de ordenación territorial y urbanística en su interior.

La delimitación de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable así como la fijación del coeficiente de aprovechamiento medio de las mismas, incluyendo la determinación del aprovechamiento objetivo de cada sector a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio.



La reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública establecidas para cada sector con uso residencial.

Los objetivos y criterios de ordenación que deben guiar la formulación de los Planes Parciales de cada sector sin ordenación detallada completa, que pueden contener la identificación de sistemas locales estructurantes o vinculantes, la distribución genérica de la edificabilidad entre los diversos usos y tipologías dominantes y compatibles y la fijación de incompatibilidades de usos o tipologías.

### **Artículo 3.3.3. Sectores de Suelo Urbanizable.**

Este Plan General clasifica como Suelo Urbanizable nueve sectores del territorio municipal.

<i>Identificación</i>			
		<i>Superficie (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Número aproximado viviendas</i>
<b>Residencial</b>	<b>Sector 1 – R</b>	<b>38.430</b>	<b>190</b>
	<b>Sector 2 - R</b>	<b>32.228</b>	<b>160</b>
	<b>Sector 3 – R</b>	<b>37.240</b>	<b>185</b>
	<b>Sector 5 - R</b>	<b>11.898</b>	<b>55</b>
	<b>Sector 6 - R</b>	<b>24.312</b>	<b>120</b>
	<b>Sector 7 – R</b>	<b>4.234</b>	<b>20</b>
	<b>Sector 8 - R</b>	<b>17.810</b>	<b>85</b>
<b>Total Suelo Urbanizable Residencial</b>		<b>166.152</b>	<b>815</b>
<b>Industrial</b>	<b>Sector 1-I</b>	<b>98.000</b>	<b>-</b>
<b>Toral Suelo Urbanizable Industrial</b>		<b>98.000</b>	<b>-</b>



## CAPÍTULO 4

### RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### ***Artículo 3.4.1. Definición de Suelo No Urbanizable.***

Constituyen el Suelo no Urbanizable:

Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, Directiva Hábitats, Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; Vías Pecuarias, de Aguas y Dominio Público Hidráulico; Patrimonio Histórico Español y Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Los terrenos que el Plan General considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

Los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable aparecen grafiados en el plano de Clasificación del suelo.

#### ***Artículo 3.4.2. Clasificación del Suelo No Urbanizable.***

Las Normas contenidas en este Capítulo serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables, y tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural.

Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable, aquellas áreas del territorio municipal de Torreorgaz que deban ser preservadas del desarrollo urbanístico, integrados por:

Aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

Aquellos terrenos cuyos valores ambiental, natural, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.



Aquellos otros que este Plan General Municipal considere procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere el apartado anterior, por tener valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

Los terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para ser urbanizados, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesaridad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por este Plan General Municipal.

#### ***Artículo 3.4.3. Categorías en Suelo No Urbanizable.***

Por los singulares valores naturales del entorno de Torreorgaz, este Plan General Municipal, solo contempla una única categoría de suelo no urbanizable:

Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), en el que se incluyen los terrenos en los que se hacen presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección natural, cultural, infraestructuras, y ambiental.

#### ***Artículo 3.4.4. Normativa concurrente.***

Es de aplicación al suelo no urbanizable, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

La Calificación Urbanística que pueda ser exigida tiene el carácter de previa a la licencia municipal y no tendrá en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa sectorial específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre aguas, carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (BIC), medio ambiente, navegación aérea, etc.

#### ***Artículo 3.4.5. Unidad Mínima de Cultivo y Unidad Rústica Apta para la Edificación.***

La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la unidad rústica apta para la edificación, que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de la presente normativa.

La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.



A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de Suelo No Urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan para cada uso admisible, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria así como lo señalado en el artículo 26 de la LESOTEX y en sus modificaciones sucesivas.

Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas del presente Plan General; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

#### ***Artículo 3.4.6. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas y de Formación de Núcleos de Población.***

Parcelaciones Urbanísticas.

Se definen en el artículo 39 de la LESOTEX.

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, (artículo 41 LESOTEX).



Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización con subdivisión del terreno en lotes, que conlleve la implantación de usos no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria o forestal de las fincas resultantes.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

Riesgo de Formación de Núcleo de Población.

De acuerdo con lo especificado en el artículo 17 de la Ley 10/2015 de Modificación de la LESOTEX, la realización de actos de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones deberá asegurar la no formación de núcleos de población.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

La existencia de tres edificaciones con uso residencial, terciario o industrial en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes será condición suficiente para considerar la existencia de riesgo de formación de núcleo de población. En caso de viviendas habrá de cumplirse, además, que no se supere en ningún caso la densidad de una vivienda cada dos hectáreas.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

#### ***Artículo 3.4.7. Superposición de Protecciones.***

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

#### ***Artículo 3.4.8. Infraestructuras Territoriales.***

En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicadas en el ámbito del Suelo No Urbanizable. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en esta normativa para las instalaciones de utilidad pública.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de Derecho Público, y el grado de definición aportado por esta normativa permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.



SECCIÓN PRIMERA. Régimen Jurídico del Suelo  
No Urbanizable

**Artículo 3.4.9. Conceptos.**

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos de la clase de suelo no urbanizable, son los establecidos el artículo 13.2 y 14.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

En cualquier categoría de suelo no urbanizable, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medio técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Estos actos no supondrán la transformación del destino del suelo.

El Plan General identifica las actividades de utilización y explotación ordinaria del suelo no urbanizable conforme a su naturaleza en el artículo 3.4.13 de estas Normas como los usos característicos de esta clase de suelo los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de estos usos, deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

En la sección segunda de este Capítulo, se describen los actos ordinarios de utilización del suelo vinculados a las actividades propias del suelo no urbanizable.

En todo caso, en la categoría de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos.

A tal fin, el Plan General podrá permitir el uso en edificación vinculada a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, o desvinculada de ésta, y previa calificación urbanística, que atribuya el correspondiente aprovechamiento. Podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por este Plan. En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre este



impongan esta normativa no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio, como es el caso de los Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones o equipamientos públicos que exijan la ocupación física del suelo.

#### ***Artículo 3.4.10. Planeamiento de Desarrollo en Suelo No Urbanizable.***

Para el desarrollo de las previsiones de esta normativa en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 72 de la LESOTEX y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en este Plan General.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas o de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés público cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

#### ***Artículo 3.4.11. Evaluación Ambiental.***

En la tramitación de la calificación urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o del órgano ambiental de Extremadura, un Estudio de Evaluación Ambiental, justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados, de acuerdo con lo regulado en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, también será de aplicación la legislación básica estatal en relación con el procedimiento de evaluación ambiental:

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

La situación de la instalación en el medio.

El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores, texturas de los acabados, etc.

El tránsito de vehículos.



La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

El uso impropio del medio natural.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

Deberán someterse a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental detallados o simplificados los proyectos, obras, actividades públicas o privadas detallados en la legislación específica aplicable en la Comunidad Autónoma de Extremadura, independientemente de la clasificación del suelo donde se ubiquen.

El método a emplear para la realización de los estudios de impacto ambiental podrá ajustarse al siguiente esquema básico orientativo:

Descripción breve de la actividad.

Examen de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución adoptada.

Breve descripción del medio físico y natural.

Descripción de los efectos directos o indirectos que las acciones previstas en el Proyecto puedan causar en el ecosistema.

Valoración de los efectos señalados en el apartado anterior.

Descripción de medidas protectoras y correctoras para minimizar o evitar el impacto que pueda causar la actividad sobre el medio ecológico en que se va a desarrollar, incluyendo el presupuesto y período de ejecución para llevarlos a la práctica.

A la vista de dicha Evaluación, el órgano ambiental competente del Gobierno de Extremadura resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser debidamente justificada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

#### ***Artículo 3.4.12. Segregaciones o Divisiones Rústicas.***

Se entiende por segregación a efectos de esta normativa, todo acto de división material de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

La segregación en Suelo No Urbanizable evitará el fraccionamiento excesivo de los terrenos, así como la generación de riesgos de formación de Núcleos de Población, la segregación de parcelas rústicas se recogen en los artículos 26 y 18.4 de la LEY 10/2015 de modificación de



la LESOTEX, así como en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

No se podrá efectuar ninguna fragmentación o división material de una finca que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Según el Decreto 46/97, de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, Torrrreorgaz, se integra en el Grupo 3.º - Municipios con terrenos de secano de calidad inferior:

Unidad Mínima de Cultivo que se fija:

<b>SECANO</b>	8,00 Has (80.000 m <sup>2</sup> )
<b>REGADÍO</b>	1,5 Has (15.000 m <sup>2</sup> )
<b>Unidad mínima de cultivo de vid y olivo</b>	2 Has (20.000 m <sup>2</sup> )

No obstante, excepcionalmente se podrán segregar parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.

Las excepciones recogidas en el artículo 25 de la ley 19/95, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias:

Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca matriz como la colindante, no resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista por la legislación urbanística y



posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción en el plazo que establezca la correspondiente licencia.

Si es consecuencia la división o segregación del derecho a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

Si la división o segregación se produce por causa de expropiación forzosa.

La Unidad Mínima de Cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible de ser edificada, que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan General Municipal, con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.

La concurrencia de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas dictados por la Consejería con competencias en materia de agricultura.

En conformidad con lo precedente, las unidades rústicas aptas para la edificación, el concepto de núcleo de población en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria, deberán ser respetadas como mínimas e indivisibles para los fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

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

No podrá autorizarse una segregación o división rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones basándose en las cuales fue autorizada anteriormente otra segregación o división.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.



SECCIÓN SEGUNDA. Régimen de Usos del Suelo  
no Urbanizable

**Artículo 3.4.13. Clases de Usos.**

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos: Entendidos como usos propios de los suelos clasificados como No Urbanizables, concebidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, a la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.
2. Usos autorizables: Son aquellos que, previa calificación urbanística, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del suelo no urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.
3. Usos prohibidos: Los demás, y en concreto los expresados en el artículo 3.4.16.

**Artículo 3.4.14. Usos Característicos.**

El presente Plan considera usos característicos del Suelo No Urbanizable de Torreorgaz los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, forestales y cinegéticas. Entendiendo por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría o reproducción de especies animales. Se incluyen:

La ganadería extensiva o intensiva.

La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.

Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.

Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

Las actividades cinegéticas o las relacionadas con la cría o captura de especies silvestres.

#### **Artículo 3.4.15. Usos Autorizables.**

Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable, aquellos usos que siendo compatibles con el medio rural implican un aprovechamiento urbanístico del suelo consistente en la realización de actos de nueva edificación o implantación de instalaciones no desmontables, y que precisan de calificación urbanística para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la legislación urbanística y este Plan. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo. Se distinguen los siguientes usos susceptibles de contener edificaciones con implantación en el medio rural, previa calificación urbanística:

##### 1.º Dentro de los usos agropecuarios:

Aunque formalmente se pueda considerar incluidos dentro del uso característico agropecuario, se exigirá el trámite previo de calificación urbanística en aquellos casos no vinculados directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o al servicio de la gestión medioambiental u otras análogas.

Actividades ganaderas en régimen industrial, mediante explotación intensiva de animales estabulados, sin base territorial, es decir, sin que exista dependencia física o funcional en la finca donde se asientan, cuando la alimentación del ganado provienen en su totalidad de aportes externos a la finca, e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento, tratamiento o manufactura de productos y eliminación de residuos. Nos estamos refiriendo, por ejemplo a: naves de cría y engorde de pollos, explotaciones lácteas, cebaderos industriales etc.

Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva, que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que impliquen la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológica, estaciones climatológicas y de aforos.

La edificación de uso residencial (vivienda), vinculada funcionalmente a la explotación.

##### 2.º Usos Productivos, industriales o de almacenaje, incluso la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas.



- 3.º Equipamientos vinculados al Medio Natural, así como las actividades necesarias para las infraestructuras y los servicios públicos, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- 4.º Usos Terciarios: Comercio, Ocio y Turismo.
- 5.º Instalaciones destinadas a la producción de electricidad a partir de Energías Renovables.
- 6.º Los usos declarados de Interés General que deban implantarse en suelo no urbanizable
- 7.º Vivienda familiar aislada, no vinculada funcionalmente a la explotación agropecuaria, así como las construcciones auxiliares anexas: bodegas, almacenes, cocheras, piscinas, etc.

En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

#### ***Artículo 3.4.16 Usos y Actividades Prohibidos en Suelo No Urbanizable.***

Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el Suelo No Urbanizable, que impliquen:

Incremento de erosión o pérdida de la calidad de los suelos.

Destrucción de las masas arbóreas sin autorización administrativa correspondiente, es decir la tala, limpieza, desbroce de arbustos y arbolado no controlados.

Destrucción o contaminación de las zonas húmedas y su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas.

Vertido y abandono de residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

### CAPÍTULO 5

#### CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

#### ***Artículo 3.5.2. Edificaciones permitidas.***

En todo el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las vinculadas a los siguientes actividades:

Las explotaciones agropecuarias.

La conservación del medio natural.



Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.

La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

Vivienda familiar aislada, sin formar núcleo de población y sin que exista finalidad urbanizadora.

Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable de protección natural con restricción de usos y de la no alteración de las características generales y los valores de los recursos naturales de la ZIR "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable en las condiciones establecidas para cada categoría.

Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, según lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 10/2015 de Modificación de la LESOTEX. En la categoría de suelo no urbanizable de protección natural con restricción de usos, de acuerdo con la regulación del PRUG "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes" la rehabilitación no deberá suponer una modificación del "carácter" de la edificación o alteración de su tipología, artículo 1.2.1 de la normativa general de usos del PRUG.

No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

### ***Artículo 3.5.2. Determinaciones de Carácter General.***

Las construcciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen, se deberá procurar su armonización con el entorno. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas del núcleos urbano e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción deberá separarse de sus linderos, en la proporción indicada en la normativa específica.

Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

Los accesos, el saneamiento y los servicios de suministro y abastecimiento deberán quedar justificados, en la documentación de autorización. Así como la evacuación de residuos. Adecuándose en cada caso al uso de la edificación. El Ayuntamiento de Torreorgaz podrá solicitar al promotor la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación aportada se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.



En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos competentes de la Junta de Extremadura, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores estéticos medioambientales

Dentro de la obligación de reforestación recogida en el artículo 27 de la LESOTEX; será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Para la rehabilitación de edificaciones y construcciones existentes, se estará en lo dispuesto en el artículo 26.c la MLESOTEX 9/2010.

### **Artículo 3.5.3. Condiciones Estéticas.**

En aplicación de lo establecido en el artículo 17.2.b de la LSOTEX, toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.

Asimismo, en aplicación de la regulación establecida en el PRUG "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", en las Zonas de Uso Limitado y Compatible: "las nuevas construcciones y la modificación de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características predominantes en el medio rural de Torreorgaz. A tal fin, las actuaciones que se realicen utilizarán materiales, colores y texturas de tipología rústica y tradicional de la zona".

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona y los que favorezcan en mayor medida su integración en el entorno.

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

Bloques prefabricados sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista.

Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior

Ladrillos no aptos para cara vista, sin revocar.

Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.

Chapas metálicas en su color.



Revocos con mortero de cemento en su color, se deberán pintar en las tonalidades autorizadas.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

Cubierta: tonos rojizos y verdes oscuros en el caso de naves.

Paramentos: Blancos, gris claro, ocre, tonos terrosos.

#### ***Artículo 3.5.4. Cerramientos y Vallados.***

Según el artículo 18.2.2 c de la LESOTEX podrán realizarse en Suelo No urbanizable vallados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, los realizados en cualquier otro material deberán seguir el trámite de Calificación Urbanística.

Todos los cercados y vallados situados en terrenos rústicos, sean terrenos cinegéticos o no cinegéticos, cumplirán con lo dispuesto en el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos.

Solo será necesaria autorización ambiental expresa de la Consejería de Agricultura en los siguientes casos:

Cerramientos cinegéticos.

Instalación de alambre de espino en cerramientos no cinegéticos.

Instalación de cerramientos en terrenos declarados espacios naturales protegidos

### SECCIÓN PRIMERA. Regulación de la Edificación vinculada a Usos Agropecuarios

#### ***Artículo 3.5.5. Casetas de aperos.***

Se separarán como mínimo 4 metros de todos los linderos.

Su superficie no superará los 10 metros cuadrados.

Su altura máxima será de una planta no superará los 4,5 metros.

La Unidad Rústica Apta para la Edificación será la establecida en la Lesotex para este tipo de edificaciones, excepto si en la regulación específica de la categoría del suelo aparece otra cifra.

Al igual que cualquier otra construcción se deberá aportar proyecto o documento técnico suscrito por técnico competente en función de su complejidad constructiva, aún en el caso de tratarse de construcciones desmontables, móviles o prefabricadas.



En el caso de tratarse de construcciones desmontables, móviles o prefabricadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 180 de la LESOTEX, modificado por la Ley 10/2015 de modificación de la LESOTEX, quedan sujetas al régimen de licencias.

#### ***Artículo 3.5.6. Establos, Granjas y Cebaderos.***

Entendiendo estas construcciones como lugares cerrados para el descanso y alimentación del ganado que dependa física y funcionalmente de la finca. En ningún caso se podrá interpretar que se trata de una actividad ganadera en régimen industrial, de acuerdo con la definición del artículo 3.4.15.

Guardarán una distancia respecto del su urbano o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas, en conformidad con el Decreto 81/20011 de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental.

La Unidad Rústica Apta para la Edificación será la establecida en la Lesotex para este tipo de edificaciones, excepto si en la regulación específica de la categoría del suelo aparece otra cifra.

Se separarán un mínimo de 5 metros de cualquier lindero.

Su superficie construida no superará el 20 % del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (I Planta).

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos. En todo caso, cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación. En especial las referidas a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

#### ***Artículo 3.5.7. Otras instalaciones o edificaciones directamente vinculadas al Uso Agropecuario.***

Son edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc; así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen, cumplirán las condiciones siguientes:

Se separarán al menos 4 metros de cualquier lindero.

Su altura máxima no superará los 7,5 m, salvo que justificadamente la actividad lo requiera y I planta.



La ocupación máxima no podrá superar el 15 % de la superficie de la finca donde se ubiquen.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

Previo la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen, siempre que se trate de explotaciones superiores a cien hectáreas que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de 500 metros cuadrados y una altura máxima de 5 metros.

La Unidad Rústica Apta para la Edificación será la establecida en la Lesotex para este tipo de edificaciones, excepto si en la regulación específica de la categoría del suelo aparece otra cifra.

Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

### ***Artículo 3.5.8. Edificaciones de Uso Residencial Familiar vinculadas a una Explotación Agropecuaria.***

Se admite la implantación en suelo no urbanizable y previa calificación urbanística, de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria como ocupación principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, bodegas, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

Condiciones para la implantación y las edificaciones:

Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población.

Se deberá aportar una justificación de su vinculación a la explotación agraria.



La Unidad Rústica Apta para la Edificación será la establecida en la Lesotex para este tipo de edificaciones, excepto si en la regulación específica de la categoría del suelo aparece otra cifra.

Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares:

200 metros cuadrados en parcelas de hasta 5 hectáreas.

300 metros cuadrados en parcela de más 5 e inferiores a 10 hectáreas.

1000 metros cuadrados. En parcelas superiores a 10 hectáreas.

Altura edificación: 2 plantas y 7,5 metros.

Separación mínima a linderos: 15 metros.

Separación mínima a viario público: 25 metros.

Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

Separación mínima a edificaciones de uso residencial en otras parcelas: 150 metros

Las edificaciones de uso residencial cumplirán las siguientes condiciones estéticas:

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados por la arquitectura popular de la comarca.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc., Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

El ladrillo a cara vista, en todas sus variedades y calidades, excepto en detalles. ornamentales tales como cornisas, recercos, molduras, impostas etc.

Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.



Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto aquellos detalles ornamentales propios de la arquitectura popular de la zona.

Las cubiertas serán inclinadas o planas, pueden ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbre no debe sobrepasar los 7,5 m. de altura. La inclinación máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas será de 30°.

La cobertura de los tejados se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas) de color rojizo terroso.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales. Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

## SECCIÓN SEGUNDA. Regulación de la Edificación vinculada a Usos Productivos

### ***Artículo 3.5.9. Condiciones de Implantación.***

Dado que la totalidad del Suelo rústico del término de Torreorgaz se encuentra sometida a restricción de uso por aplicación del PRUG "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", la construcción de edificaciones vinculadas a usos productivos no resulta admisible en la categoría de suelo no urbanizable de protección natural con restricción de usos.

No obstante, de manera excepcional, teniendo en cuenta la modificación de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio de conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura, en su apdo. 2 del artículo 46, el órgano competente en materia medioambiental podrá autorizar, motivadamente, actividades o usos concretos que, aún estando considerados como incompatibles, no alteren sustancialmente las características generales y los recursos naturales de la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

En el caso de que fuera ambientalmente autorizado el establecimiento de este uso para una actuación concreta, les serán de aplicación los condicionantes urbanísticos que se especifiquen en el siguiente artículo.

### ***Artículo 3.5.10. Condiciones de la Edificación.***

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial específica de la actividad a desarrollar y demás normativa general, incluyendo el régimen de distancias respecto al suelo urbano, Decreto 81/2011 Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental.

La Unidad Rústica Apta para la Edificación será la establecida en la Lesotex para este tipo de edificaciones.



Se establece un edificabilidad máxima de 0,15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 15 % de la superficie de la finca.

Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado y computará a los efectos de la obligación de reforestación establecida en la legislación urbanística.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de 4 metros.

La altura de la edificación no podrá superar los 10 metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.

Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.

En el proyecto técnico deberá prever la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Se admite el uso de vivienda siempre que esté vinculada a la instalación industrial, y esté justificada su instalación en concepto de guarda o mantenimiento de las instalaciones. La proporción máxima será de una vivienda por industria, deberá responder a la tipología de vivienda unifamiliar aislada con una superficie máxima construida de 200 m<sup>2</sup> y cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa para el caso del uso vivienda en suelos no urbanizable.

### ***Artículo 3.5.11. Condiciones de las Explotaciones Extractivas.***

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

Explotaciones mineras a cielo abierto: Se trata de movimientos de tierra tendentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.

Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.



#### Condiciones para su Implantación:

Se consideran en todo caso como un uso incompatible en la categoría de suelo no urbanizable de protección natural con restricción de usos, de acuerdo con la regulación establecida por el PRUG, su autorización será excepcional y justificando que no se alteran de manera sustancial las características generales y los valores de los recursos naturales de la ZIR "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes".

En caso de resultar autorizado por el Órgano ambiental, la zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de 1,5 kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia.

El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes, se establece la parcela mínima apta para la implantación de esta actividad en 15.000 mil metros cuadrados (1,5 has.).

Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.

#### Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente:

Compromiso que se asuma, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

Habrà de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerà una distancia mínima de linderos de 25 metros, y se procederà al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

**Artículo 3.5.12. Condiciones de las Actividades de Depósito de Materiales y Residuos.**

Dentro de esta categoría se prevén específicamente las siguientes actividades:

Las actividades de depósito de chatarra y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.

El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.

El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías.

No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos (ecoparques, vertederos, escombreras etc.), que se encuadran en el uso de infraestructuras y servicios públicos.

Condiciones de Implantación:

Actividades de depósito y desguace de maquinaria, vehículos a motor y electrodomésticos:

Su implantación se restringirá a lugares de la ZIR especialmente habilitados al efecto, dentro las Zonas de Uso Compatible o General.

Unidad rústica apta para la edificación: 25.000 metros cuadrados (2,5 has.)

Establecimiento de arbolado en su perímetro y garantía de condiciones de mimetización para disminuir el impacto paisajístico.

Ocupación máxima de la parcela del 70 % con destino a la zona de depósito de vehículos y máquinas.

Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e Instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: 20 %.

Mínima separación a linderos de 5 metros.

Cumplimiento de normativa ambiental:

El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:

Unidad rústica apta para la edificación: Quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>).

Ocupación máxima de la parcela del 80 % con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.

Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: 15 %.



Justificación de inexistencia Zona Logística o Centro de Transportes en suelo urbanizado.

Plazo máximo de autorización: 5 años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

SECCIÓN TERCERA. Regulación de los Equipamientos  
vinculados al Medio Natural

**Artículo 3.5.13. Definición.**

Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.

Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:

Actuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, pesquiles, etc.

Actuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de ejercicio físico o prácticas deportivas al aire libre, tales como: circuitos pedestres, centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc.

Usos de carácter científico, docente y cultural: tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

Centros asistenciales especiales: instalaciones vinculadas con terapias ocupacionales o de reinserción social, que se valgan del medio rural, como parte fundamental de su tratamiento.

Centros de investigación de técnicas de explotación agropecuaria: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan actividades de investigación que tiene que ver con técnicas de cultivo, introducción de especies, tratamientos veterinarios o fitosanitarios, centros de recuperación de fauna, etc.



Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: clínicas y sanatorios, etc.

Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.

Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: campamentos militares, campos de tiro, centros, cuarteles, etc.

#### ***Artículo 3.5.14. Condiciones de Implantación y Edificación.***

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

No podrán situarse a menos de 500 metros del Suelo Urbano y Urbanizable.

Unidad rústica apta para la edificación: Al menos deberá contar con una superficie mínima de 25.000 m<sup>2</sup> (2,5 has). Justificadamente para actuaciones de carácter público se podrán autorizar superficies menores.

Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el 15 % de la misma. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor.

Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Resolverán el aparcamiento dentro de la propia parcela, previendo un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

Se separarán al menos 5 m de cualquier lindero.

La altura total no podrá superar 10 m y 3 plantas.

Se admite el uso de vivienda siempre que esté vinculada a la actividad, y esté justificada su instalación en concepto de guarda o mantenimiento de las instalaciones. La proporción máxima será de una vivienda por parcela, deberá responder a la tipología de vivienda unifamiliar aislada con una superficie máxima construida de 200 m<sup>2</sup> y cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa para el caso del uso vivienda en suelos no urbanizable.

El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.



SECCIÓN CUARTA. Regulación de las Actividades  
Terciarias: Ocio y Turismo

**Artículo 3.5.15. Definición.**

Se admiten excepcionalmente tanto en algunos ámbitos específicos del suelo no urbanizable protegido, y previa calificación urbanística, la implantación de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural.

Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como restaurantes o merenderos. Pueden incluir discotecas, pubs. También se incluyen los establecimientos hoteleros rurales cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

**Artículo 3.5.16. Condiciones de la Edificación.**

No podrán situarse, en ningún caso, a menos de 500 metros del Suelo Urbano y Urbanizable.

Deberán cumplir la normativa sectorial que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

Para la rehabilitación de edificaciones y construcciones existentes, se estará en lo dispuesto en el artículo 26.c de la MLESOTEX 09/2010.

Unidad rústica apta para la edificación: 15.000 m<sup>2</sup> de parcela mínima vinculada excepto para Campamentos Turísticos en los que la parcela será de 5 hectáreas.

Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el 10 % de la superficie de la parcela.

Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado y computará a los efectos de la obligación de reforestación establecida en la legislación urbanística.

Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de 4 m.

La altura de edificación no podrá superar las dos plantas, 7,5 m.

Dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.



En las características tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones indicadas por el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Se admite el uso de vivienda para el personal y guarda de la instalación turística y siempre que esté vinculada a la actividad.

El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

#### SECCIÓN QUINTA. Regulación de las Instalaciones de Generación de Electricidad a partir de Energías Renovables.

##### **Artículo 3.5.17. Definición.**

Son aquellas instalaciones de generación industrial de electricidad a partir de energías renovables, cualquiera que sea su naturaleza, y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

##### **Artículo 3.5.18. Condiciones de Implantación.**

No podrán implantarse a menos de 500 m de zonas urbanas o urbanizables o 250 m en el caso de Centrales Termosolares o Fotovoltaicas.

Su implantación exigirá los procedimientos de prevención de impacto ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

Unidad rústica apta para la implantación será la establecida en la Lesotex, salvo otra determinación derivada de la categoría de suelo que se ubique.

#### SECCIÓN SEXTA. Condiciones de implantación de otros usos declarados de Utilidad Pública o Interés Social que deban ubicarse en suelo no urbanizable

##### **Artículo 3.5.19. Definición.**

Podrán autorizarse en el Suelo No urbanizable, cualquier otra actividad de entre los contemplados en los artículos 23 y 24 de la Lesotex que pueda ser objeto de calificación por la Administración por ser de utilidad pública o interés social y que deba ubicarse en Suelo No Urbanizable.



Se incluyen en este supuesto:

Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria tenga carácter supralocal.

Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Regional que, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.

Los usos de interés público o social que el Ayuntamiento declare de urgente implantación en suelo no urbanizable por ausencia de terrenos aptos para ellos en suelo urbano o urbanizable, se deberá contar con informe expreso de los servicios municipales de la necesidad urgente de implantación del uso o actividad en el Suelo No Urbanizable.

### ***Artículo 3.5.20. Condiciones de Implantación y Edificación.***

Se podrán establecer en cualquier clase de suelo una vez superado el trámite ambiental que les fuera de aplicación.

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Proyecto de Interés Regional, si les fuera de aplicación.

Parcela mínima vinculada: 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 Has).

Con carácter general, sólo podrá ser ocupada por edificaciones el 15 % de la parcela vinculada. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor.

Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

Se separarán al menos 5 metros de cualquier lindero.

La altura no podrá superar las 2 plantas y los 9,5 m, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser asumido por la propia actividad.

## SECCIÓN SÉPTIMA. Regulación de las Viviendas Familiares

### **Artículo 3.5.21. Definición.**

Se trata de construcciones destinadas a albergar personas de manera temporal o permanente dentro del entorno rural, en tanto que se trata de viviendas, deberán cumplir el contenido del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Excepcionalmente este planeamiento podrá autorizar la implantación, consolidación o regularización de construcciones destinadas a vivienda familiar, sin estar vinculada a alguno de los usos característicos atribuidos por el plan y la legislación vigente al suelo no urbanizable. De acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la LESOTEX, su implantación se reducirá a zonas del suelo no urbanizable autorizadas en este Plan General, y siempre que quede asegurado que no existe la posibilidad de formación de núcleo de población, según el artículo 3.4.6. de esta normativa; ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

### **Artículo 3.5.22. Condiciones de Implantación y Edificación.**

Se admite la implantación en suelo no urbanizable y previa calificación urbanística, de edificio residencial aislado de carácter familiar, en aquellas áreas del territorio municipal de Torreorgaz, clasificadas como Suelo No Urbanizable Protegido Natural con restricción de uso y Suelo No Urbanizable Protegido de infraestructuras, según lo dispuesto en cada una de ellas.

Se incluyen también las instalaciones mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, bodegas, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

Condiciones para la implantación y las edificaciones:

Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población, ni se pueda entender que se trata de una parcelación urbanística, según los criterios expresado en 3.4.6.

Unidad rústica apta para la Edificación: 15.000 m<sup>2</sup> (excepto si en la regulación específica de la categoría del suelo aparece otra cifra).

Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

Mantenimiento de suelo sin construir con plantación de arbolado, preferentemente con variedades autóctonas.

Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido por el propietario.



Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Superficie máxima ocupada: El 2 % de la superficie de la parcela.

Edificabilidad máxima 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

Altura máxima: 2 plantas y 7,5 metros.

Separación mínima a linderos: 15 metros.

Separación mínima a viario público: 15 metros.

Separación mínima a edificaciones de uso residencial en otras parcelas: 150 metros.

Las edificaciones de uso residencial cumplirán las mismas condiciones estéticas exigible a la viviendas vinculadas a los usos autorizables, en los términos expresado en el artículo 3.5.8.

## CAPÍTULO 6

### REGULACIÓN POR CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### ***Artículo 3.6.1. Definición.***

Entendemos como Suelo No Urbanizable Protegido, aquellos terrenos sometidos a algún tipo de protección o afección en aplicación estricta del artículo 11 de la LESOTEX, y su desarrollo en el artículo 7 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

#### ***Artículo 3.6.2. Áreas Consideradas.***

Las áreas consideradas aparecen reflejadas en los correspondientes planos de clasificación del suelo del término municipal a escala 1/25.000.

Estableciéndose cuatro categorías de Suelo No Urbanizable Protegido:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN NATURAL CON RESTRICCIÓN DE USOS.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN CULTURAL.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INFRAESTRUCTURAS.



SECCIÓN PRIMERA. Suelo No Urbanizable  
Protegido de Protección Natural con  
restricción de usos.

**Artículo 3.6.3. Definición.**

El criterio imperante para esta categoría radica en la protección de los recursos naturales. Estos en su conjunto, constituyen valores patrimoniales fundamentales del medio físico, ya sean por su caracterización e implantación o por la facilidad de alteración de los ecosistemas que lo configuran. Se engloban dentro de esta categoría y nivel de protección aquellos terrenos que la Ley 8/98 de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, describe en sus artículos 15 y siguientes como Espacios Naturales Protegidos, estén o no declarados como tales en el momento de aprobación de este Plan General Municipal.

Uno de los criterios de mayor rango a la hora de establecer los criterios de protección de un término municipal radican en función de sus valores medioambientales, en el caso de Torreorgaz se da la circunstancia de que casi la totalidad de su término municipal se encuentra englobado dentro una de figura de protección de medio natural (ZIR "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes"), la cual está gestionada por un documento específico, con el nombre de "Plan rector de uso y gestión de la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes" Orden de 28 de agosto de 2.009, en adelante PRUG.

Se localizan en el término municipal de Torreorgaz, los siguientes, espacios integrados en la RENPEX:

ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

ZEPA Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

**Artículo 3.6.4. Zonificación del territorio.**

El PRUG establece la siguiente zonificación respecto al término municipal de Torreorgaz:

Zona de Uso Limitado.

Territorio de la ZIR donde el medio natural mantiene una alta calidad, estando constituido por un conjunto de enclaves de gran valor natural, poco alterados por actuaciones humanas. La conservación de sus características básicas es compatible con la realización de aprovechamientos productivos tradicionales de carácter primario. También es compatible con un uso público moderado, basado en actividades programadas que no requieran instalaciones de carácter permanente.



Los enclaves que constituyen la Zona de Uso Limitado y que afectan al Término Municipal de Torreorgaz son los siguientes:

Zona de Uso Limitado de Valdesalor.

Zona de Uso Limitado de Sierra de Fuentes Sur-Pradillo.

Las directrices de actuación en las zonas de uso limitado:

Favorecer los aprovechamientos tradicionales que son susceptibles de ser acogidos por el medio.

Implementar medidas de restauración tendentes a la recuperación de aquellas áreas que han experimentado algún grado de deterioro.

Definir los espacios de uso público, propiciando el contacto de los visitantes con estas áreas poco intervenidas por la acción humana; si bien el acceso y el tránsito público ajeno al uso de las fincas solo podrá hacerse por los lugares señalados a tal efecto y en las condiciones determinadas por el órgano de gestión de la ZIR.

Zona de Uso Compatible.

Territorio de la ZIR que integra aquellas áreas en las que es compatible la conservación con las actividades educativas y recreativas, siendo posible por ello un desarrollo moderado de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

La localización de la zona de uso compatible se define, como las zonas no afectadas por ninguna de los otros dos tipos de zonas descritas, ni las establecidas como de Uso General.

Las directrices de actuación en la zona de uso compatible:

Favorecer y potenciar las actividades relacionadas con el sector servicios y aquellas otras acciones que contribuyan a fomentar y mejorar el desarrollo de las producciones locales.

Zona de Uso General.

Son las zonas de la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes de menor calidad ambiental que, a tenor del apdo. 24 del artículo único de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/98, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, pueden ser destinadas, previa Resolución favorable de la Dirección General del Medio Natural, al crecimiento y desarrollo de los cascos urbanos que se encuentren inmersos en él o en sus inmediaciones, que en todo caso precisarán de la aprobación de la correspondiente normativa urbanística de ámbito local y regional, y la legislación sectorial preceptiva.

**Artículo 3.6.5. Regulación de Uso y Edificación.****A. Condiciones generales.**

De acuerdo con lo señalado en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre por el que se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes en la Red Natura 2000, en este caso en la ZIR "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes".

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional los usos y actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no se deterioren los ecosistemas, y no se provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.
2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, la realización de cualquier tipo de construcción incluso la apertura de caminos y pistas, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los ecosistemas que, en cada caso hayan motivado la designación de cada zona. En estos casos el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.
3. En función de los efectos que se prevean y de su transcendencia sobre los valores naturales de los terrenos integrados en la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe justificativo en función de la legislación medioambiental vigente que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma no apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.

Si considerara que la realización de la acción va a tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

4. Será prioritaria la restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento de las construcciones existentes frente a las nuevas. Estas obras requerirán informe de afección correspondiente.

**B. Régimen general de Usos.**

El régimen general de usos para esta categoría se dividirá en según lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión de la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes:



Usos compatibles.

Usos Permitidos: Serán usos permitidos, entre otros, los usos o actividades agrícolas, ganaderas o cinegéticas tradicionales, y todos aquellos no considerados como incompatibles según el criterio establecido en el PRUG.

Usos Autorizables: son usos autorizables en el espacio natural protegido los sometidos por Ley, por los instrumentos de planeamiento o por normas sectoriales específicas a autorización, licencia o concesión administrativa.

Las autorizaciones emitidas por la Dirección General del Medio Natural se formularán sin perjuicio de cuantas otras autorizaciones, licencias o concesiones administrativas fueren necesarias.

Usos incompatibles. Se consideran como tales usos y actividades no acordes con las finalidades de protección de este espacio natural. Sin perjuicio de otros, y tal como establece el artículo 46 de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza Espacios Naturales de Extremadura, y su modificación la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, se consideran como tales, en particular, los establecidos en el punto 1.1.2, y siguientes, de la Sección II del anexo I PRUG.

#### C. Condición de excepcionalidad.

Teniendo en cuenta la modificación de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, en su apdo. 2 del artículo 46, con independencia de lo estipulado en los puntos anteriores, el Órgano competente en materia medioambiental podrá autorizar motivadamente, actividades y usos concretos que, aun estando comprendidos entre los incompatibles, no alteren sustancialmente las características generales y los valores de los recursos naturales de la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

#### C. Condiciones particulares la Zona de Uso Limitado incluida dentro de la categoría Suelo No Urbanizable de Protección Natural con Restricción de Usos.

El régimen de Usos y edificación Permitidos, Autorizables y prohibidos será el establecido en la sección II del anexo I del PRUG de la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

Resultando incompatibles los siguientes usos:

Explotaciones ganaderas intensivas (sin base territorial) y los usos agropecuarios de agricultura intensiva (invernaderos y viveros).

Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación de estos.



Las actividades de depósito de materiales y residuos.

Parques Eólicos, minicentrales Eléctricas y plantas Solares de acuerdo con el punto 1.2.8 de la regulación de usos establecidos en el PRUG "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes".

Los núcleos zoológicos.

La modificación del trazado de las vías pecuarias.

Las construcciones autorizables conforme al PRUG, serán las siguientes, con las siguientes condiciones de parcela:

Nuevas construcciones ligadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, viviendas y otras) y cuenten con una superficie mínima de 50 has.

Viviendas no vinculadas a explotaciones agropecuarias que cuenten con una parcela de superficie mínima de 100 has.

#### 1. Vivienda.

Además de las condiciones comunes expresadas en la Sección Séptima Regulación de las Viviendas Familiares, artículo 3.5.21. y siguientes, las viviendas (vinculadas o no) autorizables en esta zona deberán cumplir los siguientes requerimientos:

<b>DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS</b>	8 metros
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	4,5 m (1 planta)
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	Materiales y tipos constructivos no disonantes.  Cercados en piedra del país o vegetación viva máximo 1,20 m de altura.

#### 2. Construcciones agropecuarias.

Las nuevas construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas y ganaderas, además de las condiciones comunes expresadas en la Sección Primera Regulación de la Edifica-



ción vinculada a Usos Agropecuarios en el artículo 3.5.5. y siguientes, deberán cumplir los siguientes requerimientos:

<b>Casetas para aperos</b>	No se permiten	
<b>Instalaciones para primera transformación de productos agrícolas</b>	No se permiten	
<b>Establos, granjas, cebaderos</b>	Edificabilidad Máx.	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Altura Máx.	7,5 m (I planta)
<b>Naves</b>	Se permiten en las condiciones de 2.12.7	

D. Condiciones particulares la Zona de Uso Compatible incluida dentro de la categoría Suelo No Urbanizable de Protección Natural con Restricción de Usos.

El régimen de Usos y edificación Permitidos, Autorizables e Incompatibles, será el establecido en la sección II del anexo I del PRUG de la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

Las condiciones particulares para las edificaciones autorizables serán las siguientes:

Condiciones de las construcciones:

1. Vivienda.

Además de las condiciones comunes expresadas en la Sección Séptima Regulación de las Viviendas Familiares, artículo 2.12.21. y siguientes, las viviendas en esta zona deberán cumplir los siguientes requerimientos:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE ..... Unidad Mínima de Cultivo

DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS ..... 10 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA ..... 300 m<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA ..... 7,5 m (II plantas)



## 2. Construcciones agropecuarias.

Además de las condiciones comunes expresadas en la Sección Primera Regulación de la Edificación vinculada a Usos Agropecuarios en el artículo 3.5.5. y siguientes, las construcciones autorizadas en esta zona deberán cumplir los siguientes requerimientos:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE ..... Unidad Mínima de Cultivo

<b>Casetas para aperos</b>	No se permiten
<b>Instalaciones para primera transformación de productos agrícolas</b>	No se permiten
<b>Establos, granjas, cebaderos</b>	Se permiten en las condiciones de 2.12.6.
<b>Naves</b>	Se permiten en las condiciones de 2.12.7

## 3. Equipamientos vinculados al Medio Natural.

Según las condiciones comunes expresadas en la Sección Tercera Regulación de los Equipamientos vinculados al Medio Natural en el artículo 3.5.13. y siguientes.

## 4. Actividades Terciarias: Ocio y Turismo.

Según las condiciones comunes expresadas en la Sección Cuarta Regulación de las Actividades Terciarias: Ocio y Turismo en el artículo 3.5.15. y siguientes.

## 5. Instalaciones de Generación de Electricidad a partir de Energías Renovables: Solar, Eólica o Biomasa.

La instalación de plantas de energías renovables, con fines de producción (venta de energía eléctrica) serán autorizables en las Zonas de Uso Compatible

No tendrán la consideración de plantas solares las destinadas a la producción de energía para la propia explotación o propiedad, o aquellas otras que ocupen un espacio inferior a 200 metros cuadrados por cada 50 has. de terreno y se ubiquen próximas a las explotaciones o viviendas.

## 6. Condiciones de implantación de otros usos declarados de Utilidad Pública o Interés Social que deban ubicarse en suelo no urbanizable.

Según las condiciones comunes expresadas en la Sección Sexta Condiciones de implantación de otros usos declarados de Utilidad Pública o Interés Social que deban ubicarse en suelo no urbanizable en el artículo 3.5.19. y siguientes.



E. Condiciones particulares la Zona de Uso General incluida dentro de la categoría Suelo No Urbanizable de Protección Natural con Restricción de Usos.

El régimen de Usos y edificación Permitidos, Autorizables y prohibidos será el establecido en la sección II del anexo I del PRUG de la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

Las condiciones particulares para las edificaciones respecto a la implantación serán las siguientes:

Condiciones de las construcciones:

1. Vivienda.

Además de las condiciones comunes expresadas en la Sección Séptima Regulación de las Viviendas Familiares, artículo 3.5.21. y siguientes las viviendas en esta zona deberán cumplir los siguientes requerimientos:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE ..... Unidad Mínima de Cultivo

DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS ..... 10 metros

EDIFICABILIDAD MÁXIMA ..... 300 m<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA ..... 7,5 m (II plantas)

2. Construcciones agropecuarias.

Además de las condiciones comunes expresadas en la Sección Primera Regulación de la Edificación vinculada a Usos Agropecuarios en el artículo 3.5.5. y siguientes, las construcciones autorizadas en esta zona deberán cumplir los siguientes requerimientos:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE ..... Unidad Mínima de Cultivo

<b>Casetas para aperos</b>	No se permiten
<b>Instalaciones para primera transformación de productos agrícolas</b>	Se permiten en las condiciones de 3.5.10.
<b>Establos, granjas, cebaderos</b>	Se permiten en las condiciones de 3.5.6.
<b>Naves</b>	Se permiten en las condiciones de 3.5.7



3. Equipamientos vinculados al Medio Natural.

Según las condiciones comunes expresadas en la Sección Tercera Regulación de los Equipamientos vinculados al Medio Natural en el artículo 3.5.13. y siguientes.

4. Actividades Terciarias: Ocio y Turismo.

Según las condiciones comunes expresadas en la Sección Cuarta Regulación de las Actividades Terciarias: Ocio y Turismo en el artículo 3.5.15. y siguientes.

5. Instalaciones de Generación de Electricidad a partir de Energías Renovables: Solar, Eólica o Biomasa.

La instalación de plantas solares con fines de producción (venta de energía eléctrica) serán autorizables en las Zonas de Uso General.

No tendrán la consideración de plantas solares las destinadas a la producción de energía para la propia explotación o propiedad, o aquellas otras que ocupen un espacio inferior a 200 metros cuadrados por cada 50 has. de terreno y se ubiquen próximas a las explotaciones o viviendas.

Para lo demás, según las condiciones comunes expresadas en la Sección Quinta Regulación de las Instalaciones de Generación de Electricidad a partir de Energías Renovables: Solar, Eólica o Biomasa en el artículo 3.5.17. y siguientes.

7. Condiciones de implantación de otros usos declarados de Utilidad Pública o Interés Social que deban ubicarse en suelo no urbanizable..

Según las condiciones comunes expresadas en la Sección Sexta Condiciones de implantación de otros usos declarados de Utilidad Pública o Interés Social que deban ubicarse en suelo no urbanizable en el artículo 3.5.19. y siguientes.

SECCIÓN SEGUNDA. Suelo No Urbanizable Protegido de  
Protección Estructural

**Artículo 3.6.6. Definición.**

Se incluyen dentro de esta categoría aquellos suelos por cuyas características sean idóneos para asegurar la actividad económica del sector primario por razón de sus potencialidades, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas o forestales.

**Artículo 3.6.7. Categorías.**

Dentro del término municipal de Torreorgaz, se establecen una única subcategoría bajo este grado de protección:



SNUP. Agrícola Ganadero. Esta categoría la constituyen los suelos de calidad agrícola media, así como aquellos otros terrenos destinados a pastos para ganadería extensiva.

#### **Artículo 3.6.8. Regulación de Usos y Edificación.**

Se admiten todos los usos característicos y las edificaciones a ellos asociados en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el capítulo 5. Asimismo, son autorizables, previa calificación, los usos contemplados en el artículo 3.4.15, y edificaciones a ellos asociados, excepto:

Los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de almacenamientos y desguaces de vehículos, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios.

En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

### SECCIÓN TERCERA. Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Ambiental

#### **Artículo 3.6.9. Definición.**

Se clasifican bajo este epígrafe los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora sectorial.

#### **Artículo 3.6.10. Categorías.**

Dentro del término municipal de Torreorgaz, se incluyen:

SNUP-DP; Dominio Público Hidráulico.

SNUP-V; Vías Pecuarias.

#### **Artículo 3.6.11. Regulación del SNUP-DP Dominio Público Hidráulico.**

Integrado por aquellos terrenos que las distintas legislaciones sectoriales fundamentalmente la Ley de Aguas (Ley 29/85), adscriben a titularidad pública tales como riberas, márgenes de cauces y zonas húmedas, etc.

En esta categoría entran los embalses y cauces fluviales de Torreorgaz:

Embalse de Valdesalor.



El río Salor y sus afluentes.

Numerosos arroyos que alimentan al curso fluvial anterior: arroyo de las aguas, Tripero, de los Nuegaos y Marijuán. También algunos regatos como el regato del Mentidero.

Los objetivos que se plantea el Plan General son la recuperación de los cursos fluviales tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como de la vegetación y fauna que sustenta, recuperando su elevado interés paisajístico y ambiental, y evitando los riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad.

Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan entre los Suelos No Urbanizables Protegidos y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca hidrográfica del Tajo, autorizar con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento y el DL 1/2001 de 20 de julio, con relación a la normativa específica de las márgenes de los cauces públicos se establecen las siguientes zonas de afección:

Zona de Servidumbre, franja de 5 m en ambas márgenes.

Zona de Policía, franja de 100 m en ambas márgenes

Zona inundable, según el artículo 14 del vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se considera aquella delimitada con los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de  $T=500$  años.

La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados, y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas.



Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, se podrán autorizar todos los usos autorizables para Suelo No Urbanizable, y de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

Las extracciones de áridos.

Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

La autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales o trámite medioambiental, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites del alveo del cauce.

### ***Artículo 3.6.12. Regulación del SNUP-V Vías Pecuarias.***

Son las rutas e itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el ganado trashumante. Estos terrenos constituyen bienes de naturaleza pública y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. Se regulan por lo establecido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el Decreto 49/2.000 de 8 de marzo por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias en la comunidad Autónoma de Extremadura.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio público, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

Según datos de la Consejería de Desarrollo rural, en el municipio de Torreorgaz, existen dos tipos de vías pecuarias que se citan a continuación:



Vereda de Torreorgaz: (Decreto 156/2000 DOE 04/07/2000).

Colada del Camino de Trujillo: (Decreto 156/2000 DOE 04/07/2000).

Los objetivos de Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

El recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de esta vía pecuaria, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación de las mismas, el trazado se corresponde con el especificado en la documentación gráfica de este Plan General Municipal: Plano de Clasificación del Suelo 1/25.000.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. La vía pecuaria podrá utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados. De igual forma se consideran usos compatibles los propios del Sistema de Espacios Libres vinculados al ocio y disfrute de la población de zonas verdes sin posibilidad de edificación.

Se consideran usos complementarios los establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

Los vallados transversales.

La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.

Las actividades extractivas.

Los vertidos de cualquier clase.

El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.

El tránsito de automóviles todo terreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.



La caza en todas sus formas.

Los cultivos, las plantaciones, y en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

La vía pecuaria que, previa tramitación del oportuno expediente, se declare innecesaria por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable por el que discorra la vía sometido a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Cuando, por causa de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo III del Título Primero de la ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

#### SECCIÓN CUARTA. Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Cultural

##### **Artículo 3.6.13. Definición.**

Se clasifican bajo este epígrafe el entorno, suelo y subsuelo de aquellas zonas donde se ha documentado la existencia de restos arqueológicos. Para lo cual se establece un perímetro de protección y limitación de actividades, constituido por un círculo de 200 m de radio en torno al yacimiento. Su régimen jurídico lo establece la Ley 2/1999 de patrimonio histórico y cultural de Extremadura.

Dentro del término municipal de Torreorgaz, se incluye, una sola categoría:

SNUP-YA (yacimientos arqueológicos).

Las zonas arqueológicas se señalan en el Plano de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

##### **Artículo 3.6.14. Regulación del SNUP-YA.**

Las zonas arqueológicas se señalan en el Plano de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

En los yacimientos arqueológicos catalogados en Suelo No urbanizable, así como en sus entornos de protección de 200 metros alrededor de los puntos exteriores del polígono, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural (excepto inter-



venciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y reguladas por la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de junio por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999 de 29 de marzo, Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Así mismo, las labores de destocoamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

#### SECCIÓN QUINTA. Suelo No Urbanizable Protegido de Infraestructuras

##### **Artículo 3.6.15. Definición.**

Se incluyen bajo esta categoría de protección, aquellos terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

##### **Artículo 3.6.16. Categorías.**

En el término municipal de Torreorgaz, se propone una sola categoría:

SNUP-I. Suelo no Urbanizable de Protección de Transportes.

Se incluyen en esta subcategoría aquellas vías de comunicación y sus zonas de protección que canalizan tanto los flujos nacionales, como los regionales y provinciales, ya sean en tránsito o con término en el núcleo principal de Torreorgaz, así como los flujos principales de carácter comarcal que complementan la accesibilidad principal, y que ponen en relación al núcleo de Torreorgaz con el resto de las poblaciones circundantes. Se refiere a los suelos de Dominio Público constituido por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía de anchura variable en función de las características de la misma, y que son:

8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas.

3 metros en las demás carreteras estatales y autonómicas (básicas, intercomarcales y locales).

2 metros en las vecinales.

Las distancias a las que se refiere el punto anterior se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

### **Artículo 3.6.17. Regulación.**

En estas zonas se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en cada momento, siendo el objetivo del Plan el mantenimiento de su condición funcional, garantizando la movilidad y accesibilidad a los nodos más significativos del territorio.

En estos terrenos se permiten las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Son autorizables otros usos y actividades compatibles con la infraestructura promovida.

Una vez demostrada su compatibilidad se podrán permitir todas las construcciones vinculadas a alguno de los usos o actividades autorizables.

Según la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura se tendrá en cuenta las siguientes limitaciones:

En la zona de dominio público 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.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera,, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el capítulo V de la Ley 7/95.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

En la zona de afección la realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el capítulo V de la Ley 7/95.



En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidos en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el capítulo V de la Ley 7/95.

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran y salvo lo que se dispone en el capítulo V de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura. Las autorizaciones se entenderán siempre otorgadas sin perjuicio de terceros.

La Administración titular de las carreteras puede limitar los accesos a las mismas y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos puedan construirse.

La Administración titular de la vía podrá reordenar los accesos y cruces existentes, con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios, sin que esta reordenación dé, en ningún caso, derecho a indemnización.

Cuando los accesos no previstos se solicitasen por los particulares directamente interesados, la Administración titular de la carretera podrá convenir con éstos la aportación procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público.

En el caso de carreteras de nueva construcción y de variantes de población, las propiedades colindantes tendrán limitados sus accesos a las mismas, bien de manera total o parcial, de acuerdo con lo que se determine en los proyectos.

La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultará inadmisibile, deberá acompañarse, además, el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.



La autorización de los acceso referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de contribuir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

## CAPÍTULO 7

### NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

#### **Artículo 3.7.1. Alcance y Contenido.**

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio social, cultural y económico de la localidad, dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por el Plan General Municipal se dirige a estos fines, en esta sección se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

Protección medio-ambiental y de los niveles de confort.

Protección paisajística y de la escena urbana.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades, que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

#### SECCIÓN PRIMERA. Protección ambiental del Medio Urbano

#### **Artículo 3.7.2. Protección del Medio Ambiente Urbano.**

Estas Normas regulan de forma general las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

Vertidos sólidos urbanos.

Vertidos líquidos.

Vertidos gaseosos.

Contaminación acústica y vibratoria.



Protección contra incendios.

Desarrollo de actividades diversas.

#### A. Vertidos sólidos urbanos.

Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General Municipal, los residuos se clasifican en:

Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la Ordenanza Municipal correspondiente.

Residuos orgánicos. Aquellos procedentes actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran, por tanto, excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento de Torrreorgaz, de acuerdo con la normativa, directrices, planes sectoriales y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

#### B. Vertidos líquidos (aguas residuales),

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones siguientes:

Ausencia de materiales inflamables.

PH comprendido entre 6 y 10.

Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40° C.

Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones.



Materias sedimentables: menos de 500 mg/l.

Materiales en suspensión: menos de 1000 mg/l.

Demanda biológica de oxígeno (DBO) menos de 700 mg/l.

C. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas todas las actividades que provoquen emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en la Legislación Sectorial en la materia estatal y autonómica.

D. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido por el Código Técnico de la edificación (CTE) Protección frente a ruidos, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1965 y el Decreto 19/97 de 4 de febrero de Reglamento de Ruidos y Vibraciones para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

E. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) Seguridad en caso de incendios y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

F. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde por su reglamentación sectorial aplicable.

***Artículo 3.7.3. Protección del Perfil del Núcleo Urbano.***

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo urbano de Torreorgaz, percibido desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las construcciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de este. Así mismo se prohíbe cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

***Artículo 3.7.4. Protección del Paisaje Urbano.***

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:



Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

Protección de plantaciones y masas forestales.

Protección de caminos de acceso, y vías pecuarias.

#### ***Artículo 3.7.5. Conservación de los espacios libres.***

Los espacios exteriores no accesibles (huertas urbanas, interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y mantenidos por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cargo su conservación con cargo a la propiedad.

#### ***Artículo 3.7.6. Cierres de parcela.***

Las características constructivas de los cierres de solares y parcelas, en general serán las especificadas en el capítulo correspondiente para categoría de suelo o área de ordenanza donde vayan a instalarse.

Los propietarios de solares y parcelas con frente a vías o espacios públicos tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo máximo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial.

#### ***Artículo 3.7.7. Tendidos y Elementos de Infraestructura y Servicios.***

En los edificios de nueva planta así como en los afectados por algún grado de protección no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiéndose realizar los empotramientos necesarios. En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, a tal efecto el Ayuntamiento promoverá un convenio con las compañías suministradoras para la canalización subterránea de las redes.

Se prohíben los elementos de recepción de señales: (antenas de TV) ya sean convencionales o parabólicas, fijadas a los huecos de las fachadas o sujetas en las carpinterías o elementos de protección, estas antenas deberán disponerse en la cubierta del edificio, y en lo posible en las zonas de esta que no sean perceptibles desde la vía pública. Cumpliendo además el resto de los preceptos señalados en la legislación



específica aplicable sobre actividad, servicio e instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.

***Artículo 3.7.8. Obras de urbanización para la mejora de la escena urbana.***

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

***Artículo 3.7.9. Servidumbres Urbanas.***

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que deberán cumplir las "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y compositivas" que esta normativa puedan fijar en cada caso.

***Artículo 3.7.10. Anuncios Publicitarios.***

Se prohíbe expresamente:

La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de los inmuebles, aunque fuese temporalmente.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en el que se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta primera, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su aspecto original y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.

Se prohíbe la fijación de anuncios luminosos mediante soportes o bastidores exentos, en las vías públicas, jardines o parques públicos y en elementos constructivos como vallas, cornisas o tejados, isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público.

En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

No se permitirán anuncios sobre postes de tráfico u otros análogos de la vía pública.



El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones, manifestaciones etc. El Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstancialmente durante el tiempo que dure el acontecimiento.

La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en esta normativa, quedarán desde la entrada en vigor de las mismas "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

No se permitirá la instalación de carteles o elementos publicitarios en cualquier ámbito del Suelo No Urbanizable, en especial en los márgenes y proximidades de las carreteras, según se establece en los artículos 88, 89,90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD18812/1994, de 2 de septiembre.

#### ***Artículo 3.7.11. Atenuación de Impactos negativos.***

Los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con esta normativa. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar estas obras de eliminación de impactos se exigirá cuando las obra solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los mencionados impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genérica y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente.

Las operaciones de reforma intensa, reestructuración, consolidación general, recuperación; implicarán la eliminación de todos los elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, etc.).

Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones traerán consigo la eliminación de materiales, texturas y colores improcedentes.



Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

El saneamiento estructural o atirantado parcial de la estructura de la cubierta conllevará la eliminación de inclinaciones excesivas faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

## SECCIÓN SEGUNDA. Protección del Patrimonio Cultural

### **Artículo 3.7.12. Protección del Patrimonio Arqueológico.**

#### A. Condiciones genéricas.

Cuando se realicen obras de nueva planta, movimientos de tierra o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante, las áreas arqueológicas expresadas en el plano correspondiente, se verán sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades. Esta servidumbre y, en general, todas las cuestiones relacionadas con el patrimonio arqueológico del municipio de Torreorgaz se regirán por lo dispuesto en el Título III de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, además de por lo dispuesto en los puntos siguientes.

#### B. Medidas cautelares o precautorias.

En aquellas áreas en la cual existan o se presuman restos arqueológicos, las operaciones de desarrollo, urbanización, edificación y en general aquellos proyectos que afecten al subsuelo deberán ir precedidas de la investigación pertinente supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para ello será preceptivo la elaboración conjuntamente con el proyecto de un Estudio de Seguimiento Arqueológico firmado por un arqueólogo titulado y previamente aprobado por la Dirección General de Patrimonio.

Las obras de excavación darán lugar a un informe arqueológico competente.

En el caso de no ser hallados restos arqueológicos, la continuación de las obras será según el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia.

En el caso de hallar restos se detendrán las obras, a la espera de la evaluación de la importancia de los mismos, estableciéndose las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y documentados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 m.

En caso de aparecer restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine la Dirección General del Patrimonio, será preceptivamente necesario, dejar los restos hallados (sí su importancia es suficiente a juicio del equipo investigador) al descubierto, y en zonas accesibles al público.



El Ayuntamiento a instancias de la Dirección General de Patrimonio podrá proceder a la expropiación de la finca, si los restos hallados lo aconsejan, declarándolos bienes de interés público.

### **Artículo 3.7.13. Protección del patrimonio histórico y arquitectónico.**

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

El Catálogo de Bienes Protegidos, que se constituye en el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.

Para el caso específico de bienes arquitectónicos ubicados en suelo no Urbanizable, se asume en su integridad el Catálogo, que se presenta como Documento anexo a estas Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO 8

### DISTRIBUCIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### **Artículo 3.8.1. Definición.**

Cada ZOU está conformada por un tejido urbano característico y diferenciado por los siguientes condicionantes: uso global mayoritario, tipología edificatoria homogénea o mayoritaria y edificabilidad o intensidad edificatoria.

En Torreorgaz se determinan ocho Zonas de Ordenación Urbanística diferenciadas entre sí por la clasificación y calificación de los ámbitos delimitados.

Dentro de la categoría de suelo urbano consolidado se consideran dos zonas. Análogamente los terrenos clasificados como Urbano No Consolidado o Urbanizables aparecen subdivididos, diferenciadas por tipología edificatoria mayoritaria y parámetros que regulan la edificación como edificabilidad o intensidad de uso.

#### SECCIÓN PRIMERA. Distribución de las ZOUS

#### **Artículo 3.8.2. Zonas de ordenación urbanística en suelo urbano consolidado.**

En suelo urbano consolidado se identifican las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:



<b>Identificación</b>		<b>Definición del ámbito</b>	<b>Determinaciones características</b>
<b>ZOU 1</b>	<b>ZOU 1.1</b>	<p><b>Centro urbano Tradicional:</b></p> <p>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado de uso mayoritario residencial correspondiente al casco urbano de Torreorgaz.</p>	<p><b><u>Uso global mayoritario:</u></b></p> <p>Residencial</p> <p><b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b></p> <p>Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta, unifamiliar aislada, unifamiliar alineada</p> <p><b><u>Edificabilidad o intensidad edificatoria:</u></b></p> <p>0,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2s</sup></p> <p><b><u>Estándar dotacional:</u></b></p> <p>1.577 m<sup>2</sup>, 3,50 % de la superficie edificable</p>
<b>ZOU 1</b>	<b>ZOU 1.2</b>	<p>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado de uso mayoritario residencial, en extensión del casco urbano tradicional.</p>	<p><b><u>Uso global mayoritario:</u></b></p> <p>Residencial</p> <p><b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b></p> <p>Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta, unifamiliar aislada, unifamiliar alineada</p> <p><b><u>Edificabilidad o intensidad edificatoria:</u></b></p> <p>0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2s</sup></p> <p><b><u>Estándar dotacional:</u></b></p> <p>20.500,63 m<sup>2</sup>, 9,90 % de la superficie edificable</p>

**Artículo 3.8.3. Zonas de ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado y área de planeamiento incorporado.**

En el suelo urbano no consolidado se identifican las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

Identificación		Definición del ámbito		Determinaciones características	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de uso mayoritario industrial y residencial, respectivamente.</b>					
<b>ZOU 2</b>	<b>ZOU 2.1</b>	<b>S.U.N.C. Residencial</b>	<b>ZOU 2.1.1</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: PERI 1-R</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,6919 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable
			<b>ZOU 2.1.2</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: PERI 2-R</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable



<i>Identificación</i>		<i>Definición del ámbito</i>		<i>Determinaciones características</i>	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de uso mayoritario industrial y residencial, respectivamente.</b>					
<b>ZOU 2</b>	<b>ZOU 2.1</b>	<b>S.U.N.C. Residencial</b>	<b>ZOU 2.1.3</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: PERI 3-R</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,6980 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable
			<b>ZOU 2.1.4</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: PERI 4-R</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable



<i>Identificación</i>		<i>Definición del ámbito</i>		<i>Determinaciones características</i>	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de uso mayoritario industrial y residencial, respectivamente.</b>					
<b>ZOU 2</b>	<b>ZOU 2.1</b>	<b>S.U.N.C. Residencial</b>	<b>ZOU 2.1.5</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: PERI 5-R</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,6856 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable
			<b>ZOU 2.1.6</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: PERI 6-R</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,6984 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable



<i>Identificación</i>		<i>Definición del ámbito</i>		<i>Determinaciones características</i>	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de uso mayoritario industrial y residencial, respectivamente.</b>					
<b>ZOU 2</b>	<b>ZOU 2.1</b>	<b>S.U.N.C. Residencial</b>	<b>ZOU 2.1.7</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: PERI 7-R</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,6844 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable
			<b>ZOU 2.1.8</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: PERI 8-R</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,6793 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable



<i>Identificación</i>		<i>Definición del ámbito</i>		<i>Determinaciones características</i>	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de uso mayoritario industrial y residencial, respectivamente.</b>					
<b>ZOU 2</b>	<b>ZOU 2.1</b>	<b>S.U.N.C. Residencial</b>	<b>ZOU 2.1.9</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: PERI 9-R</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,6999 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable
			<b>ZOU 2.1.10</b>	<b>Se corresponde con ámbito de suelo urbano no consolidado: API 1 (UA 1)</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b> Edificación alineada a vial, unifamiliar aislada o adosada.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie de la actuación



<i>Identificación</i>		<i>Definición del ámbito</i>		<i>Determinaciones características</i>	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de uso mayoritario industrial y residencial, respectivamente.</b>					
<b>ZOU 2</b>	<b>ZOU 2.2</b>	<b>S.U.N.C. Industrial.</b>	<b>ZOU 2.2.1</b>	<b>Se corresponde con la Unidad de Actuación: PERI 10-I</b>	<p><b><u>Uso global mayoritario:</u></b></p> <p style="text-align: center;">Industrial</p> <p><b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b></p> <p>Edificación alineada a vial, en nave industrial.</p> <p><b><u>Edificabilidad:</u></b></p> <p style="text-align: center;">0,5585 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</p> <p><b><u>Estándar dotacional:</u></b></p> <p style="text-align: center;">10 % de la superficie de la actuación</p>

**Artículo 3.8.4. Zonas de ordenación urbanística en suelo urbanizable.**

En el suelo urbanizable se identifican las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

<b>Identificación</b>		<b>Definición del ámbito</b>		<b>Determinaciones características</b>	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso mayoritario residencial e industrial</b>					
<b>ZOU 3</b>	<b>ZOU 3.1</b>	<b>S.URB. Residencial</b>	<b>ZOU 3.1.1</b>	<b>SECTOR 2-R.</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b>  Unifamiliar aislada o adosada  <b><u>Edificabilidad o intensidad edificatoria:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable
			<b>ZOU 3.1.2</b>	<b>SECTOR 3-R.</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b>  Unifamiliar aislada o adosada  <b><u>Edificabilidad o intensidad edificatoria:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable



<i>Identificación</i>		<i>Definición del ámbito</i>		<i>Determinaciones características</i>	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso mayoritario residencial e industrial</b>					
<b>ZOU 3</b>	<b>ZOU 3.1</b>	<b>S.URB. Residencial</b>	<b>ZOU 3.1.3</b>	<b>SECTOR 4-R.</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b>  Unifamiliar aislada o adosada  <b><u>Edificabilidad o intensidad edificatoria:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable
			<b>ZOU 3.1.4</b>	<b>SECTOR 5-R.</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b>  Unifamiliar aislada o adosada  <b><u>Edificabilidad o intensidad edificatoria:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable



<i>Identificación</i>		<i>Definición del ámbito</i>		<i>Determinaciones características</i>	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso mayoritario residencial e industrial</b>					
<b>ZOU 3</b>	<b>ZOU 3.1</b>	<b>S.URB. Residencial</b>	<b>ZOU 3.1.5</b>	<b>SECTOR 6-R.</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b>  Unifamiliar aislada o adosada  <b><u>Edificabilidad o intensidad edificatoria:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable
			<b>ZOU 3.1.6</b>	<b>SECTOR 7-R.</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b>  Unifamiliar aislada o adosada  <b><u>Edificabilidad o intensidad edificatoria:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable



<i>Identificación</i>		<i>Definición del ámbito</i>		<i>Determinaciones características</i>	
<b>Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso mayoritario residencial e industrial</b>					
<b>ZOU 3</b>	<b>ZOU 3.1</b>	<b>S.URB. Residencial</b>	<b>ZOU 3.1.7</b>	<b>SECTOR 8-R.</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Residencial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b>  Unifamiliar aislada o adosada  <b><u>Edificabilidad o intensidad edificatoria:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  35 % de la superficie edificable
	<b>ZOU 3.2</b>	<b>S.URB. Industrial</b>	<b>ZOU 3.2.1</b>	<b>SECTOR 1-I.</b>	<b><u>Uso global mayoritario:</u></b>  Industrial  <b><u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u></b>  Edificación alineada a vial, en nave industrial.  <b><u>Edificabilidad:</u></b>  0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  <b><u>Estándar dotacional:</u></b>  15 % de la superficie de la actuación



## TÍTULO IV ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

### CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### **Artículo 4.1.1. Tipos de Uso.**

Los usos urbanos se clasifican en:

Usos Globales; (OE) es uso genérico predominante asignado a una zona de ordenación urbanística, correspondiente a las actividades y sectores básicos, este formará parte de la ordenación estructural.

Usos pormenorizados; (OD) son los correspondiente a las diferentes tipologías en pueden desagregarse los usos globales para cada zona o parcela, del suelo urbano ordenado directamente por el Plan General, este uso formará parte de la ordenación detallada.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta normativa como: uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Uso Principal; (OE) Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, es decir, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Por tanto, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso Compatible; (OE) Es aquel que puede coexistir con el uso mayoritario sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso mayoritario, este uso formará parte de la ordenación estructural.

Uso Prohibido; (OE) Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso mayoritario debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos mayoritarios y compatibles, este uso formará parte de la ordenación estructural.

A los efectos de este Plan General Municipal y atendiendo a lo establecido en el Replaex, se realiza la siguiente ordenación de usos según sus características funcionales.

Durante el desarrollo de este capítulo se establecerán las condiciones relativas a cada uno de los usos establecidos, que dependiendo de su afectación a las distintas categorías estableci-



das para la clasificación de los usos, estas podrán afectar a determinaciones de ordenación detallada o estructural.

<b>USOS GLOBALES (OE)</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS (OD)</b>	
<b>Residencial: R (OE)</b>	<b>Residencial Unifamiliar: RU</b>	<b>Edificación Aislada</b>
		<b>Edificación Adosada</b>
	<b>Residencial Plurifamiliar: RP</b>	<b>Edificación Abierta (Bloque Aislado)</b>
		<b>Edificación Adosada (Bloque Adosado)</b>
		<b>Manzana cerrada</b>
	<b>Residencial Comunitario: RC</b>	<b>Edificación aislada</b>
		<b>Edificación Adosada</b>

<b>USOS GLOBALES (OE)</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS (OD)</b>
<b>Terciario: T (OE)</b>	<b>Comercial: TC</b>
	<b>Hotelero: TH</b>
	<b>Oficinas: TO</b>
	<b>Recreativo: TR</b>



<b>USOS GLOBALES (OE)</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS (OD)</b>	
<b>Industrial: I (OE)</b>	<b>Industrial Productivo: IP</b>	Categorías: Cat. 1. <sup>a</sup> : Industria no compatible con el municipio Cat. 2. <sup>a</sup> : Industria no compatible con el medio urbano
	<b>Industrial de Almacenaje: IA</b>	Cat. 3. <sup>a</sup> : Industria y almacenamiento en general Cat. 4. <sup>a</sup> : Talleres artesanales y pequeña industria Cat. 5. <sup>a</sup> : Talleres de mantenimiento del automóvil Cat. 6. <sup>a</sup> : Agropecuario en Medio Urbano

<b>USOS GLOBALES (OE)</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS (OD)</b>	
<b>Dotacional: D (OE)</b>	<b>Comunicaciones: D-C</b>	
	<b>Zonas verdes: D-V</b>	
	<b>Equipamientos: D-E</b>	Infraestructuras y Servicios Urbanos: DE-IS
		Educativo: DE-ED
		Cultural-Deportivo: DE-CD
		Administrativo-Institucional: DE-AI
Sanitario-Asistencial: DE-SA		

**Artículo 4.1.2. Disposiciones comunes a todos los usos.**

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre. En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en esta Capítulo, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

La zonificación propuesta por el Plan General, es la que figura en los planos de ordenación, donde se especifican la situación y tipologías por zonas con el detalle de la edificabilidad permitida y el número de viviendas que acogerán las parcelas señaladas.

Usos en los sótanos y semisótanos:

Las instalaciones al servicio de la edificación.

Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan esta normativa para cada zona de ordenanza.

Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado sobre rasante y con accesos comunes.

Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

**SECCIÓN PRIMERA. Uso Residencial****Artículo 4.1.3. Definición.**

Es el establecido en espacios y dependencias destinados a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

**Artículo 4.1.4. Categorías de usos pormenorizados residenciales.**

Dentro del uso global residencial, se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>. Residencial unifamiliar; vivienda situada en parcela independiente con acceso desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser aislada o adosada con otras edificaciones.



Categoría 2.<sup>a</sup>. Residencial plurifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan dos o más viviendas, con accesos independientes, o bien, agrupadas que disponen de accesos y elementos comunes.

Categoría 3.<sup>a</sup>. Residencial Comunitario, Edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares.

#### ***Artículo 4.1.5. Ámbito de Aplicación y Efectos.***

La zonificación propuesta por el Plan General, es la que figura en los planos de ordenación, donde se especifican la situación y tipologías por zonas con el detalle de la edificabilidad permitida y el número de viviendas que acogerán las parcelas señaladas.

En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

#### ***Artículo 4.1.6. Compatibilidad de usos con el residencial.***

1. Son usos compatibles con el Residencial, el Uso Terciario, en todas sus categorías (oficinas, comercial, hotelero, locales de reunión y ocio) siempre que reúnan las siguientes condiciones:

Deberán cumplir las condiciones que se establecen en sus normas particulares para el Uso Terciario.

En los casos de destinarse a oficinas una superficie superior a los 300 m<sup>2</sup>. deberán establecerse accesos independientes entre ambos usos.

El uso comercial, de forma exclusiva deberá ubicarse en las plantas baja y primera del edificio, y contar con acceso independiente desde la planta baja.

En los casos en que se proyecte un local comercial con varias plantas, sus comunicaciones verticales serán independientes a los accesos comunes a la vivienda.

Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

El uso hotelero es compatible con el residencial. En el caso en que este uso ocupe más de una planta del edificio, deberá contar con accesos y comunicaciones verticales independientes, a los comunes de la vivienda.

2. El uso Industria y Almacén es compatible con el residencial en sus categorías: Talleres artesanales, pequeña industria y talleres de reparación de automóvil.



Cumplirán las siguientes condiciones:

Las pequeñas industrias y talleres autorizados cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.

El uso industrial en edificios de uso mayoritario residencial, de forma exclusiva deberá ubicarse en la planta baja del edificio, y contar con acceso independiente respecto a las viviendas.

El uso Industria y Almacén es compatible con el residencial en sus categorías 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>: Talleres artesanales, pequeña industria y talleres de reparación de automóvil, cumplirán las siguientes condiciones:

Las pequeñas industrias y talleres autorizados cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.

El uso industrial, de forma exclusiva deberá ubicarse en la planta baja del edificio, y contar con acceso independiente respecto a las viviendas.

3. Son compatibles asimismo, los usos Dotacional: Equipamiento, que puedan relacionarse con los antes mencionados, es decir dentro de la clasificación por categorías de los usos dotacionales, se permiten en edificios de usos mixtos donde predomine el uso residencial las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup> Educativo.

Categoría 2.<sup>a</sup> Cultural-Deportivo.

Categoría 3.<sup>a</sup> Sanitario-Asistencial.

Categoría 4.<sup>a</sup> Administración Pública e Institucional.

Espacios Libres.

5. Asimismo son compatibles los servicios urbanos, infraestructuras y de transporte, en las condiciones reguladas en la Sección 6 de este Capítulo y en la normativa sectorial que le fuera de aplicación.

6. Son incompatibles el resto de usos.

#### **Artículo 4.1.7. Condiciones Generales de la Vivienda.**

Serán las reguladas en Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 4.1.8. Previsión de aparcamientos en vivienda.**

En suelo Urbano no consolidado y suelo urbanizable

Los edificios de vivienda colectiva deberán contar con 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a otros usos compatibles dentro de la propia edificación; excepto en promociones de viviendas de protección oficial en cuyo caso será de 1 plaza por vivienda. Las reservas de aparcamiento se realizarán dentro del ámbito de la promoción.

Las viviendas unifamiliares, contarán con una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de su propia parcela.

**Artículo 4.1.9. Condiciones de los aparcamientos en viviendas.**

Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

**Artículo 4.1.10. Condiciones particulares de las viviendas colectivas.**

El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m de fondo y 2,00 m de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peldaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.

Sección Segunda. Uso Terciario

**Artículo 4.1.11. Definición.**

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros etc.

Se distinguen las siguientes categorías de usos pormenorizados:

Comercial: TC.

Hotelero: TH.



Oficinas: TO.

Recreativo: TR.

#### **Artículo 4.1.12. Condiciones particulares del Uso Comercial.**

1. Definición. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.
2. Clasificación. Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:

##### Bajos y Locales Comerciales:

Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los 1.500 m<sup>2</sup>, deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos, salvo excepciones justificadas en aquellos edificios que, cuando sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista estético, compositivo o incoherente urbanísticamente.

Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán las siguientes:

Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales.

Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio.

En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

##### Edificios Comerciales:

Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario.



Los aparcamientos a reservar en los edificios comerciales serán:

Aquellos edificios comerciales situados en parcelas cuya superficie no supere los 250 m<sup>2</sup> y que se localicen dentro de áreas consolidadas, podrán no reservar, dentro de su parcela aparcamientos, debiendo garantizar, en la forma en que se determine, una reserva de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construido en un aparcamiento público.

Con una superficie de hasta 1.500 m<sup>2</sup> construidos la reserva será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

Para superficies superiores, se reservará una plaza más por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

Se podrán reducir las plazas de aparcamiento citadas hasta un 50 %, siempre que, en el proyecto de actividad se garantice la disposición para los usuarios del comercio de plazas de aparcamiento en un estacionamiento público rotatorio.

Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10 % de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.

Los edificios comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup> cumplirán con lo establecido en la Ley 3/2.002 de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Condiciones Comunes a todos los Establecimientos Comerciales.

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación, con un mínimo de 2,50 mts. La altura libre mínima para semi-sótano o sótano será de 2,20 metros.

Todos los comercios dispondrán, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo, cada 200 m<sup>2</sup> más se dispondrá de un nuevo inodoro y lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

En las instalaciones comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.



Las instalaciones cumplirán las condiciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes ordenanzas.

Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de 300 m<sup>2</sup> tendrán una anchura mínima de 1,50 m, en el resto serán de 1,00 m como mínimo.

La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial.

#### **Artículo 4.1.13. Condiciones particulares del uso Hotelero.**

##### 1. Condiciones.

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia, según el orden 29 de Noviembre de 1984 guía para el desarrollo del plan de emergencias basado en las directrices que fija la orden de 25 de Septiembre de 1979 sobre prevención de incendios en establecimientos turísticos, que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

En cuanto a las instalaciones de campings, para determinar las características tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los Campamentos de Turismo se sujetarán a las condiciones indicadas por el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y a las normativas posteriores que lo completen, modifiquen o sustituyan.

2. Aseos. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta cien metros cuadrados de superficie útil o fracción inferior. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.
3. Locales en plantas inferiores a la baja. Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.



4. Suministro de Agua Potable. El suministro de agua potable deberá garantizarse de manera que se aseguren las necesidades de consumo o durante un mínimo de dos días, siempre que el suministro no proceda de la red general municipal.
5. Compatibilidad de usos. Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

#### **Artículo 4.1.14. Condiciones particulares del uso Oficinas.**

1. Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Servicios de información y comunicaciones, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

Despachos profesionales y asimilables.

Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos.

3. Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

Bajos de oficinas.

Por Bajo de Oficina se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

Las alturas de los Bajos de Oficinas se regirán por las ordenanzas generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.

Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m<sup>2</sup> construidos. En casos de superficies superio-



res contarán con acceso independiente al del resto del edificio, igualmente en caso de ocupar varias plantas.

El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

Locales de oficinas.

Por Locales de Oficinas se entiende el local o locales que, ocupando cualquier planta o plantas de un edificio, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

Se permite el acceso común con el resto del edificio.

Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar al menos con aseos masculinos y femeninos.

El tratamiento de los Locales de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

Edificios de oficinas.

Se entiende como Edificio de Oficinas a aquel en el que, con carácter exclusivo, se da este Uso.

Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.

Las escaleras tendrán una anchura que cumpla con la normativa técnica de aplicación, cumpliendo con la dimensión mínima de 1,20 m.

Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaría, administración, copistería, cafeterías, etc.

Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

No se admiten oficinas en sótanos o semisótanos.



Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo; por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentarán un inodoro y un lavabo.

Condiciones de garajes y otras instalaciones anejas: Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas para las viviendas.

#### **Artículo 4.1.15. Condiciones particulares del uso Recreativo.**

##### 1. Definición y Tipos de locales recreativos.

Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, lúdicas o de esparcimientos.

Se incluyen dentro de estos conceptos:

Salones recreativos y de juegos.

Locales de espectáculos en edificios cerrados.

Locales destinados a restauración, bares y cafeterías.

##### 2. Condiciones de los Locales Recreativos

Los apartados del punto anterior, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados, independientes del resto del edificio, asimismo deberán contar con instalaciones generales totalmente independientes de los del resto del edificio, y que se desarrolle su actividad necesariamente en planta baja.

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, Código Técnico de la Edificación en vigor y demás disposiciones vigentes.

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente así como en materia de ruidos y vibraciones, o cualquiera otra que pueda dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil.



## SECCIÓN TERCERA. Uso Industrial

**Artículo 4.1.16. Definición.**

Definición de los usos pormenorizados:

1. Uso pormenorizado Industrial Productivo (IP): Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

2. Uso pormenorizado de Almacenaje (IA): Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

Dentro de estos usos pormenorizados, el Plan General Municipal de Torreorgaz, distingue las siguientes situaciones:

1. Industrial: No Compatible con el Municipio.
2. Industrial: No Compatible con el Medio urbano.
3. Industria y Almacenamiento en General.
4. Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
5. Talleres de Mantenimiento del Automóvil.
6. Agropecuario en Medio Urbano.

**Artículo 4.1.17. Categoría 1. Industrial No Compatible en el Municipio.**

Responde a aquellas industrias que por razón de su peligrosidad, tamaño o actividad no es compatible con el modelo territorial propuesto por este Plan General Municipal para el municipio de Torreorgaz. Correspondería con las siguientes actividades concretamente especificadas a continuación u otras asimilables:



Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables.

Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

Plantas siderúrgicas integrales.

Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como su tratamiento y transformación, y de los productos que lo contienen.

Instalaciones químicas integradas e Industrias de fabricación de pastas de celulosa.

***Artículo 4.1.18. Categoría 2. Industrial No Compatible en el Medio Urbano.***

Corresponde a usos industriales que deben ubicarse en áreas específicas, fuera del perímetro delimitado por el suelo urbano, incluidos los polígonos industriales. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

Instalaciones para la producción de electricidad a partir de las energías renovables cuya potencia nominal sea superior a 1 MW.

Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y materia de reciclado o similares.

Plantas para la fabricación aglomerantes hidráulicos

Plantas para la fabricación de aglomerados asfálticos.

Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales y tintado de fibras.

Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mca/m<sup>2</sup>, superior a 200.

Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: Fundición, Estirado, Laminación y Trituración y calcificación de minerales metálicos.

Fabricación de vidrio.

Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, elastómeros y peróxidos.



Fabricación de fibras minerales artificiales.

Instalaciones de fabricación y almacenaje de explosivos y pirotecnia.

Instalaciones ganaderas, que originen la presencia permanente de animales vivos en régimen de estabulación con fines industriales. Se exceptúan mataderos e instalaciones con animales vivos con fines de ocio o deportivos, como picaderos o clubes de equitación.

**Artículo 4.1.19. Categoría 3. Industria y Almacenaje en General.**

Corresponde a usos industriales que deben establecerse en aquella zona de cuyo uso principal sea el de industrial y almacenaje en todos sus grados y categorías.

Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: Cerveza y maltas, Jarabes y refrescos, Mataderos y salas de despiece, Margarina y grasas concretas, Fabricación de harina y sus derivados, Extractoras de aceite, Destilación de alcoholes y fabricación de vinos, Fabricación de conservas de productos animales o vegetales y Azucareras.

Fabricación de tableros de partículas y contrachapados.

Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

Instalaciones para el trabajo de los metales, destinadas a: Calderería, Trefilería y Construcciones de estructuras metálicas

Fabricación de piensos para ganado.

Industria de aglomerado de corcho.

Instalaciones de trituración, de aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 kW.

Fabricación de baldosas y prefabricados de hormigón y similares.

Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

Almacenes de venta al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

Almacenes de venta al por mayor de productos farmacéuticos.



Instalaciones de aserradero y manipulado de madera.

Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

***Artículo 4.1.20. Categoría 4. Talleres Artesanales y Pequeña Industria.***

Corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos. Se trataría de las actividades especificadas a continuación u otras asimilables, siempre y cuando la potencia instalada de la instalación eléctrica no supere los 50 KW:

Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

Talleres de reparaciones eléctricas.

Talleres de carpintería de madera, almacenes y venta de muebles.

Corte y manipulación del vidrio.

Talleres de confección textil.

Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

Producción artesanal, incluido las pequeñas industrias alimentarias para el tratamiento y la transformación de materias primas animal y vegetal, y oficios artísticos.

***Artículo 4.1.21. Categoría 5. Talleres de Mantenimiento y Reparación del Automóvil.***

Que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes:

Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kgs. Incluso los dedicados exclusivamente a reparaciones de chapa y pintura.

Lavado y engrase de vehículos a motor.

***Artículo 4.1.22. Categoría 6. Agropecuario en Medio Urbano.***

Son aquellos usos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, sin que suponga la presencia permanente o estabulación de animales vivos. Según las siguientes precisiones. Se consideran las siguientes subcategorías:

Instalaciones destinadas a la guarda o almacenaje permanente de aperos, maquinaria y vehículos destinados al uso agropecuario.



Instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agrícolas, tales como: Cereales, Harinas y derivados, Almazaras y aderezo de aceitunas, Secaderos de productos agrícolas, Corcho, Piensos compuestos, Maderas y leña, Productos químicos de uso agrario: abonos, pesticidas, plaguicidas, etc., Material y productos veterinarios o fitosanitarios.

Talleres de reparación de maquinaria o vehículos agrícolas.

#### SECCIÓN CUARTA. Uso Dotacional

##### **Artículo 4.1.23. Definición.**

Se define como uso dotacional el que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

##### **Artículo 4.1.24. Categorías de usos pormenorizados.**

El presente Plan General, distingue autoriza dentro de la categoría de Uso Global Dotacional, los siguientes usos pormenorizados:

Comunicaciones: D-C.

Zonas verdes: D-V.

Equipamientos: D-E.

Infraestructuras y Servicios Urbanos: DE-IS.

Educativo: DE-ED.

Cultural-Deportivo: DE-CD.

Administrativo-Institucional: DE-AI.

Sanitario-Asistencial: DE-SA.

##### **Artículo 4.1.25. Compatibilidad de usos con el Dotacional.**

1. Son usos compatibles con el Dotacional, el Uso Terciario, en sus categorías (oficinas, comercial, locales de reunión y ocio) siempre que reúnan las siguientes condiciones:

Deberán cumplir las condiciones que se establecen en sus respectivas condiciones particulares de uso.

Deberán tener relación directa o complementaria con la actividad dotacional principal.

Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

2. El uso Industrial es compatible con el dotacional asociado o complementario con la actividad principal.
3. Son compatibles asimismo, los usos residenciales en concepto de guarda y custodia de las instalaciones. En todo caso las viviendas proyectadas cumplirán el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### **Artículo 4.1.26. Condiciones Particulares del Uso Comunicaciones.**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos tanto públicos como privados.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones adecuadas para depositar vehículos automóviles, se distinguirán:

Plazas de aparcamiento anejos a la red viaria.

Aparcamientos de superficie.

Garajes Privados: Individuales y colectivos.

Garajes Públicos o Rotatorios.

1. Aparcamientos anejos a la red viaria.

Los aparcamientos en línea (o cordón) y en batería tendrán las dimensiones mínimas de 2,20 x 5,00 m. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones de 5,00 m. x 3,30 m.

2. Aparcamientos en superficie. Condiciones de diseño.

Los aparcamientos en superficie destinados a vehículos turismos o de transporte privado deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las plazas de aparcamiento en línea tendrá una dimensión mínima de 2,20 m. x 5,00 m. si no dan a muros o tapias, 2,40 m. x 5,00 m. en caso contrario. El ancho mínimo de paso o acceso será de 3,50 m.

Las plazas de aparcamiento en batería (a 90.º) tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 m. x 5,00 m. y el ancho mínimo del paso o acceso será de 6,00 m.



Las plazas de aparcamiento a 45.º tendrán un fondo de 5,10 m. con dimensiones mínimas de 2,50 m. x 5,00 m. y paso mínimo de 3,50 m.

Las entradas y salidas del aparcamiento cumplirán las condiciones establecidas a tales efectos para los garajes y que se indican en el apartado siguiente. En caso de ser necesario por accederse al aparcamiento desde vías principales, los aparcamientos preverán en su interior los espacios necesarios de espera para entrada y salida de los vehículos, con el fin de no interferir sobre el tráfico en dichas vías.

Cuando los aparcamientos se destinen total o parcialmente a vehículos de transporte público sus dimensiones mínimas, zonas de paso y resto de condiciones se adecuarán al tipo y uso a que se destinen, de acuerdo con proyecto a redactar por técnico competente.

### 3. Condiciones de los garajes privados o de residentes.

#### a) Garajes individuales (viviendas unifamiliares).

Cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### b) Garajes y plazas de aparcamiento colectivos de residentes.

Cumplirán las condiciones del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Los garajes de menos de 15 plazas de aparcamiento, se pueden utilizar como acceso al portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo cumplan con las condiciones del CTE (DBSU y DBSI) correspondiente y el ancho del acceso sea superior a 4 m.

Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. Se podrán autorizar las instalaciones para lavado y engrase de vehículos siempre que cumplan la Normativa específica de los Talleres de mantenimiento del automóvil.

### ***Artículo 4.1.27. Condiciones Particulares del Uso Zonas Verdes.***

Las zonas verdes se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán básicamente para la estancia de personas y su acondicionamiento atenderá



fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de especies vegetales. Admitirán usos públicos deportivos y sociales con las siguientes condiciones:

En zonas verdes de menos de 1.000 m<sup>2</sup> de extensión, sólo podrán disponerse áreas de plantación y ajardinamiento, así como elementos de mobiliario urbano que no superarán el 10 % de ocupación de la superficie total.

En zonas verdes de extensión superior a 1.000 m<sup>2</sup>, admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público, y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10 %) de la superficie de la zona.

La ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10 %) de la superficie de la zona.

La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20 %) de la superficie de la zona

Se diseñarán teniendo en cuenta su función urbana. Los componentes básicos de los jardines serán los siguientes:

Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

Juegos de preadolescentes formados por mobiliario y áreas de arena y lámina de agua.

Juegos libres, tales como juegos al aire libre: petanca, bolos, etc.

Áreas de deporte no reglado, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

Áreas de plantación y ajardinamiento.

Islas de estancia y lugares acondicionados para el reposo.

Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y contaminación.

Los parques se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y aparcamiento con las siguientes restricciones:

La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10 %) de la superficie total del parque.



La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10 %) de la superficie total del parque.

La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20 %) de la superficie total del parque.

Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrán instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante la siembra pautada de arboleda.

Los parques se diseñarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de forma que secundariamente intervengan los elementos acondicionados con urbanización o instalaciones.

La disposición de grandes áreas de ocio vendrá señalada en el correspondiente plano de calificación y usos. Están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

Salvo el recinto reservado para la instalación de ferias y mercados, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la introducción de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos dotacional equipamiento público compatibles:

Categoría 2.<sup>a</sup>. Educativo vinculado a áreas temáticas de la zona: aulas de la naturaleza, centros de interpretación etc.

Categoría 3.<sup>a</sup> Cultural-Deportivo.

Categoría 5.<sup>a</sup> Sanitario-Asistencial.

Además serán autorizables: Usos Residenciales Comunitarios (Alojamiento de grupos sociales) siempre de titularidad pública. Asimismo serán autorizables Infraestructuras y servicios urbanos sin especificar.

#### **Artículo 4.1.28. Condiciones Particulares del Uso Equipamientos.**

##### 1. Infraestructuras y Servicios Urbanos: DE-IS.

Por su configuración, se pueden distinguir las siguientes infraestructuras:

Lineales: Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.



No lineales: Que incluye, asimismo, depósitos, depuradoras, cantones de limpieza, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

El Uso de Servicios Urbanos, solo podrá desarrollarse en:

Edificio de uso exclusivo.

En el caso de ubicarse en edificios con otros usos, tan solo podrá localizarse en la planta baja.

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General no califica áreas concretas asignándolas a este uso, que no obstante se contempla y admite, los elementos de titularidad pública que se asignen a este uso adquirirán la condición de Sistema General de Infraestructura y Transporte y quedarán excluidos de la regulación general del suelo urbano o no urbanizable donde se ubiquen.

Los elementos técnicos o instalaciones, tales como centros de transformación y telefonía, las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc. propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier parcela de las definidas en este Plan General, siempre que cumplan su normativa sectorial específica.

Dentro de los Servicios Urbanos se distinguen:

Servicios de orden:

Comisarías.

Centros de detención.

Policía Municipal y de Tráfico.

Servicios de higiene y prevención:

Servicios de recogida y tratamiento de basuras.

Parque de bomberos.

Servicios de abastecimiento.

Mercado de abastos.



Lonja.

Estaciones de Servicio.

Recintos feriales públicos.

Servicios funerarios:

Cementerios.

Tanatorios.

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de instalación.

Las Estaciones de Servicio podrán establecerse, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa. También se podrán establecer en terrenos de titularidad privada calificados como de uso no residencial por este Plan General.

Las Unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de trescientos cincuenta metros cuadrados ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados.

Servicio podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas para servicios públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo en suelo urbanizable.

La dimensión mínima de estas parcelas será de mil metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta dos mil quinientos metros cuadrados de parcela y de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los restantes metros cuadrados de superficie. Se permite la compatibilidad del uso terciario hotelero y el uso terciario comercial. No computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad las superficies destinadas a surtidores y la pérgola que los proteja.

b) Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

c) Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, ajustarse en cuanto a ruidos a lo establecido para el uso industrial.



## 2. Educativo: DE-ED.

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. También podrán contener residencias de estudiantes, cuando el uso se considere vinculado al desarrollo del uso dotacional docente de que se trate.

Las actividades docentes comprenden:

Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años), que solo podrán desarrollarse en edificios educativos y/o religiosos, de uso exclusivo, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja y primera.

Los centros escolares, academias, centros de enseñanza, solo podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja. Se permite en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup>. de superficie.

Las academias de baile, danza o similares, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.

Los centros destinados a formación profesional no reglada, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.

Los Centros públicos de enseñanza obligatoria se desarrollarán en parcelas específicas para cada uso, debiéndose procurar la integración arquitectónica de los mismos con el entorno urbano en el que se inserten. En ningún caso superarán las tres plantas de altura.

## 3. Cultural-Deportivo. DE- CD.

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, etc. También se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

Se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas.

formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja.

Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.



Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

Se permite la instalación de usos terciarios recreativos y hoteleros, tales como hostelería, ocio, servicios sanitarios y actividades terciarias en general que complementan el uso deportivo principal, no superando el 25 % de la superficie total edificada, e integrados funcional y jurídicamente con el uso principal.

#### 4. Administrativo-Institucional: DE-AI.

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a acoger los distintos servicios públicos que presta n las distintas administraciones del Estado.

Servicios administrativos:

Ayuntamiento.

Juzgados.

Organismos de la Administración del Estado y de la Junta de Extremadura etc.

Institucionales:

Instalaciones militares.

Otros organismos.

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación o se asimilarán al Uso Terciario-Oficinas de esta normativa.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de instalación en edificios de nueva planta.

#### 5. Sanitario-Asistencial: DE-SA.

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Asimismo se incluyen bajo este uso los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su situación lo requieran cuidados especiales o se encuentren en situaciones de dependencia que precisen de asistencia no específicamente sanitaria.

En el Uso Asistencial se distinguen:

Aquellos que desarrollan usos similares a los residenciales, en cuyo caso sus condiciones serán las establecidas por estas Ordenanzas para las viviendas.



Aquellos que contienen actividades no vinculadas a la residencia, en cuyo caso podrán desarrollarse: En edificios destinados total o parcialmente a residencia, pudiendo localizarse en cualquier planta del edificio, en las mismas condiciones de las Oficinas.

Se clasifican en dos categorías y serán, según su fin:

Sanitaria. Se clasifican en los siguientes grupos:

Hospitales generales.

Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).

Otros hospitales, clínicas y policlínicas.

Casas de socorro - centros de urgencia.

Consultorios - dispensarios.

Ambulatorios y Centros de salud.

Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y Servicios con fuentes radiactivas.

Asistencial. Se clasifican en los siguientes grupos:

Asistencia a la juventud y a la infancia.

Asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubs u hogares de ancianos y similares (centros de día).

Asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.

Asistencia a marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes,

Rehabilitación de drogadictos.

Condiciones de los Centros Asistenciales:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero o de residencia comunitaria que les fueran de aplicación.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada tres camas cuando el uso sea hospitalario, y una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados o fracción de instalación de nueva planta para el resto de usos que impliquen el internamiento de personas.

En los consultorios radiológicos deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

**Artículo 4.1.29. Sustitución de usos de Equipamientos.**

La sustitución de los usos dotacionales de Equipamiento (D-E) en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto a tales efectos en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.

## CAPÍTULO 2

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO  
URBANO Y URBANIZABLE

## SECCIÓN PRIMERA. Determinaciones Generales

**Artículo 4.2.1. Objeto y Contenido.**

Estas Condiciones Generales de Edificación, tienen por objeto definir las disposiciones que deben regular la edificación con independencia en suelo urbano o urbanizable. Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra. Las Normas Generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura o superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el que será de aplicación.

**Artículo 4.2.2. Tipos de Condiciones.**

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las sucesivas secciones, referentes a los siguientes aspectos:

Condiciones de la parcela edificable.

Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela.

Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios.



Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.

Condiciones estéticas.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente capítulo, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones propias que no desvirtúen las establecidas en estas Normas Urbanísticas.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Capítulo 1 de este Título III, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, en el caso de suelo urbanizable, si bien en estos casos, se podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

Igualmente en el caso de usos residenciales, será de preceptivo cumplimiento en lo no regulado en el presente Título, lo dispuesto en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Accesibilidad en Extremadura. Asimismo, cualquier edificación de nueva construcción o reforma deberá cumplir las condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación. En todas estas normas sectoriales se estará igualmente a lo dispuesto por las regulaciones que las completen o modifiquen.

## SECCIÓN SEGUNDA. Condiciones de las Parcelas

### ***Artículo 4.2.3. Condiciones para la Edificación.***

Para que una parcela resulte edificable, debe tener la condición de solar, según la definición del artículo 1.1.17 de esta normativa.

### ***Artículo 4.2.4. Condiciones de Agregación y Segregación.***

La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente, entendiendo la parcelación como un elemento más integrante del patrimonio y la tradición urbanística de Torreorgaz.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo, así como, el resto de condiciones particulares impuesto para cada zona de ordenanza.



Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones de parcelación de la zona de ordenanza donde se ubique.

Asimismo las parcelas existentes con dimensiones inferiores a las establecidas como mínimas en cada zona de ordenanza, tendrán la consideración de edificables, siempre que dieran lugar a construcciones que cumplan las Condiciones Higiénico-Sanitarias adecuadas al uso, así como el resto de las disposiciones contenidas en el articulado de este Plan General.

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso Dotacional o Terciario, no regirán las condiciones mínimas de superficie frente y fondo establecidas.

#### ***Artículo 4.2.5. Condiciones de aprovechamiento asignado a las parcelas.***

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable y del resto de los parámetros relativos al aprovechamiento, se contabilizará toda la edificación realizada sobre rasante que cuente con una altura mínima de 2,5 m y una superficie de 15 m<sup>2</sup>. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que cumplan las condiciones de habitabilidad.

No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos de uso público en contacto con el viario o espacio público.

Se computarán tales espacios si son de uso privativo de la edificación.

Las condiciones de aprovechamiento asignado a las parcelas, depende de los valores de los parámetros que a continuación se definen, y que este Plan General Municipal asigna a cada parcela, según la zona de ordenanza en la que se ubiquen.

### SECCIÓN CUARTA. Condiciones de Posición y Ocupación

#### ***Artículo 4.2.6. Definición y Aplicación.***

Son las condiciones que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, y a aquellas que impliquen la modificación de los parámetros de posición u ocupación. Se establecen para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la zona de ordenanza o las figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General.

#### ***Artículo 4.2.7. Condiciones de Alineación.***

La alineación oficial será la señalada en la Documentación Gráfica: Plano de Alineaciones.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela, en las condiciones especificadas en la Normativa particular de cada zona de ordenanza.



En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela, mediante la aportación de un Estudio de Detalle.

#### ***Artículo 4.2.8. Condiciones de los Cerramientos.***

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Todas las parcelas y solares deberán ser adecuadamente cerrados.

Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso se atenderán lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

Los cierres de parcela, es decir, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cercar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los cierres de parcela con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.

Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados o vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.

En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, cuidarán su aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

Se prohíben expresamente: Los cierres mediante malla metálica en Suelo Urbano, y la incorporación a los mismos de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, puntas, espinas, etc.

#### ***Artículo 4.2.9. Condiciones de Ocupación.***

##### **A. Ocupación bajo rasante.**

En general se permite la construcción de semisótanos y sótanos, a no ser que las condiciones particulares de la zona de ordenanza lo prohíban expresamente.

##### **B. Ocupación sobre rasante.**

Las condiciones de ocupación de la edificación sobre rasante vienen reguladas en las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde se ubiquen.

Para usos comerciales en planta baja la ocupación podrá ser del 100 % de la parcela en aquellas zonas donde este uso sea compatible.

## SECCIÓN QUINTA. Condiciones de Volumen y Forma

**Artículo 4.2.10. Definición y Aplicación.**

Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en las ordenanzas, en la regulación del uso correspondiente o en los planeamientos de desarrollo, y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este capítulo.

**Artículo 4.2.11. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.**

## 1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente para cada uno de los puntos siguientes:

Edificios con frente a una sola vía.

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 o menor cota es igual o inferior a 1,50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

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

Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina.

Se aplicarán las disposiciones del punto anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m.

El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada. Se entiende que este cambio de altura debe resolverse dentro de la propia parcela sin dejar medianera visible.

Edificio con frentes a dos vías opuestas.

Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados para edificios con frente a una sola vía.



Si la edificación se alinea a uno sólo de los viales dejando espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente o acceso principal de la edificación.

Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas indiquen otra cosa, con un margen por encima de la máxima permitida de 0.5 m. si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles.

Si el fondo total supera la suma de los fondos máximos edificables respectivos a cada vial, la altura correspondiente a cada calle debe mantenerse hasta una profundidad proporcional a cada uno de los fondos máximos edificables.

## 2. Edificación en hilera.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios alineados a vial, exista o no retranqueo de frente de parcela.

## 3. Edificación en manzana.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios alineados a vial.

## 4. Edificación aislada.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios alineados a vial, exista o no retranqueo de frente de parcela, la cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a noventa centímetros (0,90 m) medida desde la rasante de las vías que delimitan la parcela, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

Las edificaciones auxiliares medirán su altura con arreglo a lo expresado en los puntos anteriores, según su situación respecto de la alineación exenta.

Será preceptivo la presentación de un Estudio de Detalle, en situaciones no previstas en este artículo o cuando la relación de volúmenes de la parcela afectada con las parcelas colindantes y las que le dan frente por ambas calles, pudiera mejorar las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

**Artículo 4.2.12. Condiciones de Altura del edificio.**

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en las normas zonales edificatorias que le sean de aplicación.

La altura máxima será función de la solución constructiva adoptada en cuanto al remate de la cubierta.

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

La altura máxima, podrá ajustarse, en función de la relación que se establezca con una edificación contigua, para lo cual deberá aportarse justificación, y documentación gráfica en la se representen rasantes de viales y alturas de las edificaciones contiguas y del edificio objeto del proyecto.

Las alturas libres mínimas serán las siguientes:

<b>PLANTA O PISO</b>	<b>ALTURA LIBRE MÍNIMA</b>
<b>Ático habitable</b>	2'25 metros (75 % de su sup.)
<b>Piso de vivienda</b>	2'50 metros
<b>Planta Baja de vivienda</b>	2'50 metros
<b>Cocheras en Planta Baja</b>	2'20 metros
<b>Planta Baja Comercial o Pública</b>	3'00 metros
<b>Sótanos, semisótanos u otras piezas no habitables</b>	2'20 metros



Se podrán autorizar en plantas bajas y de piso alturas superiores a la establecida, cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso entre los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

#### ***Artículo 4.2.13. Construcciones por encima de la Altura Reguladora.***

Por encima de la altura reguladora fijada para el edificio se permiten las siguientes construcciones:

Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya inclinación respecto del plano horizontal no podrá superar los treinta (30.º) grados sexagesimales salvo que la ordenanza de la zona correspondiente señale una magnitud distinta.

Se permitirán construcciones para albergar instalaciones comunitarias, exclusivamente en vivienda colectiva, como son las de calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos y similares, así como casetones de escalera y ascensores, sin incluirse en ningún caso los cuartos trasteros.

La altura de estas construcciones no podrá exceder en más de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la máxima permitida. Ocupando una superficie inferior al 30 % de la construida en planta, preferentemente situadas hacia la parte trasera de la edificación, ocultándose en lo posible de la visualización desde los espacios públicos.

Estas instalaciones deberán ser directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio.

Los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio y en el entorno urbano, para su valoración por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

Los Casetones de escalera y Cajas de ascensor, no deberán sobrepasar los 3,50 m sobre la altura máxima, se situarán en las crujeas interiores de la edificación o en su defecto a una distancia mínima de 3 m respecto del plano de fachada, y su dimensión en planta no superará los 40 m<sup>2</sup>. Sin que la superficie total de edificaciones sobre la altura supere el 30 % de la planta.

#### ***Artículo 4.2.14. Condiciones de los Espacios volados.***

Las condiciones a que habrán de ajustarse los espacios volados autorizados sobre el espacio público, son las siguientes:



No se autorizan vuelos de ningún tipo en calles de menos de 4,00 metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar, asimismo no se autorizan los cuerpos volados cerrados en calles de anchura menor de 8 metros.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera.

El saliente máximo no será mayor de 0,70 metros. Se deberá separar de las medianerías contiguas 0,60 metros y se situará, como mínimo, a tres metros (3,00 m) de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Para calles entre 4 y 8 m de anchura no se permiten vuelos superiores a 40 cm, para calles superiores a 8 el vuelo máximo será 70 cm.

En paramentos de fachada de solar enfrentados a alineaciones opuestas carentes de paralelismo con respecto a ellos, para la aplicación de la ordenanza de vuelos regirá la dimensión más pequeña, de la zona ocupada por el vuelo.

No se admitirán cerramientos de terrazas, excepto en el caso de que sea una solución extendida a la totalidad del inmueble, para lo cual será imprescindible aportar proyecto suscrito por técnico competente, justificando que no se incumplen las limitaciones establecidas respecto a la edificabilidad.

En principio, no se establecen limitaciones para los vuelos sobre el dominio privado, a no ser que se establezcan condiciones restrictivas en las ordenanzas reguladoras de la edificación.

#### ***Artículo 4.2.15. Condiciones de Soportales y Pasajes.***

En Torreorgaz, sólo se permitirán soportales de uso público con retranqueo en la planta baja y/o superiores en sobre Dominio Privado, y en las tipologías adosadas, con las condiciones siguientes:

La actuación afectara a la totalidad de un ámbito urbanístico (manzana, tramo completo de calle etc.).

No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.

La magnitud del entrante o retranqueo será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de la actuación, por tanto se convertirá en condicionante obligatorio en futuras actuaciones, dentro del mismo entorno. La anchura mínima del soportal en cualquier posición y salvo que en los planos de ordenación se indique otra cosa será de 2,60 m, medidos perpendicularmente desde la alineación exterior de la parcela acabada hasta la cara exterior y acabada de los pilares extremos.

Los materiales y acabados serán idénticos al resto de la fachada.



El subsuelo del soportal podrá ocuparse por el sótano del edificio por debajo de la rasante, con la condición de que no queden respiraderos o lucernarios en el pavimento.

El soportal tendrá como altura mínima la planta baja del edificio y en todo caso esta dimensión no será inferior a 2,80 m.

El suelo o pavimento de la acera bajo todos los soportales enrasará obligatoriamente con la cota de la acera, resolviendo con rampas o escalones los cambios de rasantes que serán iguales a los que experimente la calle o plaza.

La pavimentación del soportal y acera se hará con los materiales y diseño que señale el Ayuntamiento, por cuenta de la propiedad.

No se permiten los vuelos de marquesinas y balcones al interior del soportal.

Entendemos los pasajes como pasos cubiertos públicos entre dos calles o espacios públicos. Los pasajes tendrán una anchura mínima de 3 metros, y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

#### ***Artículo 4.2.16. Condiciones de las Construcciones auxiliares.***

Salvo que lo prohibieran las ordenanzas particulares de cada zona, se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para la guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, despensa, garitas o vivienda de guarda, etc.

Las construcciones auxiliares que superen los 6 m<sup>2</sup> computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad y en todo caso deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sean de aplicación a la edificación principal.

#### ***Artículo 4.2.17. Condiciones de las Edificaciones Móviles, Desmontables o Prefabricadas.***

Esta Normativa no hará distinciones en función de las características constructivas de las edificaciones que impliquen la permanencia de personas en su interior.

Así, pues cualquier alojamiento, cumplirá los requisitos que le sean de aplicación en estas normas, y previamente a su levantamiento o emplazamiento se deberá aportar proyecto técnico, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

Caso aparte lo constituyen las construcciones o instalaciones de carácter provisional, las cuales se regulan en esta Normativa.



## SECCIÓN SEXTA. Condiciones de Habitabilidad de los edificios

### **Artículo 4.2.18. Definición y aplicación.**

Son las condiciones que debe cumplir toda construcción para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de las construcciones por sus usuarios.

Será exigibles en todas las obras que impliquen la presencia de personas en su interior.

Asimismo será exigible toda la normativa sectorial que le fuera de aplicación y especialmente lo regulado al respecto en el Código Técnico de la Edificación; Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura; Decreto 8/2003 de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura que desarrolla la Ley 8/1997.

### **Artículo 4.2.19. Condiciones de las Piezas vivideras.**

Se entenderá por pieza vividera, el recinto independiente de un edificio separado por elementos de compartimentación que se comunica con el resto de las estancias por huecos de paso.

Si reúne las condiciones necesarias para la presencia de personas, se considerará habitable o vividera. Para ello deberá disponer de ventilación e iluminación natural y sistema de oscurecimiento excepto en el caso de cocinas y baños, tal como se regula en el Decreto 113/2009.

### **Artículo 4.2.20. Condiciones de los Áticos y Espacios Habitables Bajo Cubierta.**

Los áticos habitables contarán a efectos del cómputo de plantas, no así los espacios habitables bajo cubierta inclinada.

### **Artículo 4.2.21. Condiciones de los Patios.**

Además de las condiciones enumeradas a continuación, se cumplirán aquellas especificadas particularmente para cada Norma Zonal.

Se permiten patios de vivienda, que cumplirán las condiciones de dimensión y superficie contenidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y las establecidas en el DB-HS3 artículo 3.2.

En el caso de viviendas colectivas, si se establecieran patios abiertos a fachadas y estos fueran percibidos desde los espacios públicos, se ocultarán las vistas mediante la interposi-



ción de lamas o celosías, siempre se colocarán lamas o celosías para ocultar las vistas de tenderos desde los espacios públicos.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos de iluminación cenital: lucernarios, claraboyas o materiales traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local comercial.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

#### SECCIÓN SEXTA. Condiciones de las dotaciones de los edificios

##### **Artículo 4.2.22. Definición y aplicación.**

Son dotaciones de servicio de un edificio todas las instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades imprescindibles para su uso previsto.

Las condiciones que a continuación se señalan para construcciones de nueva planta y reestructuración, así como en otras que por su nivel de intervención se considere oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Se cumplirán todas la normativa sectorial que le fuera de aplicación y especialmente lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación; Decreto 113/2009 en cuanto a Habitabilidad y el Decreto 8/2003 de Accesibilidad.

##### **Artículo 4.2.23. Condiciones de Abastecimiento y saneamiento.**

###### 1. Abastecimiento de agua potable.

Todo edificio debe contar con servicio de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de cas uso.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad ya sea a través de la red general o por cualquier otro sistema.

###### 2. Evacuación de aguas residuales.

En suelo urbano y urbanizable, el edificio deberá conectarse a la red general de saneamiento a través de un conducto de sección mínima de 200 mm.

En el suelo no urbanizable podrá admitirse la recogida de aguas residuales mediante fosas sépticas adecuada a las características y uso del edificio. No se admitirá en ningún caso, el vertido libre de las aguas residuales o los pozos ciegos.

#### **Artículo 4.2.24. Condiciones de los Servicios de comunicación.**

##### 1. Telecomunicaciones.

Todos los edificios de nueva construcción de uso residencial o terciario, deberán llevar prevista la instalación de canalizaciones para telecomunicaciones legalmente exigibles, con independencia de que se realice o no la conexión a este servicio.

##### 2. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá en el portal o en un espacio fácilmente accesible desde el exterior de buzones para la correspondencia.

##### 3. Portero automático.

Para viviendas situadas en altura, será obligatoria la colocación de un intercomunicador entre el portal del edificio y cada una de las viviendas, con apertura remota de la puerta.

#### **Artículo 4.2.25. Condiciones de las Instalaciones Exteriores a los Edificios.**

Los proyectos de nueva planta, reforma general y reforma parcial, cuando afecten a las instalaciones exteriores de los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico, estético y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas desde los espacios públicos.

Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración etc. Se deberán integrar en la composición general del edificio y ocultadas las posibles vistas desde la vía pública, a continuación se enumeran las condiciones particulares que afectan a las instalaciones más habituales, localizadas en el exterior de los edificios.

##### A. Aparatos de climatización.

Los componentes exteriores de los aparatos de climatización se dispondrán en aquellos lugares donde no sean perceptibles desde los espacios públicos y no distorsionen la imagen urbana, ni la composición general del edificio.

No se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de estas, aunque si se autorizan enrasados en el plano de fachada.



#### B. Antenas de telecomunicaciones.

Se prohíbe la colocación de antenas convencionales o parabólicas en las fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas de la fachada, debiendo estas instalarse en las cubiertas y ocultas en lo posible desde la vía pública.

En edificios de más de una vivienda, será obligatorio disponer de antena colectiva, en aplicación del RDL 1/98, de 27 de febrero, sobre infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, y su reglamento RD 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

#### C. Evacuación de Humos y Gases.

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberá estar dotado de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a un metro sobre la cubierta más alta de las situadas a una distancia de hasta 10 metros del remate de la conducción.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

#### D. Instalaciones de Energía Solar.

Debe procurarse el mayor grado posible de integración de los captadores solares en la edificación, evitando que produzcan un impacto visual importante desde el exterior de las construcciones.

La instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar está sometida al otorgamiento de licencia de obras y/o primera ocupación.

Con la solicitud de licencia de obras o, en su caso, de actividad, se deberá adjuntar proyecto de la instalación que recoja la afección de la instalación de captación y utilización de energía solar en el edificio y su entorno.

La instalación de los paneles en las edificaciones deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- Cubiertas inclinadas. Podrán situarse paneles de captación de energía solar en los faldones de cubierta, preferentemente en el faldón trasero o protegido de las vistas, con la misma inclinación de éstos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición del volumen del edificio.
- Cubiertas planas. En este caso los paneles solares deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45° desde los bordes del último forjado



y un plano horizontal situado a 2 metros de altura medido desde la cara superior del último forjado.

Se prohíbe la instalación de paneles sobre casetones de escaleras, ascensores y otros cuartos de instalaciones.

A fin de impedir el impacto visual de los paneles, los petos de cubierta deberán ser diseñados para evitarlo.

- Fachadas. Podrán situarse paneles de captación de energía solar en las fachadas traseras no visibles desde espacios públicos, con la misma inclinación de éstas y sin salirse de su plano, adecuados en su diseño para armonizar con la composición de la fachada y del resto del edificio; en este caso deberán adoptarse las medidas necesarias para prevenir posibles fugas que tengan un efecto negativo en la construcción.

Cualquier otra solución para la implantación de paneles solares, distinta de las anteriormente señaladas, no podrá resultar antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, por lo que el Ayuntamiento de Torreorgaz denegará o, en su caso, condicionará cualquier actuación.

Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

Por razones de protección del patrimonio histórico, no será exigible instalación de energía solar para agua caliente sanitaria en las edificaciones o elementos recogidos en el Catálogo de Bienes protegidos, integrantes de este Plan General Municipal. No obstante, si a pesar de ello se solicitara la implantación de la citada instalación, deberá aportarse un Estudio de Detalle, justificativo del impacto que la citada instalación pudiera tener tanto en la edificación como en el entorno, a fin de evaluar la viabilidad de lo solicitado.

#### E. Otras instalaciones.

El Ayuntamiento de Torreorgaz podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

Igualmente se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

## SECCIÓN SÉPTIMA. Condiciones de Acceso y Seguridad en los Edificios

### **Artículo 4.2.26. Definición y aplicación.**

Se trata de las condiciones a las que han de someterse las edificaciones para garantizar la adecuada accesibilidad a las distintas dependencias que las componen, así como a la prevención de daños materiales y personales a sus habitantes.

Se deberá contemplar toda la legislación sectorial que les fuera de aplicación al respecto y especialmente el Decreto 8/2003, de 28 de enero por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de Accesibilidad de Extremadura, así como el Código Técnico; Decreto 113/2009, de 21 de mayo por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

### **Artículo 4.2.27. Condiciones de Accesos y portales.**

Los accesos a las viviendas tendrán un ancho mínimo de 90 centímetros y una altura mínima de 2,10 m. Los portones de garajes y corrales, de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,50 m. En su apertura no invadirá el espacio público.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente diseñado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta a la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad), esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Los accesos y espacios comunes deberán contar con una altura mínima de 2,50 m, y deberán contar con espacio suficiente para ubicar todos los servicios, obligatorios por la normativa sectorial: buzones, cuartos de contadores y cuartos de basuras.

### **Artículo 4.2.28. Condiciones de rejas y protecciones.**

Los antepechos de ventanas en piezas vivideras de uso residencial o en terrazas y azoteas, cumplirán la regulación del Código Técnico de la Edificación, y en todo caso no



tendrán una altura menor de un metro ni mayor de 1,10 m. Esta dimensión se podrá complementar con elementos desmontables, transparentes o ligeros hasta una altura máxima de 1,50 m.

Las rejas o protecciones de los huecos de fachada, estarán por elementos horizontales y verticales metálicos.

Las protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo. Excepto en locales comerciales en planta baja.

***Artículo 4.2.29. Condiciones de Protección contra incendios.***

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que para la protección contra incendios establece el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

***Artículo 4.2.30. Condiciones de Protección contra el rayo.***

Cuando por la localización de una edificación por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, siendo de aplicación la regulación del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN OCTAVA. Condiciones Estéticas

***Artículo 4.2.31. Definición y aplicación.***

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general. Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. Las condiciones estéticas se complementan con las que figuran en las normas zonales, así como en las condiciones particulares del planeamiento correspondiente.

***Artículo 4.2.32. Tratamiento de Medianerías.***

Las paredes medianeras, al igual que todos los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

Se permite la realización de huecos en las paredes medianeras en las condiciones establecidas en el Título VII Sección Quinta del Código Civil.

**Artículo 4.2.33. Tratamiento de Locales en Planta Baja.**

Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las plantas bajas de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo con el resto de las plantas de la edificación, y especialmente el orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará al mismo tiempo que el resto de la edificación, siendo ello indispensable para la concesión de la primera licencia de ocupación.

El cierre de seguridad de los locales comerciales se realizará preferentemente con persianas enrollables metálicas, no opacas, quedando situado el cilindro al interior del local.

**Artículo 4.2.34. Fachadas.****A. Conceptos Básicos.**

La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo un zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical, ordenado según ejes verticales.

La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

Cualquier obra que implique la alteración de la fachada de un edificio ya construido, requerirá un estudio que contemple el estado reformado de la totalidad de la fachada, no se admitirán soluciones que desvirtúen el carácter unitario de la misma.

**B. Cornisas y Aleros.**

Los aleros o cornisas de remate de fachada tendrán un vuelo máximo de 40 cm., medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado. El canto máximo será de 25 cm.



#### C. Huecos.

La forma de los huecos será rectangular o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada, este aspecto vendrá particularizado para cada zona de ordenanza.

Las puertas de garaje unifamiliar y privado, no tendrán nunca anchura superior a 3,50 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada, en su apertura no invadirán el espacio público.

En caso de disponerse de rejas estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

#### D. Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales y acabados admitidos en la composición de las fachadas serán los especificados con detalle para cada zona de ordenanza.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales. Quedando prohibidas las tonalidades oscuras y los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. En cada zona de ordenanza se detallarán otras tonalidades o coloraciones permitidas.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cobre, zinc, aluminio o chapa metálica esmaltada o galvanizada, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y plásticos.

### **Artículo 4.2.35. Cubiertas.**

#### A. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en las condiciones específicas que se pudieran fijar en cada Norma Zonal, con las siguientes determinaciones complementarias:

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.



Las cubiertas inclinadas, pueden ser de composición libre. Se procurará salvo casos muy justificados que la pendiente de todos los planos de cubierta sea la misma, evitando cubiertas quebradas.

Cuando se dejen patios interiores de parcela cerrados se recomienda verter sobre ellos los faldones del tejado que lo define o limitan, de forma que se garantice el máximo soleamiento interior al ser menor la altura de los paramentos que lo circundan.

No se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de las fachadas o retranqueos que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las alturas autorizadas o alturas superiores a 1 m entre la cara superior del forjado de techo de la última planta y la altura máxima de cornisa del mismo.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas.

En casos excepcionales en edificios singulares por su porte o por la naturaleza de uso podrán abrirse claraboyas o monteras transparentes.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas.

#### B. Materiales, texturas y color

La cobertura de los tejados se realizará principalmente con teja cerámica, de tipo árabe o mixta, y color rojizo terroso.

Se podrán autorizar cuando las condiciones particulares de cada zona de ordenanza lo permitan, materiales de cobertura metálicos con las siguientes características:

El perfil de chapa será lisa, ondulada o perfilada.

Las coberturas metálicas serán lacadas en tonos blancos, rojos, verdes y grises. Excepto las coberturas metálicas de cobre, zinc y plomo que podrán mantener su color original o bien recibir tratamientos y pátinas.

Quedan prohibidas expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

Texturas brillantes.

Colores estridentes o sin implantación en la localidad.

Fibrocemento en su color, tela asfáltica tratada para uso en exteriores.

Tejas de hormigón en todas sus tonalidades y texturas.

Piedra natural en todas sus variables.

**Artículo 4.2.36. Protecciones y carpinterías.****A. Composición.**

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de cada zona de ordenanza y seguir la regulación específica establecida para cada zona. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo. Excepto en locales comerciales en planta baja.

Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro, sólo se permitirán la colocación de persianas y protecciones enrasadas con el plano de fachada. Asimismo el capialzado de las persianas enrollables no deberá sobresalir del plano de fachada.

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a la presente normativa.

**B. Materiales, texturas, color.**

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en cada zona de ordenanza.

Para las rejas y barandillas se prohíben los materiales plásticos.

La rejería se realizará en forja o fundición de hierro o aluminio.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio, excepto en los locales comerciales situados en planta baja donde se podrá recibir otro tratamiento, siempre con criterios de integración y respeto.

Se autorizan los siguientes colores para las carpinterías y protecciones:

Blanco.

Negro.

Gris.

Rojo oscuro o rojo inglés.

Verde oscuro o verde carruaje.

Marrón Oscuro.

**Artículo 4.2.37. Elementos auxiliares salientes: Toldos, Marquesinas.****A. Toldos.**

En Planta Baja sólo podrán instalarse toldos en los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en la calle en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,00 m y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m de ancho.

En caso de disponerse toldos en las Plantas de piso, estos mantendrán la misma coloración y diseño para la totalidad del inmueble.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos, no se autorizan los colores estridentes o los de plástico brillante.

**B. Marquesinas.**

No se permite la construcción o formación de marquesinas sobre espacios públicos, por tratarse este de un elemento extraño a la tradición constructiva de la zona.

No obstante se permitirán pequeñas viseras (máximo 45 cm de vuelo), sobre el hueco principal o de acceso, también se permitirá la construcción de marquesinas sobre espacios privados.

Se entenderá la marquesina como elemento distinto a viseras o "brise-soleil", que pudieran disponerse como solución arquitectónica o remate del edificio.

**C. Anuncios y reclamos publicitarios.**

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobresaldrán de las fachadas más de 15cm se situarán sobre los huecos de planta baja. Irá orientada al cartel con iluminación exterior, o de hilo de neón.

**Artículo 4.2.38. Portadas y Escaparates.**

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de la fachada más 10 centímetros,

En el caso de que la anchura de la acera fuera inferior a 80 centímetros, queda prohibida la instalación de portadas y expositores sobre el acerado.

Quedan exentas de esta regulación los elementos de ornamentación tradicionales de las edificaciones históricas.



CAPÍTULO 3  
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE  
SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. Distribución en Zonas de  
Ordenanza

**Artículo 4.3.1. Definiciones.**

**ZONA A. CENTRO TRADICIONAL.**

Constituida por el casco tradicional de Torreorgaz y sus áreas colindantes, se trata pues del sector urbano originario, característico y esencial de la población, siendo el objetivo prioritario de este Plan General su recuperación y puesta en valor.

**ZONA B. NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL.**

El crecimiento urbano de Torreorgaz, sobrepasa los ámbitos históricos y coloniza la periferia urbana, implantándose además nuevas formas de ocupación y tipologías de vivienda.

**ZONA C. ESPACIOS DE PRODUCCIÓN.**

La actividad productiva requiere espacios exclusivos para desarrollar su función, con unos condicionantes específicos: cercanía al casco urbano, buenas comunicaciones, posición geográfica favorable etc.

En el caso de Torreorgaz, esta zona de ordenanza también se aplicará a zonas que hemos denominado Agropecuario en medio urbano, en los que se aglutinan corrales, almacenes y pequeñas construcciones, se trata en general de instalaciones auxiliares que prestan servicio a los vecinos de Torreorgaz.

Industria y almacenamiento.

Agropecuaria en medio urbano.

Este Plan General asume como una obligación dentro de su esfera de competencias, el facilitar la actividad de la producción, creando nuevos espacios para acoger estas actividades y posibilitando su expansión y crecimiento en los lugares idóneos, donde no interfieran con el uso residencial ni distorsionen la imagen percibida de la ciudad.

**ZONA D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

Estos terrenos incluyen aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Dotacional y Terciarios, se trata fundamentalmente edificios institucionales, administrativos y destinados al hospedaje, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público.



Se define así, una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario o Centro terciario.

#### ZONA E-. ESPACIOS LIBRES.

El Sistema General o local de Espacios Libres está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, además de mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería. Los terrenos clasificados como "Sistemas Generales" de Espacios Libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

### SECCIÓN SEGUNDA. Ordenanzas Particulares de la Zona A: CENTRO URBANO TRADICIONAL

#### **Artículo 4.3.2. Definición.**

Tipología propiamente urbana, surgida como resultado de subdivisión histórica sucesiva en planta de las parcelas rústicas iniciales, se trata de tipologías adosadas determinadas e integradas en la morfología urbana, generalmente con un solo frente o acceso principal, que pueden ser más en casos particulares de edificaciones en esquina o con fachadas a calles opuestas.

Dentro de las tipologías residenciales admitidas se permiten tanto: unifamiliares como colectivas.

#### **Artículo 4.3.3. Condiciones de la Parcela.**

A efectos de agregación y segregación de parcelas edificables se establecen los siguientes criterios:

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA</b>	5 m
<b>FONDO MÍNIMO DE PARCELA</b>	10 m
<b>FONDO MÁXIMO DE PARCELA</b>	No se establece

**Artículo 4.3.4. Condiciones de Posición de la Edificación.**

## 1. Alineación a vial.

Las edificaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el correspondiente Plano de Alineaciones.

## 2. Retranqueos.

Se permitirán excepcionalmente y afectando a manzana completas o tramos de calle, podrán autorizarse retranqueos con un máximo de 5 m a todos los linderos, para lo cual, previamente se aprobará un Estudio de Detalle, que se redactará con el objetivo de ajustar y adaptar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela.

El Estudio de Detalle deberá definir:

Las nuevas alineaciones con definición de dimensiones y características de los tramos de vías modificadas (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación.

Composición de las fachadas.

Justificación de la ausencia de impacto visual.

Se deberán cumplir las prescripciones de esta normativa respecto al ocultamiento de medianeras.

**Artículo 4.3.5. Fondo Edificable.**

Se establece un fondo máximo edificable de 20 m.

Para usos no residenciales establecidos en Planta Baja, no se establece fondo máximo edificable.

**Artículo 4.3.6. Condiciones de Ocupación.**

## A. Sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:



<b>SUPERFICIE DE LA PARCELA</b>	<b>% DE OCUPACIÓN</b>
No superior a 250 m <sup>2</sup>	100 %
Superior a 250 m <sup>2</sup>	100 % de los 12 primeros metros del fondo. 40 % del resto
Planta Baja, destinada a usos No Residenciales, se podrá ocupar la totalidad de la parcela	

**B. Bajo Rasante.**

Sólo se autoriza una única Planta Bajo Rasante (Sótano o Semisótano) que podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

**Artículo 4.3.7. Edificabilidad.**

La superficie máxima construida será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las presentes ordenanzas.

**Artículo 4.3.8. Espacio Libre de Parcela.**

El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación.

Este espacio deberá tratarse adecuadamente preferiblemente mediante ajardinamiento.

El espacio libre de parcela debe ser accesible desde las viviendas o espacios comunes de estas.

Se podrá ocupar hasta una superficie máxima de 50 % del espacio libre de parcela por construcciones auxiliares, vinculadas al uso principal, tales como casetas, cocheras, etc.

Las construcciones auxiliares serán de una sola planta y no deberán rebasar los 3,60 m de altura total.

**Artículo 4.3.9. Condiciones de Volumen.**

La altura máxima en número de plantas según los distintos ámbitos urbanos viene especificada en el correspondiente plano de ordenanzas, siendo su dimensión:

<b>N.º DE PLANTAS</b>	<b>ALTURA MÁXIMA EN mts.</b>
I	4,50
II (Baja +I)	7,50
III (Baja +II)  II + A (Dos plantas más ático)	10,50

En calles cuya anchura media sea inferior a 5 m, solamente se autorizarán dos plantas.

**Artículo 4.3.10. Aticos o Espacios Bajo Cubierta.**

Se permite la construcción de plantas áticos o espacios bajo cubierta.

Para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, así como las condiciones relativas a la altura mínima.

El ático o espacio bajo cubierta, será habitable, cuando el 75 % de su superficie útil total o de cada pieza considerada, tenga una altura libre mínima de 2,25 m. A efectos de cómputo de la superficie total construida se considerará la totalidad de la planta utilizable sólo cuando sea habitable (para que una superficie abuhardillada compute a efectos de la superficie total construida, deberá tener una altura mínima de 1,50 m).

A efectos de cómputo de la altura total, en esta zona de ordenanza, los áticos habitables computarán como una planta de piso más.

**Artículo 4.3.11. Espacios Volados.**

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera, tampoco se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de cuatro metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

	<b>Sobre Dominio Público</b>	<b>Sobre Dominio Privado</b>
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	
<b>Planta Primera</b>	Se permiten: Balcones Balconada Miradores (uno por vivienda, preferentemente en posición central) No se permiten espacios volados cerrados	No se establecen limitaciones
<b>Planta Segunda</b>	Se permiten: Balcones Balconada No se permiten espacios volados cerrados	

**Artículo 4.3.12. Soportales y Porches.**

A. Soportales:

No se permiten.

**B. Porches.**

Sólo se permitirán los formados por el retranqueo de la planta baja de la edificación, no se permitirán por lo tanto los porches entendidos como un adosamiento al frente de fachada de un cuerpo constructivo. Deberán estar cerrados o diferenciados de la vía pública.

**Artículo 4.3.13. Patios.**

Se autorizan patios de vivienda, en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.21 de esta normativa.

**Artículo 4.3.14. Cubiertas.**

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25 % (14°) y 60 % (30°) medidos sobre la horizontal.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios practicables y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos aunque se mantenga su inclinación.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 cm.

El canto máximo de los aleros será de 24 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes; Según lo expresado en el artículo 4.2.35, las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) conservarán su



textura metálica, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento, los plásticos y los de aluminio lacado en cualquiera tonalidad.

Las bajantes deberán ir empotradas en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de la fachada más de 10 cm.

Hastiales de cubierta inclinada; Los hastiales, testeros o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

#### **Artículo 4.3.15. Condiciones estéticas.**

##### 1. Fachadas.

Además de las condiciones genéricas establecidas en el artículo 4.2.34 de esta normativa, se cumplirán los siguientes requerimientos:

La forma de los huecos abiertos en fachada, será rectangular vertical o cuadrada.

Se recomienda que los huecos abiertos a la fachada principal, reciban un tratamiento ornamental propio de la arquitectura tradicional: recercados, guardapolvos, vierteaguas, molduras, rejas etc.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos.
- Estucos.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

- Piedra natural, de tonalidades predominantemente claras y terminaciones no pulimentadas o brillantes.
- Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.
- No se permite la utilización en zócalos de chapados de piedra de musgo.



Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.

Piedra natural como material dominante.

Elementos prefabricados en elementos ornamentales que no se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.

Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.

Aplacados cerámicos y vitrificados.

Terrazos, losetas o azulejos en fachadas y zócalos.

El color utilizado en revocos de fachadas será el blanco de cal o tonalidades arenosas claras. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíbe la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

## 2. Cubiertas.

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 4.2.35 de esta normativa, con las siguientes determinaciones complementarias, de orden estético:

Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la línea medianera será de 1,25 m.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales acordes con las soluciones tradicionales y homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente acabados en acero inoxidable o aluminio en su color y los prefabricados de hormigón o plásticos.

En el caso de los shunts de ventilación se permitirán los prefabricados de hormigón con una altura máxima de 1,20 m. por encima del faldón de cubierta.

La cobertura se realizará con teja cerámica, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.



El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

Texturas brillantes.

Colores grises y negros.

Fibro cemento.

Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.

Recubrimientos metálicos, incluso teja metálica.

Teja de hormigón.

Tejas o lajas de pizarra.

Se podrán utilizar otros materiales como elemento de cobertura, para el caso de edificaciones auxiliares (siempre que no contemplen usos residenciales), tales como: placas de fibrocemento coloreados o planchas metálicas.

### 3. Protecciones y Carpinterías.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza, contemplarán los criterios generales expresados en el artículo 4.2.36. de esta normativa.

Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Se conservarán o reproducirán las puertas tradicionales en caso de obras de rehabilitación o reestructuración, e incluso se recomienda la recuperación de la carpintería original en caso de demolición.

Se desaconseja el uso de persianas enrollables de PVC o materiales plásticos.

Las protecciones de los Espacios Volados autorizados sobre Dominio Público o sobresaliendo de la línea de retranqueo obligatorio, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m. No así en los vuelos sobre Dominio privado, donde el elemento de protección, peto o antepecho puede ser macizo.

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.



Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las gamas siguientes:

Negro mate (RAL 9017).

Verde oscuro (RAL 6009).

Gris oscuro (RAL 7039).

Rojo Oscuro (RAL 3009).

Marrón (RAL 8017 y 8025).

Blanco.

Se prohíben las terminaciones de aluminio lacado imitación maderas o piedra natural.

Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

#### 4. Cerramientos: muros y vallas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60 m. de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,50 m.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada, Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

La parte superior, si se instala debe ser metálica, quedando prohibido la malla de simple torsión, el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas. Los colores, deben armonizar con los de los cerramientos de los huecos de fachada.

#### 5. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

##### A. Toldos.

En planta baja, podrán únicamente instalarse toldos en locales comerciales, y en aquellas calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de la fachada, medido entre alineaciones, sea igual o superior a 5 m.

**B. Marquesinas.**

No se permite la construcción o formación de marquesinas sobre espacios públicos o sobre la línea de retranqueo, por tratarse este de un elemento extraño a la tradición constructiva de la zona.

**C. Elementos auxiliares.**

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

**Artículo 4.3.16. Condiciones de uso.**

	<b>USO GLOBAL</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL: R</b>	Unifamiliar: RU	
		Plurifamiliar: RP	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO: T</b>	Planta Baja	Oficinas: TO
			Comercial: TC
			Recreativo: TR
		Plantas de Piso	Oficinas: TO
			Comercial: TC
		Edificio Exclusivo	Todas las categorías



	<b>USO GLOBAL</b>		<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>INDUSTRIAL: I</b>	Planta Baja	Talleres artesan. y pequeña industria	
			Taller de mant. del automóvil.	
			Agropecuario (Cat. A)	
		Plantas de Piso	No se permite	
		Edificio Exclusivo	Talleres artesan. y pequeña industria	
			Taller de mant. del automóvil	
Agropecuario (Cat. A)				
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>RESIDENCIAL: R</b>		Comunitario: RC	
	<b>DOTACIONAL</b>	Comunicaciones	Todas las categorías	
		Zonas verdes		
		Equipamientos		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados			



SECCIÓN TERCERA. Ordenanzas Particulares de la Zona B:  
NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO  
PREDOMINANTE RESIDENCIAL

**Artículo 4.3.17. Definición.**

Corresponden a este ámbito, los terrenos de la periferia del casco urbano de Torreorgaz, caracterizado por contener una tipología de vivienda fundamentalmente unifamiliar adosada o en hilera.

La tipología edificatoria dominante será la de: vivienda unifamiliar adosada, también se permitirá la construcción de la tipología en edificación unifamiliar aislada.

También se autorizan edificios de viviendas colectivas, bloque abierto o en manzana unitaria siempre que respondan a promociones únicas que afecten a unidades urbanas completas: manzanas, tramos de calle etc.

**Artículo 4.3.18. Condiciones de la Parcela.**

A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	250 m <sup>2</sup>
	<b>EDIFICACIÓN ADOSADA</b>	100 m <sup>2</sup>
	<b>BLOQUE ABIERTO O EN MANZANA</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA</b>	<b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	8 m
	<b>EDIFICACIÓN ADOSADA</b>	6 m
	<b>BLOQUE ABIERTO O EN MANZANA</b>	15 m



<b>FRENTE MÁXIMO DE PARCELA</b>	No se fija
<b>FONDO MÍNIMO DE PARCELA</b>	12 m.
<b>FONDO MÁXIMO DE PARCELA</b>	No se fija

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no registrarán las condiciones de superficie, frente y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente, deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

Ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo, siempre que su superficie supere los 50 m<sup>2</sup>, y sea posible la construcción de una vivienda en las condiciones recogidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

#### **Artículo 4.3.19. Condiciones de la Posición.**

Las edificaciones se dispondrán de forma aislada o adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecidos para esta zona de ordenanza.

Condición de Adosamiento:

Para poder adosar lateralmente dos edificaciones pertenecientes a distintos propietarios, se deberán cumplir las prescripciones de esta normativa, en lo referente al ocultamientos de las paredes medianeras colindantes.

Alineación a vial:

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto 3 de este artículo.



Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

Retranqueos:

Se permite el retranqueo total o parcial, respecto a la alineación exterior de fachada con las siguientes condiciones:

Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle. Se tratará por tanto de actuaciones homogéneas que configurarán espacios urbanos uniformes.

Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.

Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones.

Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

Edificación Aislada:

En el caso de edificaciones aisladas, se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 2,0 m. respecto al lindero frontal y de 3,0 m respecto al lateral. Si se dispone de garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

#### ***Artículo 4.3.20. Fondo Edificable.***

No se establece.

#### ***Artículo 4.3.21. Condiciones de Ocupación.***

Ocupación sobre rasante.

La superficie máxima de ocupación será del 100 % del total de la superficie neta de la parcela.

Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante, que puede ocupar la totalidad de la parcela.

**Artículo 4.3.22. Edificabilidad.**

Se estable una edificabilidad máxima de: 1,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 4.3.23. Espacio Libre de Parcela.**

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para el propietario.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

**Artículo 4.3.24. Condiciones de Volumen.**

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente Plano de Ordenación:

<b>ALTURA MÁXIMA</b>	
I planta	4,50 m
II plantas	7,50 m
II plantas + Atico III plantas	10,50 m

**Artículo 4.3.25 Espacios Bajo Cubierta.**

Se permite la construcción de áticos y espacios bajo cubierta habitables, según las definiciones del artículo 4.2.20 de esta normativa.

**Artículo 4.3.26. Espacios Volados.**

Esos espacios se regularán, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en la Normativa General. Los espacios volados sobre la línea de retranqueo,



cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.

	<b><i>Sobre Dominio Público</i></b>	<b><i>Sobre Dominio Privado</i></b>
<b>Planta Baja</b>	No se permiten	
<b>Planta Primera</b>	Se permiten: Balcones Balconada Miradores (uno por cada fachada, preferentemente en posición central)  No se permiten espacios volados cerrados	No se establecen limitaciones
<b>Planta Segunda</b>	Se permiten: Balcones Balconada  No se permiten espacios volados cerrados	No se establecen limitaciones

**Artículo 4.3.27. Soportales y Porches.**

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en la Normativa General, cumpliéndose además los siguientes requisitos.

Soportales.



No se permiten.

Porches.

Sólo de permitirán los formados por el retranqueo de la planta baja de la edificación, no se permitirán por lo tanto los porches entendidos como un adosamiento al frente de fachada de un cuerpo constructivo.

#### **Artículo 4.3.28. Patios.**

Se autorizan patios de vivienda, en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.21. de esta normativa.

#### **Artículo 4.3.29. Cubiertas.**

Las cubiertas serán planas o inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m.

En caso de cubierta inclinada, la pendiente de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25 % (14°) y 58 % (30°) medidos sobre la horizontal.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 cm.

El canto máximo de los aleros será de 12 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes; se adecuarán a lo especificado en el artículo 4.2.35 de esta normativa. Se autorizan las piezas en aluminio lacado.

Hastiales de cubierta inclinada; Los hastiales, testers o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

**Artículo 4.3.30. Condiciones Estéticas.****1. Fachadas.**

La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales.

Se permite la utilización de ladrillo a caravista, siendo éste de la calidad adecuada y de las tonalidades: blanca, rojizas, pardos o grises. No se autorizan tonalidades ocres, amarillentos, los degradados o ladrillos pintones y brillantes.

En el caso de una única promoción de viviendas adosadas, se prohíbe rematar los extremos mediante testeros, hastiales o muros piñones ciegos.

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

Piedra natural, de tonalidades predominantemente blancas y terminaciones no pulimentadas y brillantes.

Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.

La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares, así como la utilización de enfoscados con árido de grano medio y grueso.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíben la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

**2. Protecciones y carpinterías.**

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.



Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los locales comerciales, y en huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados. Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

Aluminio en su anodizado en bronce u oro.

Acero inoxidable (excepto en locales de uso no residencial en planta baja).

Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos horizontales y verticales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

Blanco.

Negro mate (RAL 9017).

Verde oscuro (RAL 6009).

Gris oscuro (RAL 7039).

Rojo Oscuro (RAL 3009).

Marrón (RAL 8017 y 8025).

### 3. Cubiertas.

#### A. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 4.2.35 de esta normativa, dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en metal y los prefabricados de hormigón o fibrocemento. Excepto en los shunts de ventilación que se permiti-



rán los prefabricados de hormigón, con una altura máxima de 1,20 m por encima del faldón de cubierta.

#### B. Materiales, textura y color.

La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

Texturas brillantes.

Grises y negros.

Fibrocemento.

Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.

Recubrimientos metálicos.

#### 4. Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas.

##### A. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 60 cm. de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,50 m.

A partir de los 0,60 m de altura del cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

Se podrán disponer setos y elementos vegetales que oculten las vistas, no pudiendo sobresalir de la alineación oficial ni invadir los espacios públicos.

##### B. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas excepto con vegetación, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.



Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

5. Elementos Salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios y Elementos Auxiliares.

A. Toldos.

Se autoriza la instalación de toldos en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.37 de esta normativa.

B. Marquesinas.

Cumplirán lo especificado en los artículos 4.2.37 de esta normativa.

C. Elementos auxiliares.

Cumplirán lo especificado en los artículos 4.2.37 de esta normativa.

**Artículo 4.3.31. Condiciones de Uso.**

	<b>USO GLOBAL</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL: R</b>	Unifamiliar: RU	
		Plurifamiliar: RP	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>TERCIARIO: T</b>	Planta Baja	Oficinas: TO
			Comercial: TC
			Recreativo: TR
		Plantas de Piso	Oficinas: TO
			Comercial: TC
Edificio Exclusivo	Todas las categorías		



	<b>USO GLOBAL</b>		<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>INDUSTRIAL: I</b>	Planta Baja	Talleres artesan. y pequeña industria	
			Taller de mant. del automóvil.	
			Agropecuario (Cat. A)	
		Plantas de Piso	No se permite	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>RESIDENCIAL: R</b>	Edificio Exclusivo	Talleres artesan. y pequeña industria	
			Taller de mant. del automóvil	
			Agropecuario (Cat. A)	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>DOTACIONAL</b>	Comunicaciones	Todas las categorías	
		Zonas verdes		
		Equipamientos		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados			



SECCIÓN CUARTA. Ordenanzas Particulares de la Zona C.  
ESPACIOS DE PRODUCCIÓN, INDUSTRIA Y  
ALMACENAMIENTO

**Artículo 4.3.32. Definición.**

Estos suelos albergan la actividad productiva en general, así como otras actividades complementarias o auxiliares y se situarán de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

La tipología constructiva se adecuará a los edificios más apropiados para contener las actividades productivas del tipo nave industrial, aunque son admisibles otros tipos constructivos.

Se distinguen una zonas:

**Artículo 4.3.33. Condiciones de la Parcela.**

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA</b>	10 m
<b>FONDO MÍNIMO DE PARCELA</b>	20 m

**Artículo 4.3.34. Posición de la Edificación en la Parcela.**

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

**Artículo 4.3.35. Condiciones de Ocupación.**

Se permite un porcentaje máximo de ocupación sobre rasante del 100 %.

Bajo Rasante podrá construirse una planta sótano con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

**Artículo 4.3.36. Condiciones de Edificación y Volumen.**

Tipología Edificatoria:

Edificación de tipo industrial aislada o adosada.

En el caso de tratarse de naves industriales adosadas, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta conjunta de los propietarios, la situación y características de las naves.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

Condiciones de Volumen:

La altura máxima para edificaciones destinada a la actividad productiva (naves) será de PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura métrica máxima de 15 metros, al punto más alto. Puntualmente, por necesidades productivas debidamente justificadas se podrán autorizar alturas superiores para algunos elementos concretos (depósitos, grúas, torres de elevación, tolvas, chimeneas etc.)

La altura máxima permitida para los cuerpos de edificación destinados a oficinas o usos administrativos será PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura máxima total de 10'5 m.

**Artículo 4.3.37. Edificabilidad.**

Será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación, expresadas en la presente normativa.

**Artículo 4.3.38. Áticos.**

Se prohíben las Plantas Áticos.

**Artículo 4.3.39. Patios.**

Se prohíben los patios de luces y de ventilación.

**Artículo 4.3.40. Construcciones Auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en el espacio libre de parcela.

**Artículo 4.3.41. Condiciones Particulares Estéticas.**

La composición de cubiertas, fachadas y huecos será libre.



Los materiales a cara vista permitidos serán:

Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

El ladrillo visto, si este es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

Tonos amarillentos, degradados o pintones y brillantes.

Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para caravista.

Aplacados cerámicos y vitrificados.

Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

**Artículo 4.3.42. Condiciones Particulares de Uso.**

	<b>USO GLOBAL</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>INDUSTRIAL: I</b>	Industrial Productivo: IP	3. Industria y almacenamiento en general
		Industrial Almacenaje: IA	4. Talleres artesanales y pequeña industria 5. Talleres de mantenimiento del automóvil 6. Agropecuario en Medio Urbano



	<b>USO GLOBAL</b>		<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>		<i>TERCIARIO: T</i>	Planta Baja	Oficinas: TO
				Comercial: TC
			Plantas de Piso	Oficinas: TO
			Edificio Exclusivo	Todas las categorías
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>		<i>RESIDENCIAL: R</i>	Planta Baja	No se permite
			Plantas de Piso	No se permite
			Edificio Exclusivo	Unifamiliar: RU Vinculada al uso principal
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>		<i>RESIDENCIAL COMUNITARIO: Rc</i>	No se permite	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>		<i>DOTACIONAL</i>	<i>Comunicaciones</i>	Todas las categorías
			<i>Zonas verdes</i>	
			<i>Equipamientos</i>	
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los No Enumerados			



SECCIÓN QUINTA. Ordenanzas Particulares de la Zona D.  
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**Artículo 4.3.43. Definición.**

Se incluye en esta zona de ordenanza aquel suelo destinado por este Plan General a usos pormenorizados como de dotaciones y servicios, de naturaleza pública o privada.

Se trata de un área no homogénea y discontinua, ocupada o vacante, capaz de acoger gran diversidad de usos dotacionales, adaptando en cada caso la tipología del edificio al uso previsto.

**Artículo 4.3.44. Condiciones de Parcela.**

No se establecen condiciones específicas en cuanto a agregación y segregación de parcelas no obstante, el tamaño de la parcela debe ser el adecuado y garantizar el desarrollo de la actividad a desarrollar.

**Artículo 4.3.45. Condiciones de Posición.**

Alineación a vial:

Se permite la libre disposición del edificio dentro de la parcela, excepto en el caso de que en el correspondiente plano de alineaciones figure alguna alineación obligatoria en algún frente de la parcela. En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

Retranqueos:

No se fijan, siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles).

**Artículo 4.3.46. Fondo Edificable.**

No se establece fondo máximo.

**Artículo 4.3.47. Condiciones de Ocupación.**

No se establecen condiciones de ocupación.

**Artículo 4.3.48. Edificabilidad.**

No se establece, será el resultado de aplicar los parámetros de este capítulo.

**Artículo 4.3.49. Espacio Libre de Parcela.**

El espacio libre de parcela deberá acondicionarse y urbanizarse, pudiendo utilizarse como aparcamiento o para el desarrollo de actividades complementarias al uso principal.

Se permiten construcciones auxiliares en el espacio libre de parcela, estas serán de una sola planta, no superarán los 60 m<sup>2</sup>, y les serán de aplicación las mismas condiciones estéticas que a la edificación principal.

**Artículo 4.3.50. Condiciones de Volumen.**

Altura:

La altura máxima autorizada coincidirá con la permitida en el entrono inmediato, que será normalmente de tres plantas excepto en vía de anchura inferior a 5 m, donde será de dos plantas.

No obstante, excepcionalmente, cuando por causas debidamente justificadas motivadas por la naturaleza de la actividad a desarrollar sea imprescindible conseguir alturas superiores, estas se podrán autorizar. Previamente se deberá aprobar un Estudio de Detalle, en el se deberá justificar que el nuevo volumen proyectado no suponga impacto visual o distorsiones la perspectiva o silueta percibida de Torreorgaz.

**Artículo 4.3.51. Patios.**

Se permiten los patios de iluminación y ventilación.

Los patios cumplirán los mismos requerimientos en cuanto a dimensiones exigibles para uso residencial.

**Artículo 4.3.52. Cubiertas.**

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas o inclinadas.

Cubiertas Planas:

Se deberá rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 80 cm.

Prohibiéndose por tanto soluciones de remate que incorporen balaustradas, barandillas o elementos transparentes.



Cubiertas Inclinas:

Serán de composición libre, con los siguientes condicionantes en cuanto a composición y diseño.

**Artículo 4.3.53. Condiciones Estéticas.**

Prevalecerá el criterio de integración y respeto, al ámbito donde se ubique la edificación. En este sentido las condiciones estéticas se asimilarán a las condiciones exigidas en el entorno más próximo. Serán admisibles, no obstante, otras propuestas, debidamente justificadas, mediante la aportación de los estudios o informes que pudieran exigirse desde los servicios técnicos municipales.

**Artículo 4.3.54. Condiciones de Uso.**

Las Dotaciones y Servicios Públicos con uso concreto asignado en los correspondientes Planos de Ordenación, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Uso Dotacional.

SECCIÓN SEXTA. Ordenanzas Particulares de la Zona E.  
ESPACIOS LIBRES

**Artículo 4.3.55. Definición.**

A. Zonas verdes y jardines.

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global dominante residencial, dotacional, industrial o terciario.

Son espacios libres de titularidad y uso público, siendo su destino final estancial o contemplación y puramente decorativo del paisaje y la escena urbana. Por ello en estas zona toma importancia los criterios de su diseño en consonancia con la función urbana que desempeñan (estancia y recreo, anexo a viario etc). Se atenderá especialmente a la selección, cuidado y mantenimiento de las especies vegetales cultivadas así como a los elementos de mobiliario urbano integrados en estos espacios.

Estos espacios pueden admitir otros usos públicos subordinados a su destino principal.

B. Parques.

Estas áreas ajardinadas o arboladas representan una incidencia importante en la estructura, forma y salubridad de la ciudad.



Se adecuarán al carácter del área urbana o periurbana en que se localizan y se respetarán los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público o aparcamiento.

#### C. Áreas de ocio.

Las áreas de ocio son aquellos espacios libres cuyo destino específico, se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, deportivas, de espectáculos al aire libre, tales como: ferias, verbenas, atracciones, zoológicos, parques acuáticos, etc.

Las áreas de ocio deben estar arboladas y ajardinadas, a excepción de aquellos terrenos utilizados para la instalación de las ferias y similares. En todo caso deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos del mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área vegetal, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

#### ***Artículo 4.3.56. Condiciones de Uso y Edificación.***

Los otros usos dotacionales o de servicio público compatibles con el uso principal, con las siguientes condiciones:

En aquellas áreas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, sólo se autorizarán además de las áreas de plantación, ajardinamiento y elementos de mobiliario urbano los siguientes usos:

Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.

Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.

Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca etc.

Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.

En las áreas de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> podrán autorizarse además usos públicos deportivos, servicios de interés público y social o aparcamiento, en instalaciones cubiertas o descubiertas, con las siguientes restricciones:

La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del 10 % de la superficie de la zona.

La ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del 40 % de la superficie de la zona.



La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del 50 % de la superficie de la zona.

Estas instalaciones se destinarán a las siguientes actividades:

Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deporte, sin requerimientos reglamentarios: piscinas, canchas, circuitos etc.

Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones etc., La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m<sup>2</sup> y serán de una sola planta.

Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

## CAPÍTULO 5

### REGULACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

#### SECCIÓN PRIMERA. Normas Generales de Urbanización

##### ***Artículo 4.5.1. Redes de Infraestructuras.***

Sólo se consideran en los presentes artículos aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

Para todo lo no contemplado en las presentes artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, las Normas de las empresas y compañías suministradoras debidamente autorizadas por el organismo correspondiente.

##### ***Artículo 4.5.2. Disposición de Servicios en Aceras y Calzadas.***

Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal.

En calles con anchos superiores a los 15 m las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, gas y alumbrado público, se procurará que el ancho mínimo de ésta sea de 3 metros. En aceras de menor dimensión, se deberán disponer los citados servicios básicos repartidos entre las dos aceras.



La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, distribución de agua, telefonía, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones, distribución de agua y saneamiento. El servicio de distribución de Gas cumplirá su reglamentación sectorial específica.

Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1m. del eje de los árboles.

En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en áreas consolidadas y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

#### ***Artículo 4.5.3. Previsión de Ampliaciones: Conducciones en vacío.***

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de PVC de diámetro 110 mm, situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

#### ***Artículo 4.5.4. Instalaciones Especiales.***

Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en los presentes artículos, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y las normas de las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto debidamente autorizadas por el organismo responsable.

#### ***Artículo 4.5.5. Redes Superficiales y Aéreas.***

Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en suelo urbano consolidado a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.



Solamente podrán autorizarse tendidos aéreos con carácter provisional, en los que tanto en su solicitud y concesión se establecerá el tiempo máximo estimado para este uso provisional, una vez finalizado el plazo el ayuntamiento exigirá su eliminación, en el caso de no obtener respuesta, lo realizará con cargo a los promotores.

## SECCIÓN SEGUNDA. Red Viaria Tráfico y Aparcamiento

### **Artículo 4.5.6. Generalidades: Condiciones de Diseño y Cálculo.**

Las normas contenidas en esta sección incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y la Ley 11/2.014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura.

### **Artículo 4.5.7. Secciones mínimas de viario.**

En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación.

#### 1. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado:

- a) La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.
- b) Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos.

#### 2. Secciones mínimas de aceras:

- a) La anchura libre de paso en las aceras peatonales no será inferior a 1,80 m en todos su recorrido, desde la arista exterior del bordillo.



- b) Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable y Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano. El Suelo Urbanizable ordenado y las Unidades de Actuación se ejecutarán de acuerdo con la ordenación aportada, aunque se tendrá en cuenta para el caso de plantear modificaciones.
- c) Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

### 3. Secciones mínimas de Aparcamientos:

Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrán una dimensión mínima de 4,50 m x 2,20 m. Los aparcamientos en batería serán de 5,00 m x 2,50 m serán de 5.50 x 2,50 si están desviados. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones de 5,00 m x 3,30 m.

### 4. Secciones mínimas de calles:

- a) En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevo desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima de 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

Con acerado de 1,80 m. a ambos lados, carril circulatorio de 2,4 m. de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en línea, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos, con la limitación de no poder servir estas vías a más de 12 viviendas.

#### **Artículo 4.5.8. Red viaria en suelo urbano.**

Condiciones generales:

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y la Ley 11/2.014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.



La solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por acera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de imbornales. El pavimento deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

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

En el caso de un viario con diferenciación entre la calzada y la acera no será mayor de 17 cm, salvo en casos excepcionales.

El ayuntamiento con el fin de homogeneizar las condiciones estéticas de la urbanización, deberá redactar una ordenanza en la que se recojan, los tipos de materiales de pavimentos permitidos así como los elementos de confinamiento, geometría, acabado superficial de estos y colores según las distintas zonas que se establezcan a su efecto en el suelo urbano o urbanizable.

Firmes y pavimentos:

Calzada:

Los firmes y pavimentos se adecuarán al tráfico que se prevean que pueden soportar, estos tomarán como referencia los valores establecido en la norma 6.1 I.C. secciones de firme de la instrucción de carreteras (BOE 12 de diciembre de 2.003), no se proyectarán valores inferiores a una categoría de tráfico pesado (T32) y una explanada de E-2.

La utilización de estas secciones no exime de la realización de los ensayos y comprobaciones precisas para detallar el firme más adecuado a cada terreno.

Aparcamientos:

Se encontrarán confinadas entre el acerado y la calzada. El firme utilizado puede ser equivalente al utilizado para la calzada o puede estar formado por una solera de 15 cm de espesor de hormigón en masa de 25 kp/cm<sup>2</sup> y base de 30 cm de base granular (zahorra artificial).

Acerado y calles peatonales:

Estarán formadas por base de zahorra artificial compactada de 20 cm de espesor, solera de hormigón HM-150 de 15 cm de espesor y acabado con el material elegido a tal efecto.

Elementos de cubrición (tapas, sumideros, etc): Como mínimo cumplirán las siguientes especificaciones para acerado C-250 y calzada y aparcamientos D-400.



Pavimentos blandos:

Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido, jabre, arenas o tierra natural. Se recomienda el acabado con mezcla de cal o cemento ejecutados sobre base de zahorra natural.

#### ***Artículo 4.5.9. Señales verticales.***

Se utilizarán las señales vigentes del Código de Circulación y cumplirán con lo dispuesto en este en lo referente a ubicación, y señalización informativa autorizada.

Las placas a emplear en señales serán de chapa de acero, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm) en más o en menos, reflexivas de alta intensidad y troqueladas.

Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

Todos los materiales que se utilicen para hacer reflectantes las señales deberán haber sido previamente aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

#### ***Artículo 4.5.10. Marcas viales. Señalización Horizontal.***

Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a base de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

Las marcas viales, cebreados y símbolos se realizaran con pintura blanca reflexiva, las marcas viales tendrán un ancho de 10 cm previo marcaje con cinta corrida.

### SECCIÓN TERCERA. Jardinería

#### ***Artículo 4.5.11. Condiciones de protección del Arbolado y Jardines.***

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente, estos deberán protegerse, previamente, al comienzo de los trabajos. Los árboles se protegerán



a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado anteriormente.

Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado.

#### ***Artículo 4.5.12. Sistema de Riegos.***

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en la Sección correspondiente de "Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes".

#### ***Artículo 4.5.13. Plantación y Siembra.***

La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:



Se usaran especies autóctonas y de bajo consumo hídrico, evitando plantaciones que dependan de grandes aportes de agua, adaptadas a las condiciones climáticas particulares.

Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, maciado y primeros cuidados.

La reposición de las marras se prolongará por un periodo de dos años una vez realizada la recepción de la obra.

#### SECCIÓN CUARTA. Equipamiento y Mobiliario Urbano

##### ***Artículo 4.5.14. Condiciones Generales.***

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos de mobiliario urbano de la ciudad, públicos o privados, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualesquiera otra circunstancia que a juicio de los Servicios Municipales competentes presente el elemento y se considere suficiente por su interés y singularidad.

Todos los elementos, 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 fijados en alguna de sus partes.

##### ***Artículo 4.5.15. Condiciones de los Juegos y Zonas Infantiles.***

En los juegos deberán cumplir su reglamentación específica, especialmente en lo relativo al empleo de materiales que pudieran suponer peligro para los niños.



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.

**Artículo 4.5.16. Papeleras y Bancos.**

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

SECCIÓN QUINTA. Red de Abastecimiento de Agua  
Potable y Riego

**Artículo 4.5.17. Generalidades.**

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de agua potable.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir con las normas de la compañía suministradora y necesitará informe de viabilidad de la compañía.

Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fijen los Servicio Técnicos Municipales.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m<sup>3</sup>, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en edificios o complejos dotacionales, recreativos y hoteleros.

**Artículo 4.5.18. Caudales de Cálculos.**

A título informativo se tomarán como referencia los siguientes datos:

1. Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 300 l/hab./día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contra-incendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
2. Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no

serán inferiores a 2 l/s/ha, salvo el caso de industria específicas, donde se estudiará de forma particular.

3. En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 m<sup>3</sup>/ha.
4. El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2'4.

***Artículo 4.5.19. Dimensiones de los conductos y características de la red.***

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución geográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 10 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 90 mm.

En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

Peso del conducto a tubo vacío y lleno.

Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.

Empuje de tierras adyacentes.

Sobrecarga de tráfico.

Acciones térmicas.

Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.



Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora.

Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de baja o media densidad, de 10 atmósferas y homologadas.

Las válvulas de las acometidas se instalarán en el interior de arquetas del tipo normalizado

#### ***Artículo 4.5.20. Características de la red.***

Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible.

Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

Las conducciones que afecten a estos proyectos, discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

#### ***Artículo 4.5.21. Características de los conductos.***

De forma general todas las conducciones serán de cualquiera de los materiales aprobados en cada momento por el Servicio Técnico Municipal.

### SECCIÓN SEXTA. Red de Evacuación de Aguas

#### ***Artículo 4.5.22. Generalidades.***

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de evacuación de aguas, ya sean pluviales como residuales.

Para las restantes obras fundamentales de bombeo, retención y depuración que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fijen los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 4.5.23. Caudales de Cálculo.**

Normalmente se utilizará sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

Caudales de cálculo:

Pluviales:

Para la determinación de los caudales de cálculo podrá utilizarse cualquier modelo de simulación sancionado por la experiencia. En su defecto, podrá emplearse el método racional.

Los parámetros a tener en cuenta para la determinación de caudales de cálculo deberán ser justificados por el proyectista.

Aguas negras:

En zonas residenciales será el que resulte de considerar una dotación de 300 (l/hab.)/día y un coeficiente punta de 2,4. Este hecho deberá ser aprobado por los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 4.5.24. Dimensiones de los conductos.**

Velocidades:

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será como máximo de 5,5 m/sg, y como mínimo 0,9 m/sg. Se deberá adecuar las condiciones de erosión en función de los materiales utilizados.

Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse al dimensionamiento de las secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos sancionados por la práctica, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. No se admitirán tramos con funcionamiento en carga.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,30 m. En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

Peso propio del conducto.

Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.



Empuje de tierras.

Empuje de aguas, cuando exista.

Sobrecarga de tráfico.

Dilatación o retracción por variación de la temperatura.

Acciones sísmicas según la instrucción vigente en cada momento.

#### **Artículo 4.5.25. Características de la red.**

##### 1. Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público.

En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

##### 2. Trazado en perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3 % y, salvo justificación y autorización expresa de los Servicio Técnicos Municipales, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 4 m/sg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a un metro, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

#### **Artículo 4.5.26. Características de los conductos.**

##### 1. Tipo de conducto.

Podrán utilizarse cualquier tipo de tubo sancionado por la práctica como adecuados para redes de saneamiento. Será exigible la marca de homologación o en su defecto, podrá



exigirse certificación de idoneidad técnica expedido por Laboratorio Oficial Homologado, previos los ensayos, que fueren necesarios. La idoneidad técnica se referirá al conjunto tubería-juntas-conexiones a pozos de registro.

## 2. Presión mínima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. De columna de aguas, es decir, 0,8 kg/cm<sup>2</sup>.

## 3. Pruebas en Servicio.

Además de las pruebas de resistencia y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deber ser sometidos a la prueba de presión interior, a la de presión exterior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas vigentes en cada momento.

## 4. Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.

No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.

Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia de la tubería.

Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso queda especialmente prohibido el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento, resinas, etc.

### SECCIÓN SÉPTIMA. Red de Suministro y Distribución de Electricidad

#### ***Artículo 4.5.27. Condiciones generales.***

Las redes de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de las Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre las Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y cuantas disposiciones vigentes que le sean de aplicación.

#### ***Artículo 4.5.28. Relación con la empresa distribuidora.***

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla una Actuación Urbanizadora.

**Artículo 4.5.29. Previsión de cargas.**

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a lo dispuesto en el REBT, y reglamentación complementaria. En los proyectos de urbanización se justificara tal extremo, siendo recomendable la consideración como mínimo de 5500 W/vivienda, 100 w/m<sup>2</sup>. en comercial y 125 w/m<sup>2</sup>. en industrial.

**Artículo 4.5.30. Redes de Alta y Media Tensión.**

Las redes de Alta y Media Tensión en suelo urbano y urbanizable deberán ser subterráneas, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y se realizarán al voltaje que autorice la delegación de industria.

**Artículo 4.5.31. Centros de Transformación.**

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. Se prohíbe situarlos en las vías y espacios públicos.

**Artículo 4.5.32. Niveles de Iluminación.**

Cumplirán la normativa sectorial de aplicación.

**Artículo 4.5.33. Fuentes de Luz, lámparas y luminarias..**

Los equipos y materiales serán similares a los utilizados habitualmente por el Ayuntamiento, para facilitar su reposición y conservación, y cumplirán la normativa sectorial de aplicación.

SECCIÓN OCTAVA. Red de Suministro y Distribución  
de Gas

**Artículo 4.5.34. Condiciones generales.**

El objeto de la presente sección es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas.

Dichos proyectos y obras, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

**ANEXO I**

## FICHAS ÁREAS DE REPARTO

**AR.O.1**

SECTORES:

SECTOR 1-I

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6300 UA/m<sup>2</sup>

Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente
SECTOR 1-I	INDUSTRIAL	98000	0,7	68600,00	-	61740,00	55566,00	6174,00	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		98000,00		68600,00		61740,00	55566,00	6174,00	0,00
AM: UA/m <sup>2</sup>	0,6300								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
SECTOR 1-I	(100 % AO)*0,9	-	-

**AR.O.2**

SECTORES:

SECTOR 2-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,7000UA/m<sup>2</sup>

AR.O.2									Apr Obj. = ASub+Csa	
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
SECTOR 2-R	RESIDENCIAL	38430,00	0,7	26901,00	-	26901,00	24210,90	2690,10	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
		38430,00		26901,00		26901,00	24210,90	2690,10	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>	0,7000									

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
SECTOR 2-R	-	(70 % AO)*1	(30 % AO)*1

**AR.O.3**

SECTORES:

SECTOR 3-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,7000 UA/m<sup>2</sup>

AR.O.3									Apr Obj. = ASub+Csa	
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
SECTOR 3-R	RESIDENCIAL	32228,00	0,7	22559,60	-	22559,60	20303,64	2255,96	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
		32228,00		22559,60		22559,60	20303,64	2255,96	0,00	
AM: UA/m2	0,7000									

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
SECTOR 3-R	-	(70 % AO)*1	(30 % AO)*1

**AR.O.4**

SECTORES:

SECTOR 4-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,7000 UA/m<sup>2</sup>

AR.O.4		Apr Obj. = ASub+Csa							
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente
SECTOR 4-R	RESIDENCIAL	37240,00	0,7	26068,00	-	26068,00	23461,20	2606,80	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		37240,00		26068,00		26068,00	23461,20	2606,80	0,00
AM: UA/m2	0,7000								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
SECTOR 4-R	-	(70 % AO)*1	(30 % AO)*1

**AR.O.5**

SECTORES:

SECTOR 5-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,7000 UA/m<sup>2</sup>

AR.O.5		Apr Obj. = ASub+Csa							
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente
SECTOR 5-R	RESIDENCIAL	11898,00	0,70	8328,60	-	8328,60	7495,74	832,86	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		11898,00		8328,60		8328,60	7495,74	832,86	0,00
AM: UA/m2	0,7000								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
SECTOR 5-R	-	(70 % AO)*1	(30 % AO)*1

**AR.O.6**

SECTORES:

SECTOR 6-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,7000 UA/m<sup>2</sup>

AR.O.6		Apr Obj. = ASub+Csa							
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente
SECTOR 6-R	RESIDENCIAL	24312	0,7	17018,40	-	17018,40	15316,56	1701,84	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg		0,00	0,00	0,00		0,00		0,00
		24312,00		17018,40		17018,40	15316,56	1701,84	0,00
AM: UA/m2	0,7000								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
SECTOR 6-R	-	(70 % AO)*1	(30 % AO)*1

**AR.O.7**

SECTORES:

SECTOR 7-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,7000 UA/m<sup>2</sup>

AR.O.7									Apr Obj. = ASub+Csa	
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
SECTOR 7-R	RESIDENCIAL	4234	0,7	2963,80	-	2963,80	2667,42	296,38	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
		4234,00		2963,80		2963,80	2667,42	296,38	0,00	
AM: UA/m2	0,7000									

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
SECTOR 7-R	-	(70 % AO)*1	(30 % AO)*1

**AR.O.8**

SECTORES:

SECTOR 8-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,7000 UA/m<sup>2</sup>

AR.O.8		Apr Obj. = ASub+Csa							
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente
SECTOR 8-R	RESIDENCIAL	17810	0,7	12467,00	-	12467,00	11220,30	1246,70	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
		17810,00		12467,00		12467,00	11220,30	1246,70	0,00
AM: UA/m2	0,7000								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
SECTOR 8-R	-	(70 % AO)*1	(30 % AO)*1

**AR.U.1**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 1-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6919 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.1									Apr Obj. = ASub+Csa	
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
PERI 1-R	Residencial	7415	0,6919	5130,18	-	5130,18	4617,16	513,02	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		7415,00		5130,18		5130,18	4617,16	513,02	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>		0,6919								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 1-R	-	(100 % AO)*1	-

**AR.U.2**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 2-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,7000 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.2									Apr Obj. = ASub+Csa	
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
PERI 2-R	Residencial	10331	0,7000	7231,70	-	7231,70	6508,53	723,17	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		10331,00		7231,70		7231,70	6508,53	723,17	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>	0,7000									

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 2-R	-	(100 % AO)*1	-

**AR.U.3**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 3-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6980 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.3									Apr Obj. = ASub+Csa	
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
PERI 3-R	Residencial	8348	0,6980	5827,24	-	5827,24	5244,51	582,72	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		8348,00		5827,24		5827,24	5244,51	582,72	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>		0,6980								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 3-R	-	(100 % AO)*1	-

**AR.U.4**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 4-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,7000 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.4										
								Apr Obj. = ASub+Csa		
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
PERI 4-R	Residencial	10699	0,7000	7489,30	-	7489,30	6740,37	748,93	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		10699,00		7489,30		7489,30	6740,37	748,93	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>	0,7000									

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 4-R	-	(100 % AO)*1	-

**AR.U.5**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 5-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6865 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.5										
								Apr Obj. = ASub+Csa		
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
PERI 5-R	Residencial	1512	0,6856	1036,65	-	1036,65	932,98	103,66	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		1512,00		1036,65		1036,65	932,98	103,66	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>		0,6856								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 5-R	-	(100 % AO)*1	-

**AR.U.6**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 6-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6984 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.6									
							Apr Obj. = ASub+Csa		
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente
PERI 6-R	Residencial	4898	0,6984	3420,94	-	3420,94	3078,85	342,09	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		4898,00		3420,94		3420,94	3078,85	342,09	0,00
AM: UA/m <sup>2</sup>		0,6984							

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 6-R	-	(100 % AO)*1	-

**AR.U.7**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 7-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6844 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.7									Apr Obj. = ASub+Csa	
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
PERI 7-R	Residencial	5688	0,6844	3893,14	-	3893,14	3503,83	389,31	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		5688,00		3893,14		3893,14	3503,83	389,31	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>		0,6844								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 7-R	-	(100 % AO)*1	-

**AR.U.8**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 8-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6793 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.8									Apr Obj. = ASub+Csa	
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
PERI 8-R	Residencial	5532	0,6793	3757,62	-	3757,62	3381,85	375,76	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		5532,00		3757,62		3757,62	3381,85	375,76	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>		0,6793								

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 8-R	-	(100 % AO)*1	-

**AR.U.9**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 9-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6999 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.9									Apr Obj. = ASub+Csa	
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
PERI 9-R	Residencial	1471	0,6999	1029,60	-	1029,60	926,64	102,96	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		1471,00		1029,60		1029,60	926,64	102,96	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>	0,6999									

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 9-R	-	(100 % AO)*1	-

**AR.U.10**

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

P.E.R.I 10-I

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No existen sistemas generales incluido ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,50269 UA/m<sup>2</sup>

AR.U.10										
								Apr Obj. = ASub+Csa		
Ámbito	Uso	Superficie	Edificabilidad	Max. Edif.	Coef. Homg	Apr. Obj.(UA)	Apr Sub	Cesión Apr.	Excedente	
PERI 10-I	Industrial	14395,00	0,5585	8039,22	-	7235,30	6511,77	723,53	0,00	
Sistema general Adscrito										
		14395,00		8039,22		7235,30	6511,77	723,53	0,00	
AM: UA/m <sup>2</sup>	0,5026									

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN APLICADOS:

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL V.P.O
COEF. HOMOGENEIZACIÓN	0,9	1	1
PERI 10-I	(100 % AO)*0,9	-	-

**ANEXO II**

## FICHAS DE PLANEAMIENTO

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		
<b>IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN</b>	<b>API S.UA 1</b>	
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.</b>		
<p>Según Confederación Hidrográfica del Tajo, organismo responsable cuenca. Dentro de la zona delimitado con línea color rojo, correspondiente a la llanura de inundación T 500 años del arroyo Tripero, se tendrán en cuenta los siguientes puntos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. No podrá realizarse ninguna construcción de carácter provisional o definitivo, o cualquier tipo de obstáculo al régimen de corriente.</li><li>2. El desarrollo de este ámbito no afectará negativamente el cauce del arroyo Tripero, este deberá mantenerse en su estado natural, evitándose actuaciones que modifiquen sus características, hidráulicas, ecológicas y geomorfológicas.</li></ol> <p>Sobre este ámbito serán de aplicación las determinaciones siguientes:</p> <p style="text-align: center;"><b>CONDICIONES PARTICULARES DEL API S.UA 1.</b></p> <p>Superficie total del Sector:</p> <p>75.768,0064 m<sup>2</sup>.</p> <p>Am:</p> <p>0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</p> <p>Aobjetivo:</p> <p>37.884,0332 m<sup>2</sup>t</p> <p>Asubjetivo:</p> <p>34.095,6299 m<sup>2</sup>t</p> <p>10 % Cesión ayuntamiento:</p> <p>3.788,4033 m<sup>2</sup>t</p>		

**DOTACIONES:**

35m<sup>2</sup>s x cada 100 m<sup>2</sup>t

13.259,4116 m<sup>2</sup>.

ZV (15 m<sup>2</sup>s x cada 100 m<sup>2</sup>t

5.682,6050 m<sup>2</sup>.

NO < 10 % S total

7.576,8066m<sup>2</sup>.

Resto de dotaciones:

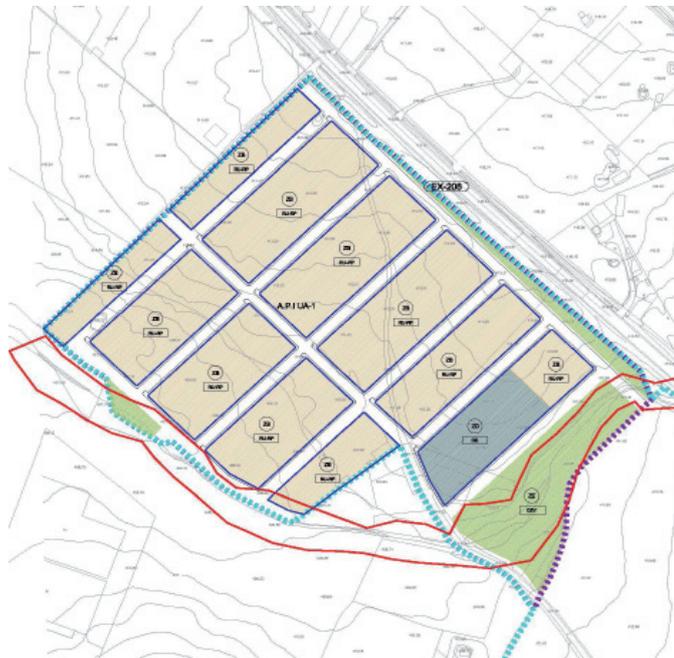
5.682,6050 m<sup>2</sup>.

25 % A objetivo VPP

9.471,0083 m<sup>2</sup>t.

N.º Aparcamientos:

190





## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN P.E.R.J 1-R Situado al suroeste del casco urbano en el entorno de la Fuente Nueva.

### OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la 15/2001, que podrá ser modificado mediante el programa de ejecución tal y como establece el Art.119 de la Lesotex.  
Permitir la sustitución de las reservas establecidas en el artículo 74 de la Lesotex por su pago en metálico, referidas a reservas de suelo para dotaciones y reservas de viviendas de protección pública, por resultar incompatibles con el grado de consolidación existente.

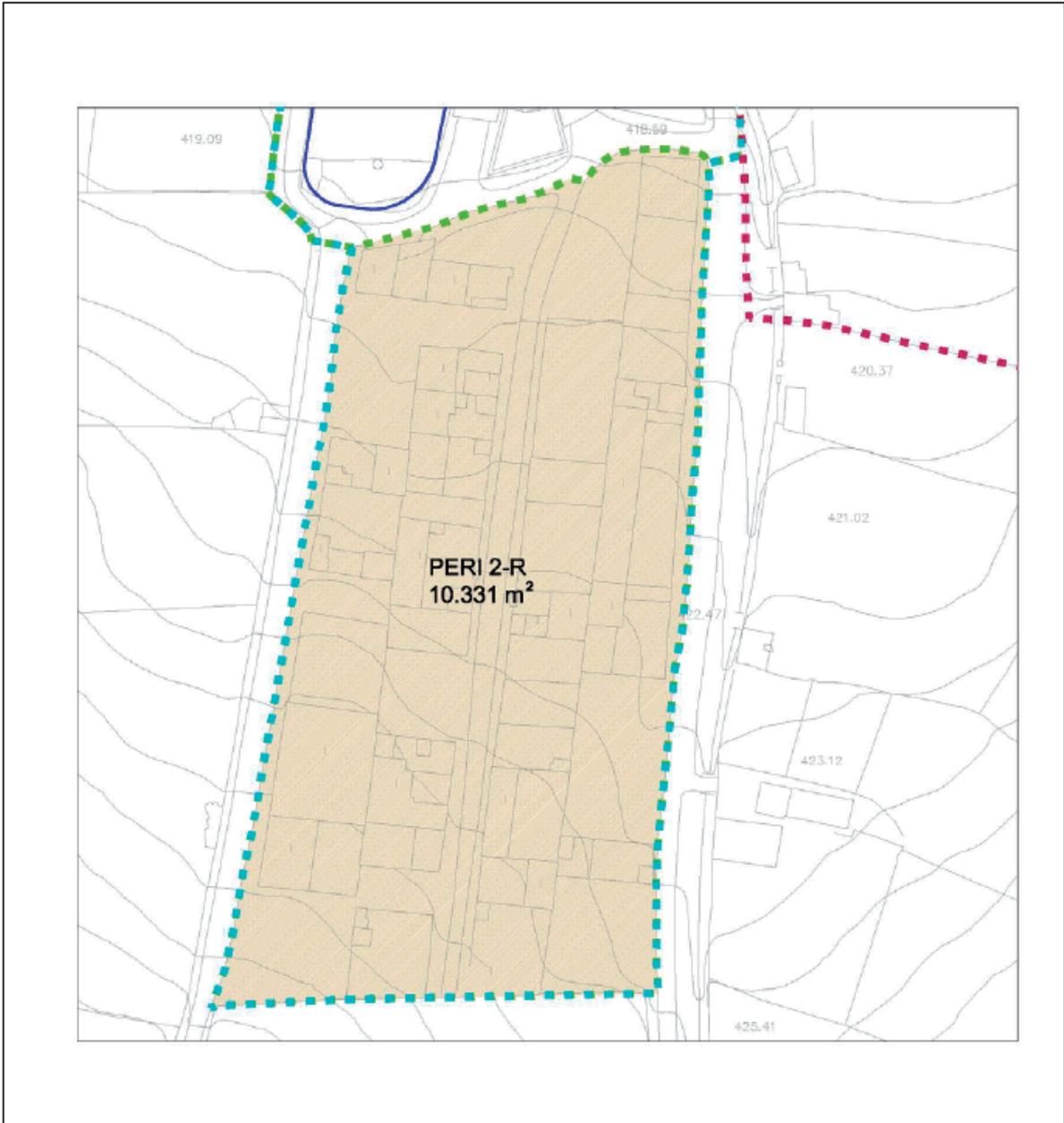




DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL												
<b>CLASE DE SUELO</b>												
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO												
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>												
SUPERFICIE DEL SECTOR	7.415 m <sup>2</sup>	Nº APROX. DE VIVIENDAS	39									
ZOUS	2,1,1	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6919 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	MAXIMA EDIFICABILIDAD	5.130,18 m <sup>2</sup>									
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO	-									
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>												
1. AREA DE REPARTO	AR.U.1											
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6919 UA/m <sup>2</sup>											
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN												
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO												
RESIDENCIAL	1											
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1											
INDUSTRIAL	0,9											
TERCIARIO	1											
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1											
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	5.130,18 UA											
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	4.617,16 UA											
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	513,02 UA											
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>												
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 1.795,56 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	769,53 m <sup>2</sup>									
		EQUIPAMIENTOS	1.026,03 m <sup>2</sup>									
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>												
<b>SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD</b>												
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>									
	RED VIARIA											
	ZONAS VERDES											
	EQUIPAMIENTOS											
	<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen										
	<b>DOTACIONES</b>	No se establecen										
<b>OTRAS RESERVAS</b>												
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.												
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 cuadrados edificables para viviendas de superficie superior.												
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>												
PRIMER QUINGUENIO												
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA</b>												
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la edificación)</b>										
RED VIARIA	2.720,30 m <sup>2</sup>	- ZB. Nuevos procesos periféricos de uso predominante residencial. - ZE. Espacios Libres.										
ZONAS VERDES	419,55 m <sup>2</sup>											
EQUIPAMIENTOS	-											
APARCAMIENTOS	Según Lesotex											
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA</b>										
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		Superficie parcela	Coef. Unitario edif.	Superficie construible	Ordenanza de aplicación							
<b>RESIDENCIAL</b>		Manzana 1	1.108,35 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.330,02 m <sup>2</sup>	ZB						
<table border="1"> <tr> <td>RU</td> <td>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td>RP</td> <td>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td>RC</td> <td>RESIDENCIAL COMUNITARIO</td> </tr> </table>		RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RC	RESIDENCIAL COMUNITARIO	Manzana 2	1.958,80 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.350,56 m <sup>2</sup>	ZB
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR											
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR											
RC	RESIDENCIAL COMUNITARIO											
		Manzana 3	1.208,00 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.449,60 m <sup>2</sup>	ZB						
		Manzana 4	419,55 m <sup>2</sup>	-	-	ZE						
<b>DOTACIONAL</b>												
<table border="1"> <tr> <td>DE</td> <td>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</td> </tr> <tr> <td>DZY</td> <td>DOTACIONAL ZONA VERDE</td> </tr> </table>		DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	DZY	DOTACIONAL ZONA VERDE							
DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO											
DZY	DOTACIONAL ZONA VERDE											
<b>DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>												
DESARROLLO O GESTIÓN			PROGRAMA DE EJECUCIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN									
SISTEMA DE EJECUCIÓN			INDIRECTA									



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	PERI 2-R	Situado al sur del casco urbano.
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.</b>		
Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecerá mediante Plan Especial. Permitir la sustitución de las reservas establecidas en el artículo 74 de la Lesotex por su pago en metálico, referidas a reservas de suelo para dotaciones y reservas de viviendas de protección pública, por resultar incompatibles con el grado de consolidación existente.		





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL AMBITO	13.331 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOU	2.1.2	MAXIMA EDIFICABILIDAD	7.231,70 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO	-
Nº APROX. DE VIVIENDAS	65		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.U.2	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UA/ m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION		<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	1	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	0,9	Los no enumerados	
TERCIARIO	1		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	7.231,70 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	6.508,53 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	723,17 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 2.531,09 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	1.084,75 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTOS	1.446,33 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>
RED VIARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen		
<b>DOTACIONES</b>	No se establecen		
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES	Según Lesotex y Replaex		
EQUIPAMIENTOS	Según Lesotex y Replaex		
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de fecha potencialmente edificables.			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINQUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Especial	A establecer en Plan Especial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Especial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Especial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Especial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Especial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN ESPECIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA

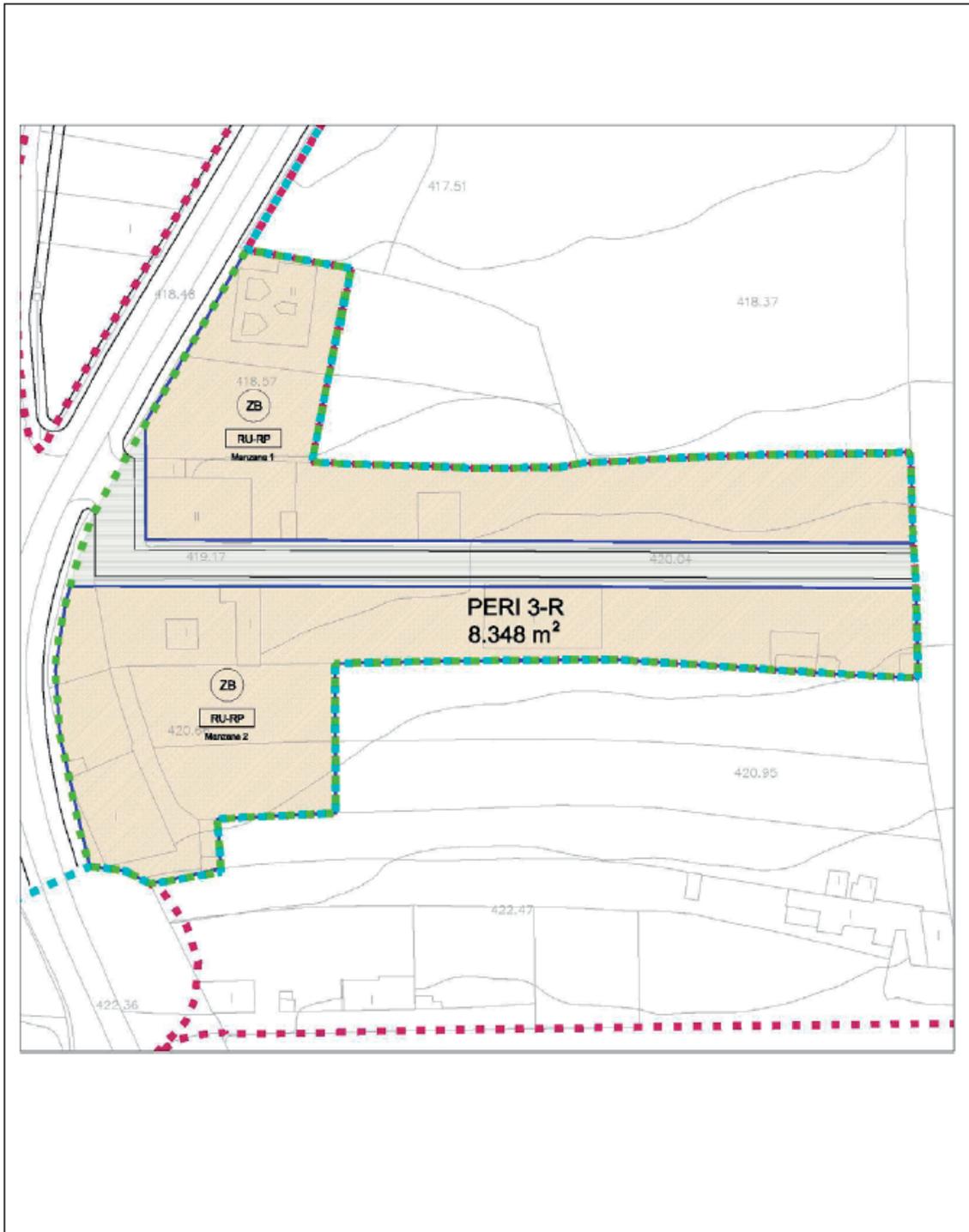


**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: P.E.R.3-R Situado al sur del casco urbano en el entorno de carretera CC-142.

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la 15/2001, que podrá ser modificado mediante el programa de ejecución tal y como establece el Art.119 de la Lesotex.  
Permitir la sustitución de las reservas establecidas en el artículo 74 de la Lesotex por su pago en metálico, referidas a reservas de suelo para dotaciones y reservas de viviendas de protección pública, por resultar incompatibles con el grado de consolidación existente.





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL																				
<b>CLASE DE SUELO</b>																				
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																				
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>																				
SUPERFICIE DEL SECTOR	8.348 m <sup>2</sup>	Nº APROX. DE VIVIENDAS	41																	
ZOUS	2.1.3.	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6980 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																	
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	MAXIMA EDIFICABILIDAD	5.827,24 m <sup>2</sup>																	
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO	-																	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>																				
1. AREA DE REPARTO	AR.U.3																			
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6980 UA/m <sup>2</sup>																			
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN																				
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO																				
RESIDENCIAL	1																			
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1																			
INDUSTRIAL	0,9																			
TERCIARIO	1																			
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1																			
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	5.8227,24 UA																			
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	5.244,51 UA																			
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	582,72 UA																			
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>																				
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 2.039,53 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	874,13 m <sup>2</sup>																	
		EQUIPAMIENTOS	1.165,40 m <sup>2</sup>																	
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>																				
<b>SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD</b>																				
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>																	
	RED VIARIA																			
	ZONAS VERDES																			
	EQUIPAMIENTOS																			
	<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen																		
	<b>DOTACIONES</b>	No se establecen																		
<b>OTRAS RESERVAS</b>																				
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.																				
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 cuadrados edificables para viviendas de superficie superior.																				
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>																				
PRIMER QUINGUENIO																				
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA</b>																				
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la edificación)</b>																		
RED VIARIA	1.410,80 m <sup>2</sup>	- ZB. Nuevos procesos periféricos de uso predominante residencial. - ZE. Espacios Libres.																		
ZONAS VERDES	-																			
EQUIPAMIENTOS	-																			
APARCAMIENTOS	-																			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA</b>																		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		Superficie parcela	Coef. Unitario edif.	Superficie construible	Ordenanza de aplicación															
<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>RESIDENCIAL</b></td> </tr> <tr> <td>RU</td> <td>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td>RP</td> <td>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td>RC</td> <td>RESIDENCIAL COMUNITARIO</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>DOTACIONAL</b></td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</td> </tr> <tr> <td>DZV</td> <td>DOTACIONAL ZONA VERDE</td> </tr> </table>		<b>RESIDENCIAL</b>		RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RC	RESIDENCIAL COMUNITARIO	<b>DOTACIONAL</b>		DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	DZV	DOTACIONAL ZONA VERDE	Manzana 1	3.066,95 m <sup>2</sup>	0,84 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.576,23 m <sup>2</sup>	ZB
<b>RESIDENCIAL</b>																				
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR																			
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR																			
RC	RESIDENCIAL COMUNITARIO																			
<b>DOTACIONAL</b>																				
DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO																			
DZV	DOTACIONAL ZONA VERDE																			
		Manzana 2	3.870,25 m <sup>2</sup>	0,84 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.251,01 m <sup>2</sup>	ZB														
<b>DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>																				
DESARROLLO O GESTIÓN		PROGRAMA DE EJECUCIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN																		
SISTEMA DE EJECUCIÓN		INDIRECTA																		



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN PERI 4-R

Situado al este del casco urbano.

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecerá mediante Plan Especial.  
Permitir la sustitución de las reservas establecidas en el artículo 74 de la Lesotex por su pago en metálico, referidas a reservas de suelo para dotaciones y reservas de viviendas de protección pública, por resultar incompatibles con el grado de consolidación existente.





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL AMBITO	10.699 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOUS	2,1,4	MAXIMA EDIFICABILIDAD	7.489,30 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO	-
Nº APROX. DE VIVIENDAS	50		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.U.2	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UA/m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION		<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	1	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	0,9	Los no enumerados	
TERCIARIO	1		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	7.489,30 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	6.743,37 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	748,93 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 2.621,25 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	1.123,40 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTOS	1.497,85 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>
RED VIARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen		
<b>DOTACIONES</b>	No se establecen		
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES	Según Lesotex y Replaex		
EQUIPAMIENTOS	Según Lesotex y Replaex		
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINQUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Especial	A establecer en Plan Especial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Especial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Especial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Especial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Especial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN ESPECIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL							
<b>CLASE DE SUELO</b>							
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>							
SUPERFICIE DEL SECTOR	1.512 m <sup>2</sup>	Nº APROX. DE VIVIENDAS	10				
ZOUS	2.1.5	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6856 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	MAXIMA EDIFICABILIDAD	1.036,65 m <sup>2</sup>				
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO	-				
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>							
1. AREA DE REPARTO	AR.U.5						
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6856 UA/m <sup>2</sup>						
<b>3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN</b>							
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO							
RESIDENCIAL	1						
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1						
INDUSTRIAL	0,9						
TERCIARIO	1						
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1						
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.036,65 UA						
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	922,99 UA						
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	103,66 UA						
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>							
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 362,83 m <sup>2</sup>			ZONAS VERDES	155,50 m <sup>2</sup>			
			EQUIPAMIENTOS	207,33 m <sup>2</sup>			
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>							
<b>SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD</b>							
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>				
	RED VIARIA						
	ZONAS VERDES						
	EQUIPAMIENTOS						
	<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen					
	<b>DOTACIONES</b>	No se establecen					
<b>OTRAS RESERVAS</b>							
<u>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</u> 1 plaza por cada 200m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.							
<u>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</u> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 cuadrados edificables para viviendas de superficie superior.							
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>							
PRIMER GUINQUENIO							
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA</b>							
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>			<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la edificación)</b>				
RED VIARIA	144,15 m <sup>2</sup>		- ZB. Nuevos procesos periféricos de uso predominante residencial.				
ZONAS VERDES	-						
EQUIPAMIENTOS	-						
APARCAMIENTOS	-						
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA</b>				
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			Superficie parcela	Coef. Unitario edif.	Superficie construible	Ordenanza de aplicación	
			Manzana 1	1.382,20 m <sup>2</sup>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.036,65 m <sup>2</sup>	ZB
<b>RESIDENCIAL</b>							
	RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
	RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR					
	RC	RESIDENCIAL COMUNITARIO					
<b>DOTACIONAL</b>							
	DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO					
	DZV	DOTACIONAL ZONA VERDE					
<b>DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>							
DESARROLLO O GESTIÓN			PROGRAMA DE EJECUCIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN				
SISTEMA DE EJECUCIÓN			INDIRECTA				



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN P.E.R.I 6-R Situado al este del casco urbano.

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la 15/2001, que podrá ser modificado mediante el programa de ejecución tal y como establece el Art.119 de la Lesotex.  
Permitir la sustitución de las reservas establecidas en el artículo 74 de la Lesotex por su pago en metálico, referidas a reservas de suelo para dotaciones y reservas de viviendas de protección pública, por resultar incompatibles con el grado de consolidación existente.



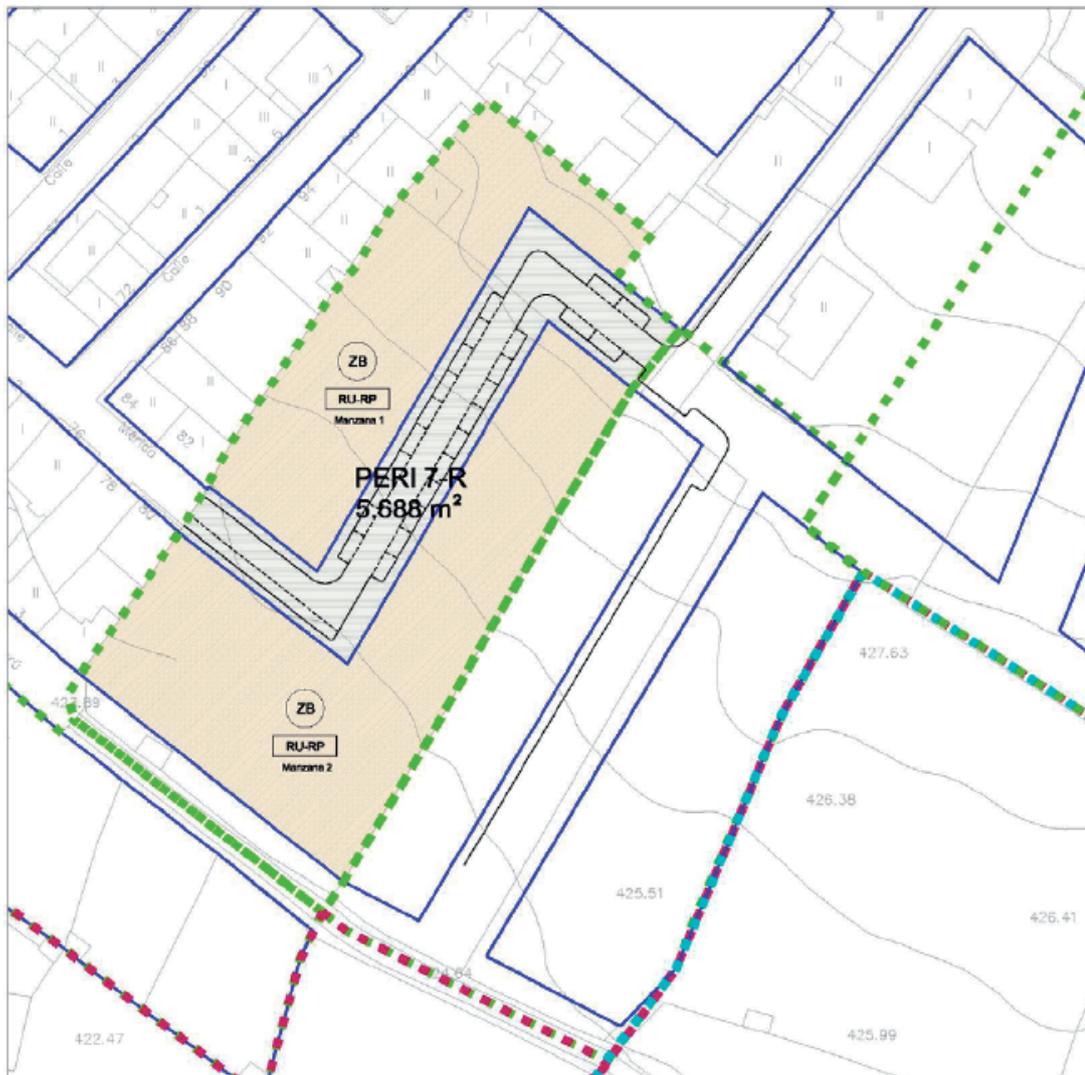


DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL							
<b>CLASE DE SUELO</b>							
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>							
SUPERFICIE DEL SECTOR	4.898 m <sup>2</sup>	Nº APROX. DE VIVIENDAS	24				
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6984 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	MAXIMA EDIFICABILIDAD	3.420,94 m <sup>2</sup>				
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO	Según Lesotex				
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>							
1. AREA DE REPARTO	AR.U.6						
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6984 UA/m <sup>2</sup>						
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN							
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO							
RESIDENCIAL	1						
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1						
INDUSTRIAL	0,9						
TERCIARIO	1						
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1						
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.420,94 UA						
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.078,85 UA						
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	342,09 UA						
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>							
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 1.197,33 m <sup>2</sup>			ZONAS VERDES	513,14m <sup>2</sup>			
			EQUIPAMIENTOS	684,19 m <sup>2</sup>			
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>							
<b>SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD</b>							
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>				
RED VIARIA							
ZONAS VERDES							
EQUIPAMIENTOS							
<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen						
<b>DOTACIONES</b>	No se establecen						
<b>OTRAS RESERVAS</b>							
<u>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</u> 1 plaza por cada 200m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.							
<u>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</u> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 cuadrados edificables para viviendas de superficie superior.							
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>							
PRIMER QUINGUENIO							
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA</b>							
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>			<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la edificación)</b>				
RED VIARIA	1.788,05 m <sup>2</sup>		- ZB. Nuevos procesos periféricos de uso predominante residencial.				
ZONAS VERDES	-						
EQUIPAMIENTOS	-						
APARCAMIENTOS	-						
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA</b>				
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>  <b>RESIDENCIAL</b> RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RC RESIDENCIAL COMUNITARIO <b>DOTACIONAL</b>  DE DOTACIONAL EQUIPAMIENTO  DZV DOTACIONAL ZONA VERDE			Superficie parcela	Coef. Unitario edif.	Superficie construible	Ordenanza de aplicación	
			Manzana 1	1.217,80 m <sup>2</sup>	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.239,58 m <sup>2</sup>	ZB
			Manzana 2	1.892,15 m <sup>2</sup>	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.081,36 m <sup>2</sup>	ZB
<b>DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>							
DESARROLLO O GESTIÓN			PROGRAMA DE EJECUCIÓN, PROYECTO DE URBANIZACIÓN				
SISTEMA DE EJECUCIÓN			INDIRECTA				



## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	P.E.R.J 7-R	Situado al este del casco urbano.
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.</b>		
Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la 15/2001, que podrá ser modificado mediante el programa de ejecución tal y como establece el Art.119 de la Leyotex. Permitir la sustitución de las reservas establecidas en el artículo 74 de la Leyotex por su pago en metálico, referidas a reservas de suelo para dotaciones y reservas de viviendas de protección pública, por resultar incompatibles con el grado de consolidación existente.		

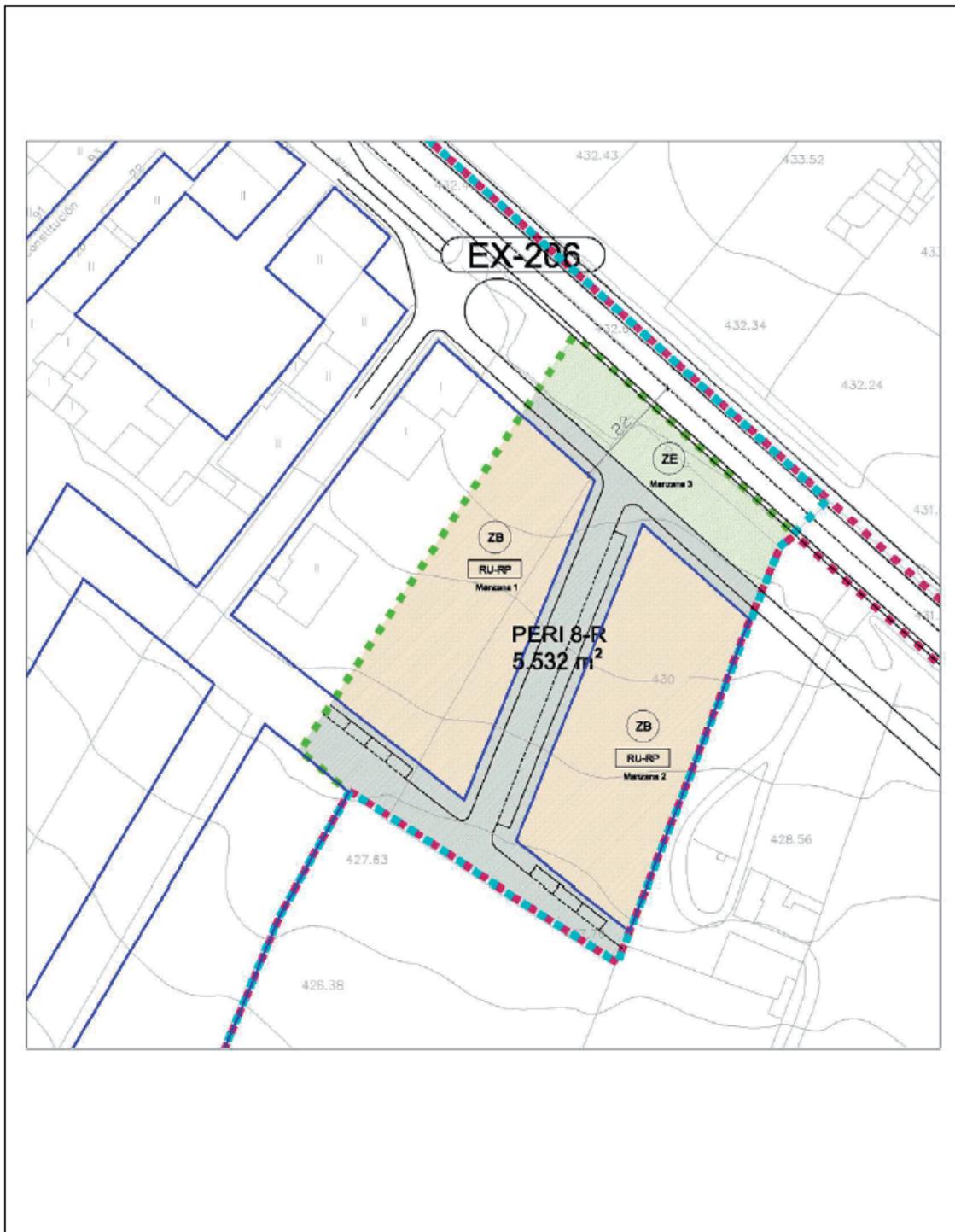




DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL																					
<b>CLASE DE SUELO</b>																					
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																					
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>																					
SUPERFICIE DEL SECTOR	5,688 m <sup>2</sup>	Nº APROX. DE VIVIENDAS	28																		
ZOUS	2.1.7	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6844 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	MAXIMA EDIFICABILIDAD	3.893,14 m <sup>2</sup>																		
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO	-																		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>																					
1. AREA DE REPARTO	AR.U.7																				
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6844UA/m <sup>2</sup>																				
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN																					
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO																					
RESIDENCIAL	1																				
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1																				
INDUSTRIAL	0,9																				
TERCIARIO	1																				
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1																				
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.893,14 UA																				
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.503,83 UA																				
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	389,31 UA																				
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>																					
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 1.362,60 m <sup>2</sup>			ZONAS VERDES	583,97 m <sup>2</sup>																	
			EQUIPAMIENTOS	778,63 m <sup>2</sup>																	
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>																					
<b>SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD</b>																					
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>																		
	RED VIARIA																				
	ZONAS VERDES																				
	EQUIPAMIENTOS																				
	<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen																			
	<b>DOTACIONES</b>	No se establecen																			
<b>OTRAS RESERVAS</b>																					
RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 1 plaza por cada 200m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.																					
RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO: 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 cuadrados edificables para viviendas de superficie superior.																					
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>																					
PRIMER QUINGUENIO																					
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA</b>																					
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>			<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la edificación)</b>																		
RED VIARIA	1.589,95 m <sup>2</sup>		- ZB. Nuevos procesos periféricos de uso predominante residencial.																		
ZONAS VERDES	-																				
EQUIPAMIENTOS	-																				
APARCAMIENTOS	-																				
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA</b>																		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			Superficie parcela	Coef. Unitario edif.	Superficie construible	Ordenanza de aplicación															
<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>RESIDENCIAL</b></td> </tr> <tr> <td>RU</td> <td>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td>RP</td> <td>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td>RC</td> <td>RESIDENCIAL COMUNITARIO</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>DOTACIONAL</b></td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</td> </tr> <tr> <td>DZV</td> <td>DOTACIONAL ZONA VERDE</td> </tr> </table>			<b>RESIDENCIAL</b>		RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RC	RESIDENCIAL COMUNITARIO	<b>DOTACIONAL</b>		DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	DZV	DOTACIONAL ZONA VERDE	Manzana 1	1.626,05 m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.544,74 m <sup>2</sup>	ZB
			<b>RESIDENCIAL</b>																		
			RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR																	
			RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR																	
RC	RESIDENCIAL COMUNITARIO																				
<b>DOTACIONAL</b>																					
DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO																				
DZV	DOTACIONAL ZONA VERDE																				
			Manzana 2	2.472,00 m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.348,40 m <sup>2</sup>	ZB														
<b>DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>																					
DESARROLLO O GESTIÓN			PROGRAMA DE EJECUCIÓN, PROYECTO DE URBANIZACIÓN																		
SISTEMA DE EJECUCIÓN			INDIRECTA																		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	P.E.R.I 8-R	Situado al este del casco urbano, junto a la EX206.
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.</b>		
Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la 15/2001, que podrá ser modificado mediante el programa de ejecución tal y como establece el Art.119 de la Lesotex. Permitir la sustitución de las reservas establecidas en el artículo 74 de la Lesotex por su pago en metálico, referidas a reservas de suelo para dotaciones y reservas de viviendas de protección pública, por resultar incompatibles con el grado de consolidación existente.		





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL																					
<b>CLASE DE SUELO</b>																					
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																					
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>																					
SUPERFICIE DEL SECTOR	5.532 m <sup>2</sup>	Nº APROX. DE VIVIENDAS	28																		
ZOUS	2,1,8	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6793m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	MAXIMA EDIFICABILIDAD	3.757,62 m <sup>2</sup>																		
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO	-																		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>																					
1. AREA DE REPARTO	AR.U.8																				
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6792UA/m <sup>2</sup>																				
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN																					
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO																					
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1																				
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1																				
INDUSTRIAL	0,9																				
TERCIARIO	1																				
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1																				
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.757,62 UA																				
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.381,85 UA																				
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	375,76 UA																				
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>																					
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 1.315,17 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	569,34 m <sup>2</sup>																		
		EQUIPAMIENTOS	751,83 m <sup>2</sup>																		
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>																					
<b>SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD</b>																					
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>																		
	RED VIARIA																				
	ZONAS VERDES																				
	EQUIPAMIENTOS																				
	<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen																			
	<b>DOTACIONES</b>	No se establecen																			
<b>OTRAS RESERVAS</b>																					
<u>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</u> 1 plaza por cada 200m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.																					
<u>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</u> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 cuadrados edificables para viviendas de superficie superior.																					
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>																					
PRIMER QUINGUENIO																					
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA</b>																					
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la edificación)</b>																			
RED VIARIA	1.739,4 m <sup>2</sup>	- ZB. Nuevos procesos periféricos de uso predominante residencial. - ZE. Espacios libres.																			
ZONAS VERDES	661,25 m <sup>2</sup>																				
EQUIPAMIENTOS	-																				
APARCAMIENTOS	-																				
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA</b>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">USOS PORMENORIZADOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>RESIDENCIAL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RC RESIDENCIAL COMUNITARIO</td> </tr> <tr> <th colspan="2">DOTACIONAL</th> </tr> <tr> <td></td> <td>DE DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DZV DOTACIONAL ZONA VERDE</td> </tr> </tbody> </table>		USOS PORMENORIZADOS			RESIDENCIAL		RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		RC RESIDENCIAL COMUNITARIO	DOTACIONAL			DE DOTACIONAL EQUIPAMIENTO		DZV DOTACIONAL ZONA VERDE	Superficie parcela	Coef. Unitario edif.	Superficie construible	Ordenanza de aplicación
		USOS PORMENORIZADOS																			
			RESIDENCIAL																		
			RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR																		
	RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR																				
	RC RESIDENCIAL COMUNITARIO																				
DOTACIONAL																					
	DE DOTACIONAL EQUIPAMIENTO																				
	DZV DOTACIONAL ZONA VERDE																				
Manzana 1	1.525,80 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.830,96 m <sup>2</sup>	ZB																	
Manzana 2	1.605,55 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.926,66m <sup>2</sup>	ZB																	
Manzana 3	661,25 m <sup>2</sup>	-	-	ZE																	
<b>DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>																					
DESARROLLO O GESTIÓN		PROGRAMA DE EJECUCIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN																			
SISTEMA DE EJECUCIÓN		INDIRECTA																			





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL						
<b>CLASE DE SUELO</b>						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>						
SUPERFICIE DEL SECTOR	1.471 m <sup>2</sup>	Nº APROX. DE VIVIENDAS	7			
ZOUS	2.1.9	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,6999 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	MAXIMA EDIFICABILIDAD	1.029,60 m <sup>2</sup>			
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO	-			
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>						
1. AREA DE REPARTO	AR.U.9					
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6999UA/m <sup>2</sup>					
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN						
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO						
RESIDENCIAL	1					
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1					
INDUSTRIAL	0,9					
TERCIARIO	1					
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1					
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.029,60 m <sup>2</sup>					
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	926,64 UA					
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	102,96 UA					
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>						
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 360,36 m <sup>2</sup>			ZONAS VERDES	1554,44 m <sup>2</sup>		
			EQUIPAMIENTOS	205,92 m <sup>2</sup>		
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>						
<b>SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD</b>						
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>			
	RED VIARIA					
	ZONAS VERDES					
	EQUIPAMIENTOS					
	<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen				
	<b>DOTACIONES</b>	No se establecen				
<b>OTRAS RESERVAS</b>						
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.						
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 cuadrados edificables para viviendas de superficie superior.						
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>						
PRIMER QUINGUENIO						
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA</b>						
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la edificación)</b>				
RED VIARIA	327 m <sup>2</sup>	- ZB. Nuevos procesos periféricos de uso predominante residencial.				
ZONAS VERDES	-					
EQUIPAMIENTOS	-					
APARCAMIENTOS	-					
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA</b>				
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		Superficie parcela	Coef. Unitario edif.	Superficie construible	Ordenanza de aplicación	
		Manzana 1	1.144,00 m <sup>2</sup>	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.029,60 m <sup>2</sup>	ZB
	<b>RESIDENCIAL</b>					
	RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
	RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR				
	RC	RESIDENCIAL COMUNITARIO				
<b>DOTACIONAL</b>						
	DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO				
	DZV	DOTACIONAL ZONA VERDE				
<b>DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>						
DESARROLLO O GESTIÓN		PROGRAMA DE EJECUCIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN				
SISTEMA DE EJECUCIÓN		INDIRECTA				



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	P.E.R.J 10-I	Situado al este del casco urbano, en el PK 16 de la EX206
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.</b>		
Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la 15/2001, que podrá ser modificado mediante el programa de ejecución tal y como establece el Art.119 de la Lesotex. Permitir la sustitución de las reservas establecidas en el artículo 74 de la Lesotex por su pago en metálico, referidas a reservas de suelo para dotaciones y reservas de viviendas de protección pública, por resultar incompatibles con el grado de consolidación existente. Se considerará vinculante la ordenación de márgenes establecidas; línea límite de edificación, vía de servicio y accesos establecidos al sector.		

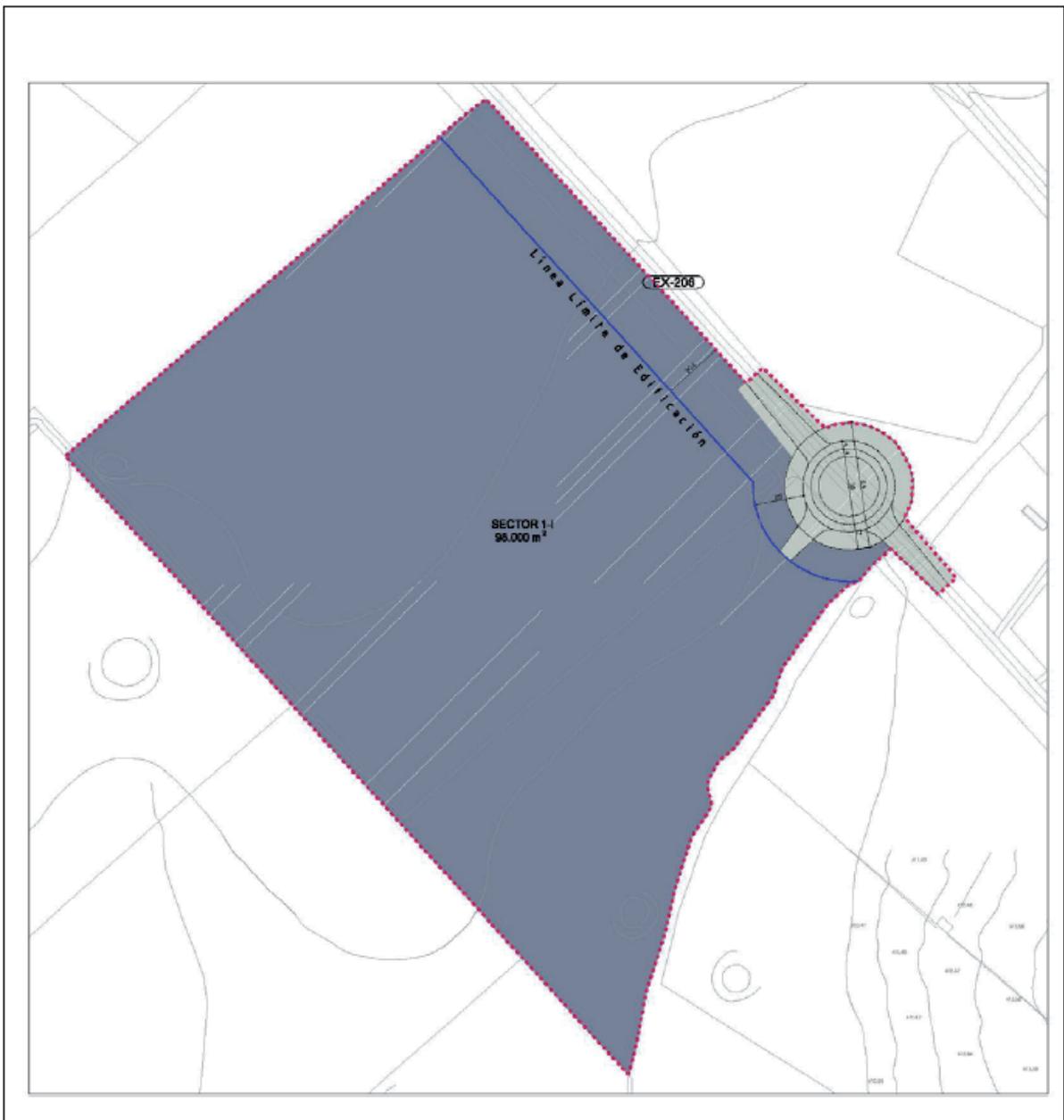




DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL																									
<b>CLASE DE SUELO</b>																									
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																									
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>																									
SUPERFICIE DEL SECTOR	14.395 m <sup>2</sup>	Nº APROX. DE VIVIENDAS	-																						
ZOUS	2.2.1	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,5585 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																						
USO GLOBAL MAYORITARIO	INDUSTRIAL	MAXIMA EDIFICABILIDAD	1.029,60 m <sup>2</sup>																						
DENSIDAD APROX.	-	EDIFICABILIDAD VPO	-																						
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>																									
1. AREA DE REPARTO	AR.U.10																								
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5026UA/m <sup>2</sup>																								
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN																									
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO																									
RESIDENCIAL	-																								
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	-																								
INDUSTRIAL	0,9																								
TERCIARIO	-																								
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-																								
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	7.235,30 UA																								
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	7259,80UA																								
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	725,59 UA																								
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>																									
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la superficie del ámbito. Reservas = 2.159,25 m <sup>2</sup>			ZONAS VERDES	1.435,90 m <sup>2</sup>																					
			EQUIPAMIENTOS	723,35 m <sup>2</sup>																					
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>																									
<b>SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD</b>																									
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>																						
	RED VIARIA																								
	ZONAS VERDES																								
	EQUIPAMIENTOS																								
	<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen																							
	<b>DOTACIONES</b>	No se establecen																							
<b>OTRAS RESERVAS</b>																									
RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 1 plaza por cada 200m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.																									
RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO: 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 cuadrados edificables para viviendas de superficie superior.																									
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>																									
PRIMER QUINGUENIO																									
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA</b>																									
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>			<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la edificación)</b>																						
RED VIARIA	327 m <sup>2</sup>		- ZC. Espacios de producción industria y almacenamiento.																						
ZONAS VERDES	-																								
EQUIPAMIENTOS	-																								
APARCAMIENTOS	-																								
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA</b>																						
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				Superficie parcela	Coef. Unitario edif.	Superficie construible	Ordenanza de aplicación																		
<table border="1"> <tr> <td></td> <td colspan="2"><b>INDUSTRIAL</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>IA</td> <td>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td></td> <td>IP</td> <td>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>DOTACIONAL</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>DE</td> <td>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DZV</td> <td>DOTACIONAL ZONA VERDE</td> </tr> </table>				<b>INDUSTRIAL</b>			IA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		IP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	<b>DOTACIONAL</b>				DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO		DZV	DOTACIONAL ZONA VERDE	Manzana 1	11.484,60 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.039,22 m <sup>2</sup>	ZC
	<b>INDUSTRIAL</b>																								
	IA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR																							
	IP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR																							
<b>DOTACIONAL</b>																									
	DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO																							
	DZV	DOTACIONAL ZONA VERDE																							
<b>DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>																									
DESARROLLO O GESTIÓN			PROGRAMA DE EJECUCIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN																						
SISTEMA DE EJECUCIÓN			INDIRECTA																						



<b>SUELO URBANIZABLE</b>		
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SECTOR 1-I	Situado al norte del casco urbano en el PK. 14 de la EX206
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.</b>		
<p>Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial.</p> <p>Se considerará vinculante la línea límite de edificación, situada a 30 metros medidos desde la arista exterior de la calzada, el plan parcial ordenará los accesos, situando una vía de servicio paralela a la EX206, con el fin de garantizar que la posición de la fachadas principales de las edificaciones sea a esta vía. Los accesos a las parcelas en ningún caso se realizarán directamente desde la carreteras.</p> <p>-Delimitación de espacio de reserva de sistema viario estructurante para la implantación de rotonda de conexión con la EX206. Este suelo se encuentra incluido dentro de las cesiones gratuitas libres de cargas y su ejecución será asumida en el desarrollo urbanístico.</p>		





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANIZABLE			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	98.000 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOUS	3,2,1	MAXIMA EDIFICABILIDAD	68.600 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	-	EDIFICABILIDAD VPO	-
Nº APROX. DE VIVIENDAS	-		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.O.1	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,63 UA/ m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	-	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	-	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	0,9	Los no enumerados	
TERCIARIO	-		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	61.740 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	55.566,00 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	6.174,00 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la superficie del ámbito. Reservas = 10.290 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	6.860 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTOS	3.430 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
		INCLUIDOS	ADSCRITOS
RED VIARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen		
<b>DOTACIONES</b>	No se establecen		
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES	Según Lesotex y Replaex		
EQUIPAMIENTOS	Según Lesotex y Replaex		
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINQUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Parcial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Parcial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA



<b>SUELO URBANIZABLE</b>		
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SECTOR 2-R	Situado al sureste del casco urbano en el entorno de la EX206
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.</b>		
Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial. Se considerará vinculante la ordenación de márgenes establecida; línea límite de edificación, vía de servicio y accesos establecidos al sector.		





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANIZABLE			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	38.430 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
ZOUS	3.1.1	MAXIMA EDIFICABILIDAD	26.901 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO (30% Max edif)	8.070,30 m <sup>2</sup>
Nº APROX. DE VIVIENDAS	190		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.O.2	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UA/ m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	-	<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	1	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	-	Los no enumerados	
TERCIARIO	-		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	26.901,00 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	24.210,90 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	2.690,10 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 9.415,35 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	4.035,15 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTOS	5.380,20 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>
RED VIARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
<b>ZONAS VERDES</b>		No se establecen	
<b>DOTACIONES</b>		No se establecen	
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES		Según Lesotex y Replaex	
EQUIPAMIENTOS		Según Lesotex y Replaex	
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINQUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Parcial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Parcial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANIZABLE			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL AMBITO	32.228 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOUS	3.1.2	MAXIMA EDIFICABILIDAD	22.559,60 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO (30% Max edifi)	6.767,88 m <sup>2</sup>
Nº APROX. DE VIVIENDAS	160		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.O.3	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UA/ m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION		<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	1	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	-	Los no enumerados	
TERCIARIO	-		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	22.559,60 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	20.303,64 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	2.255,96 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 7.895,86 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	3.383,94 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTOS	4.475,92 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>
RED VIARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
<b>ZONAS VERDES</b>		No se establecen	
<b>DOTACIONES</b>		No se establecen	
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES		Según Lesotex y Replaex	
EQUIPAMIENTOS		Según Lesotex y Replaex	
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINGUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Parcial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Parcial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA





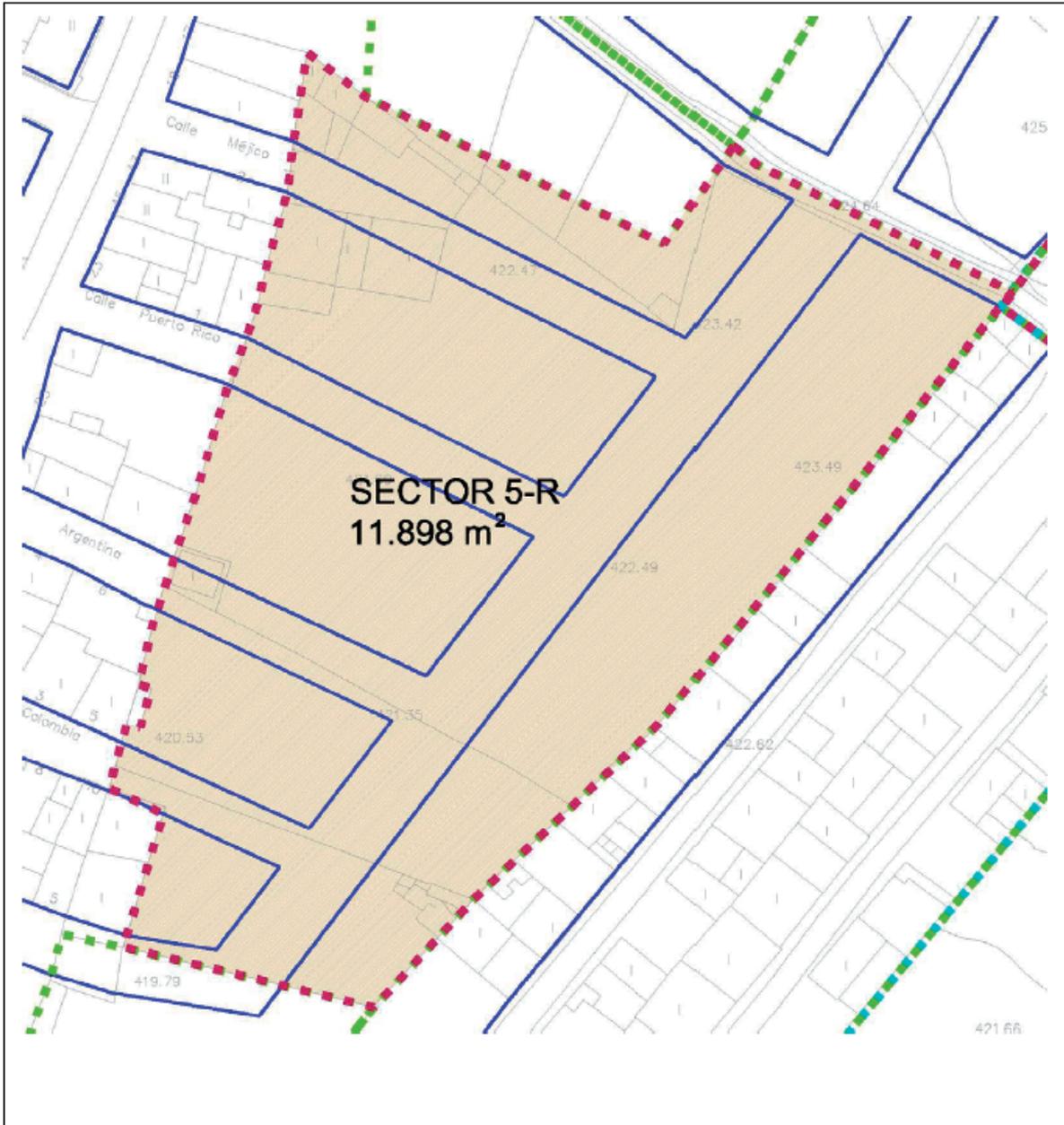
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANIZABLE			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	37.240 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOUS	3.1.3	MAXIMA EDIFICABILIDAD	26.068,00 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO (30%Max Edif)	7.820,40 m <sup>2</sup>
Nº APROX. DE VIVIENDAS	185		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.O.4	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UA/ m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	1	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	-	Los no enumerados	
TERCIARIO	-		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	26.068,00 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	23.461,20 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	2.606,80 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 9.123,80 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	3.910,20 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTOS	5.213,60 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>
RED VIARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
<b>ZONAS VERDES</b>		No se establecen	
<b>DOTACIONES</b>		No se establecen	
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES		Según Lesotex y Replaex	
EQUIPAMIENTOS		Según Lesotex y Replaex	
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<u>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</u> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.			
<u>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</u> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINGUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Parcial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Parcial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA



SUELO URBANIZABLE		
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SECTOR 5-R	Situado al este del casco urbano
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.</b>		
Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial. Se incorpora a título orientativo la delimitación de las alineaciones.		





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANIZABLE			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL AMBITO	11.898 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOUS	3.1.4	MAXIMA EDIFICABILIDAD	8.328,60 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO (30% Max. Edif)	2.498,58 m <sup>2</sup>
Nº APROX. DE VIVIENDAS	55		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.O.5	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UA/ m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION		<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	1	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	-	Los no enumerados	
TERCIARIO	-		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	8.328,60 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	7.495,74 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	832,86 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 2.915,01 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	1.249,29 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTOS	1.665,72 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>
	RED VIARIA		
	ZONAS VERDES		
	EQUIPAMIENTOS		
	<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen	
	<b>DOTACIONES</b>	No se establecen	
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES	Según Lesotex y Replaex		
EQUIPAMIENTOS	Según Lesotex y Replaex		
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINQUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Parcial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Parcial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA





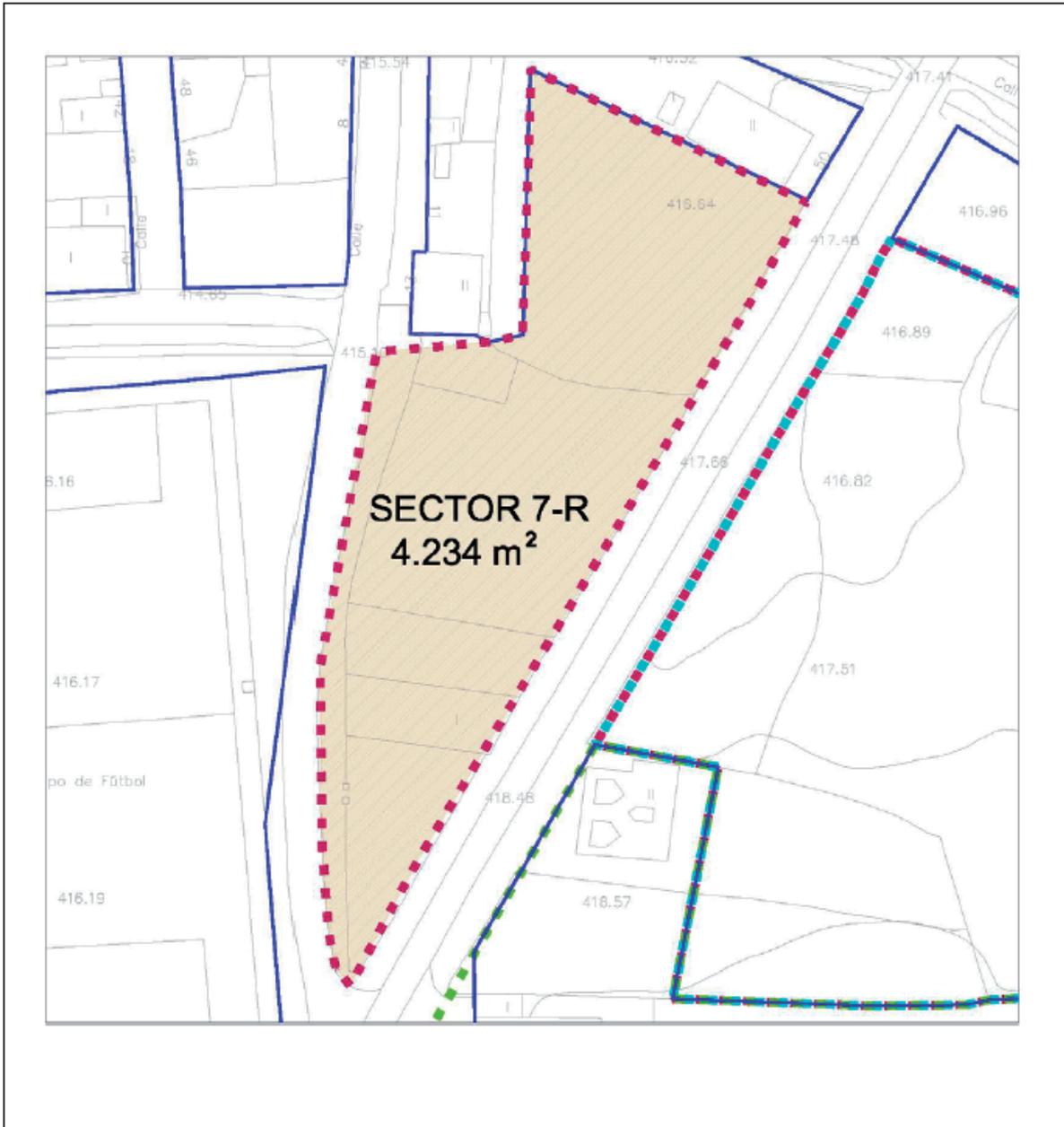
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANIZABLE			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	24.312 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOUS.	3.1.5	MAXIMA EDIFICABILIDAD	17.018,40 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO (30% Max edif)	5.105,52 m <sup>2</sup>
Nº APROX. DE VIVIENDAS	120		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.O.5	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UA/ m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	1	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	-	Los no enumerados	
TERCIARIO	-		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	17.018,40 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	15.316,56 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	1.701,84 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 5.956,44m <sup>2</sup>			ZONAS VERDES
			EQUIPAMIENTOS
			2.552,76 m <sup>2</sup>
			3.403,68 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>
RED VIARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
<b>ZONAS VERDES</b>		No se establecen	
<b>DOTACIONES</b>		No se establecen	
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES	Según Lesotex y Replaex		
EQUIPAMIENTOS	Según Lesotex y Replaex		
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINGUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Parcial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Parcial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA



SUELO URBANIZABLE		
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SECTOR 7-R	Situado al sur del casco urbano
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.</b>		
Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial.		





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANIZABLE			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL AMBITO	4.234 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZOUS	3.1.6	MAXIMA EDIFICABILIDAD	2.963,80 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	50 Vivos/has	EDIFICABILIDAD VPO (30% Max. Edif)	889,14 m <sup>2</sup>
Nº APROX. DE VIVIENDAS	20		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.O.7	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UA/ m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION		<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	1	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	-	Los no enumerados	
TERCIARIO	-		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.963,80 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2.667,42 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	296,38 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 1.037,33 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	444,57 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTOS	592,76 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
		<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>
RED VIARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
<b>ZONAS VERDES</b>		No se establecen	
<b>DOTACIONES</b>		No se establecen	
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES	Según Lesotex y Replaex		
EQUIPAMIENTOS	Según Lesotex y Replaex		
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables; en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables; para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINGUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Parcial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Parcial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA





DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
<b>CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANIZABLE			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL AMBITO	17.810 m <sup>2</sup>	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
ZOUS	3.1.7.	MAXIMA EDIFICABILIDAD	12.467 m <sup>2</sup>
DENSIDAD APROX.	50 Viv/has	EDIFICABILIDAD VPO (30% Max. Edif)	3.740,10 m <sup>2</sup>
Nº APROX. DE VIVIENDAS	85		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
1. AREA DE REPARTO	AR.O.8	<b>USO GLOBAL MAYORITARIO</b>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,70 UA/ m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		<b>USOS GLOBALES COMPATIBLES</b>	
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO		DOTACIONAL	
RESIDENCIAL	1	TERCIARIO	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	1	<b>USOS GLOBALES PROHIBIDOS</b>	
INDUSTRIAL	-	Los no enumerados	
TERCIARIO	-		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-		
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	12.467,00 UA		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	11.220,30 UA		
6. CESION DE APROVECHAMIENTO	1.246,70 UA		
<b>RESERVAS DE SUELO MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
Reservas dotacionales mínimas según Lesotex: 35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de la Máxima Edificabilidad. Reservas = 4.363,45 m <sup>2</sup>		ZONAS VERDES	1.870,06 m <sup>2</sup>
		EQUIPAMIENTOS	2.493,40 m <sup>2</sup>
<b>RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR</b>			
	<b>INCLUIDOS</b>	<b>ADSCRITOS</b>	
RED VIARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
<b>ZONAS VERDES</b>	No se establecen		
<b>DOTACIONES</b>	No se establecen		
<b>RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
ZONAS VERDES	Según Lesotex y Replaex		
EQUIPAMIENTOS	Según Lesotex y Replaex		
<b>OTRAS RESERVAS</b>			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:</b> 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de techo potencialmente edificables.			
<b>RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:</b> 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificables en viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> edificables para viviendas de superficie superior.			
<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>			
SEGUNDO QUINGUENIO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
<b>RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO</b>		<b>NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)</b>	
RED VIARIA	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial	
ZONAS VERDES	A establecer en Plan Parcial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
A establecer en Plan Parcial			

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SISTEMA DE EJECUCIÓN	INDIRECTA



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. GENERALIDADES.

##### 1.1. Identificación del técnico redactor.

El Plan General Municipal de Torreorgaz ha sido redactado por el arquitecto Antonino Antequera Regalado, con domicilio profesional en la avenida de España núm. 17 de Cáceres

##### 1.2. Planeamiento vigente.

Torreorgaz, cuenta con el siguiente Planeamiento en vigor: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 28 de marzo de 1.980. Redactado por la empresa PROINTEC.

Las causas que a priori llevan a aconsejar la redacción de un nuevo Plan General Municipal de Torreorgaz, son las siguientes:

- Las previsiones de salvaguarda ambiental.
- El absoluto desfase del planeamiento vigente.
- La evolución económica y la necesidad de desarrollo, frente a los nuevos condicionantes derivados de la demandas de nuevas formas de ocupación, fundamentalmente de segundas residencias.
- La Ley 15/2.001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) de 14 de diciembre de 2.001 y actualización los instrumentos de gestión municipal que se superponen al mandato legal de adaptación a la LSOTEX del planeamiento vigente.
- La necesidad de integrar de forma armónica el desarrollo del núcleo urbano de Torreorgaz, así como la conveniencia de modificar criterios urbanísticos, completando piezas desagregadas y concertando el suelo no consolidado con el casco tradicional y el medio natural.

##### 1.3. Objeto del Plan General Municipal.

Conforme al artículo 69 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el objeto de un Plan General Municipal es determinar la ordenación del territorio del Municipio, distinguiendo determinaciones de ordenación estructural y detallada, y organizando la gestión de su ejecución. Ello supone el estableci-

miento de los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad en cada situación y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El presente Plan General establece estas determinaciones, cumpliendo los objetivos señalados en el punto 3 del mencionado artículo, tal y como se describe en el presente resumen ejecutivo.

#### 1.4. Contenido Documental del Plan General.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX, el Plan General municipal de Torreorgaz, que se redacta, está integrado por la siguiente documentación:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Planos de información.
- Normas urbanísticas y Fichas de ámbitos de desarrollo.
- Planos de ordenación.
- Catálogo y Fichas de elementos catalogados.
- Estudio de sostenibilidad económica (Anexo I de la memoria justificativa).

##### MEMORIA INFORMATIVA:

Donde se sintetiza la información urbanística recabada desde el análisis y las consecuencias demográficas, sociológicas, naturales y ambientales, que sirven de base de las determinaciones establecidas por el propio Plan General.

##### MEMORIA JUSTIFICATIVA:

En la Memoria justificativa se define la funcionalidad del Plan general, así como los fines y objetivos del mismo. Asimismo se definen los criterios que se han seguido en cuanto a las propuestas de ordenación estructural y detallada, justificando las determinaciones tomadas tanto en la documentación gráfica como en la escrita.

Se describe también el procedimiento seguido durante el proceso de redacción del plan así como las circunstancias de la participación pública.



las determinaciones contenidas en el Plan con relación al mantenimiento y conservación del patrimonio.

Se incluye formalmente dentro de la Memoria Justificativa, aunque se presenta en un anexo, el Documento de Evaluación Ambiental.

Por último aparece reflejado en la Memoria Justificativa, la relación de Espacios Verdes, existentes y previstos por el Plan General, en orden a garantizar el estándar de calidad, aunque por la dimensión de la población no es preceptivo. También se hace una estimación de las necesidades de vivienda, tanto de protección pública como de renta libre.

#### PLANOS DE INFORMACIÓN:

Reflejan el estado actual del municipio de Torreorgaz, en cuanto a su morfología, edificación, vegetación y usos existentes.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN:

Recogen las determinaciones propuestas por el Plan, respecto a las distintas clases de Suelo. Se diferencian los planos de ordenación las determinaciones que afectan a la ordenación estructural y a la ordenación detallada.

#### NORMAS URBANÍSTICAS:

Se ajustan a lo establecido en el artículo 75 de la LESOTEX. Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Contienen además las ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos en el municipio, definiendo así usos aprovechamientos e intensidades.

#### CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS:

Forma parte del documento del Plan General Municipal como un documento independiente tal como establece el artículo 42 del REPLAEX. Y se conforma según los establecido en los artículos 85, 87, 88 y 89 del REPLAEX.



## **2. LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **2.1. Función del Plan General Municipal de Torreorgaz.**

Uno de los criterios que preside la redacción del Plan General en el caso de un municipio como Torreorgaz, es la definición de un modelo de poblamiento, interrelacionándolo con las componentes ambientales, arquitectónicas, infraestructurales, funcionales y, en particular, asegurando la pervivencia de los invariantes tradicionales de la arquitectura, la ocupación y usos del suelo.

La integración en el medio natural es un parámetro fundamental de la calidad de vida de las personas. Desde este punto de vista, el Plan debe buscar establecer la aptitud de cada espacio, en función de sus características, para integrar los distintos posibles usos del suelo y la distribución de éstos y del resto de consideraciones socioeconómicas, infraestructurales, etc., que influyen en la consecución de los objetivos buscados para la población.

Otra consideración asumida por el equipo redactor es que el paisaje y el medio natural deben convertirse en centro de atención del diseño del Plan. El espléndido paisaje que conforman los alrededores de la población incluidos dentro del espacio protegido de la ZEC-ZEPA de los Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, en su condición física y patrimonial, como ejemplo de aplicación de la acción humana sobre el soporte natural.

La formulación del Plan implica la adopción de una propuesta de ordenación del territorio que debe contemplar tres elementos fundamentales:

- El diseño de los elementos clave de la estructura urbana.
- Las previsiones de transformación de los tejidos existentes y de crecimiento que vincule un programa ejecutivo a unas capacidades de inversión reales.
- Las previsiones de salvaguarda ambiental.

Es por ello importante plantear un documento con capacidad suficiente, como para abordar los siguientes objetivos básicos:

- Completar la red de infraestructuras existentes.
- La necesidad de incentivar el crecimiento siguiendo parámetros medioambientales.
- Compatibilización de nuevos crecimientos periféricos con criterios de integración a la naturaleza y a la tradición constructiva de localidad.



El Plan General Municipal deberá posibilitar que el municipio de Torreorgaz, desarrolle todas sus potencialidades de futuro. Debe no sólo incidir sobre los problemas del casco urbano, sino contemplar también la relación con el territorio comarcal en que se asienta y con su ámbito de influencia, estableciendo los mecanismos que permitan aprovechar al máximo las oportunidades de desarrollo que se presenten en función de las diversas alternativas de la evolución económica, fijando el tipo de especialidad más apropiado.

## 2.2. Sistemas de Articulación Territorial.

### 1. RED VIARIA:

Las redes de viarias se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio público, sin embargo, Torreorgaz, no participa de los grandes corredores de comunicación terrestre, ni dispone de conexión por autovía.

La red Arterial de Nivel Territorial presente en el término municipal de Torreorgaz, prácticamente está limitada a la Carretera EX-206, se trata de una vía de carácter regional que enlaza Cáceres y Medellín, pasando por núcleos como Torreorgaz, Torrequemada, Torremocha, Valdefuentes y Almoharín, consta de un longitud aproximada de 65 km.

En la concepción de todo el sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto de comunicaciones como sistemas generales o locales.

La jerarquización planteada por el Plan General es fruto de la aplicación de un conjunto de criterios de valoración a los distintos tramos de la red, tales como:

- Su condición funcional.
- Características de diseño.
- Composición del tráfico y actividades asociadas.

Dentro del nivel de la jerarquía viaria podemos destacar los siguientes elementos:

- Centro tradicional. Sobre estos elementos se llevan a cabo medidas para el apaciguamiento del tráfico, convirtiéndose en ejes de movilidad preferentemente peatonal.
- Viario local periférico. Este sistema servirá para conectar con las redes principales y resolver acceso de los residentes al interior de sus orígenes-destinos.



El nuevo Plan apuesta de forma decidida por dotar de cohesión interna al territorio municipal, garantizando la adecuada conectividad entre los elementos de comunicación de carácter territorial y los del nivel urbano, con la finalidad de aprovechar las sinergias inducidas por estos corredores infraestructurales de comunicación.

Las acciones que el presente Plan General propone sobre el nuevo sistema viario de nivel urbano se sustentan en los siguientes objetivos:

- Completar y mejorar los elementos primarios de la estructura urbana actual.
- Resolver la continuidad estructural hacia el oeste del municipio consolidando este borde, planteando el futuro desarrollo urbano de Torreorgaz hacia la colmatación del vacío, entre el actual casco urbano y la EX-206.

Como operaciones más significativas en este contexto figuran la instalación de una glorieta para dar acceso al futuro polígono industrial, así como el reconocimiento de la vocación urbana de la travesía de la Ex-206, disponiendo vías de servicio y paseos ajardinados.

## 2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Las piezas que integran el Sistema General de Espacios Libres de todo hecho urbano se constituyen en los elementos esenciales para la configuración de sus espacios públicos, al tiempo de aportar a la ciudad las áreas necesarias para el esparcimiento de la población y servir de argumento de relación de la misma con el elemento natural y el medio físico. De ahí que tradicionalmente se haya considerado este sistema como el verdadero y más importante elemento de vertebración urbano-territorial. De su íntima vinculación funcional con el sistema viario resultará una verdadera red de espacios públicos que representa el ámbito de permanencia de la ciudad.

En el presente Plan General, la aproximación a la propuesta de espacios libres es doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes responden a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema urbano a los que el Plan les confía un importante papel en la reordenación y recomposición del tejido urbano.



<b>ESPACIOS LIBRES</b>			
		<b>Superficie</b>	<b>Computa</b>
EXISTENTES	Zona verde de acompañamiento de viario paralelo a la EX206	2.139	Sí
	La Cruz	147	No
	Paseo Alto	1.668	Sí
	En el entorno CC-142	209	Sí
	Paseo El Jardín	1.879	Sí
	Zona verde C7 Príncipe Felipe	475	Sí
	<b>TOTAL</b>		<b>6.370</b>



<b>ESPACIOS LIBRES</b>			
		<b>Superficie</b>	<b>Computa</b>
PROPUESTOS	Zona verde Pozo del Marqués	372	SI
	Plaza de España	889	SI
	Cementerio	1056	SI
	Ermita Cristo del Calvario	686	SI
	<b>TOTAL</b>	<b>3.003</b>	
<b>TOTAL PGM</b>		<b>9.412</b>	



### 3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial. Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter educativo, deportivo y los servicios, son decisivos en los procesos de estructuración urbana.

Pero, además, la reflexión sobre los equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales del proyecto de ciudad que presenta este Plan General.

Torreorgaz depende administrativamente de Cáceres en cuanto a los siguientes servicios:

- Oficina de empleo (SEXPE).
- Juzgados.
- Oficina Comarcal de la Vivienda.
- Servicios de Estructuras Agrarias.
- Oficina Veterinaria.
- Centros de Día.

En cuanto a educación, los habitantes pueden realizar en el municipio los estudios primarios pero para los secundarios se desplazan a los I.E.S de Cáceres.

Servicios deportivos, Torreorgaz cuenta con sus propias piscinas públicas.

La atención sanitaria tiene lugar en el Consultorio de Atención Primaria que posee el municipio, mientras que las necesidades hospitalarias se atienden en Cáceres.

Además, Torreorgaz dispone de:

- Servicios de Correos.
- Residencia de Mayores.
- Casa de Cultura y Biblioteca Municipal.



### **3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**

#### 3.1. La Ordenación del Suelo Urbano.

Dentro del suelo urbano el Plan General establece las siguientes categorías:

Suelo Urbano Consolidado:

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o de gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente.

Se hace necesario comentar el desarrollo urbanístico irregular sufrido por el barrio de ISLAS MALVINAS, que aparece en la actualidad completamente urbanizado y edificado constituyendo "de facto" Suelo urbano consolidado. Pese a un intento de modificación puntual que no prosperó en el año 1994, estos terrenos aparecen en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable. Se da la circunstancia de que el promotor de dicha urbanización fue el propio Ayuntamiento, y los solares resultantes fueron enajenados y adquiridos por terceras personas.

Por el tiempo transcurrido y las dificultades jurídicas que se plantean a la hora de exigir responsabilidades, se considera como opción más acertada asumir la realidad e incorporar en este Plan general Municipal el barrio como suelo urbano consolidado.

Suelo Urbano No Consolidado:

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión en relación a culminar algún proceso de equidistribución o reparcelación.

El presente Plan General delimita los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural, mediante el señalamiento del perímetro indicativo de nueve ámbitos sujetos a la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior.

Los P.E.R.I. delimitados por este Plan General en Suelo Urbano No Consolidado, responden a los siguientes objetivos y finalidades:

- Renovación de la urbanización para mejorar y renovar los usos existentes y obtención de dotaciones.
- Regularización de ámbitos con edificación consolidada que carecen de los elementos completos de urbanización y equipamiento.



- Asegurar el cumplimiento de los deberes, cargas y obligaciones de los propietarios, de la manera prevista en la legislación vigente.

La justificación de su inclusión, en cada caso aparece detallada en la correspondiente Ficha de Planeamiento, individualizada para cada P.E.R.I.

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Número aproximado viviendas</b>
<b>Residencial</b>			
	PERI 1-R	39	39
	PERI 2-R	65	65
	PERI 3-R	41	41
	PERI 4-R	50	50
	PERI 5-R	10	10
	PERI 6-R	24	24
	PERI 7-R	28	28
	PERI 8-R	28	28
	PERI 9-R	7	7
<b>Total</b>		<b>58.894</b>	<b>292</b>



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Número aproximado viviendas</b>
<b>Industrial</b>			
	PERI 10-I	14.395	-
Total		14.395	
<b>Total urbano no consolidado</b>		<b>73.289</b>	<b>292</b>

Al Suelo Urbano de Torreorgaz, se le asigna alguno de los Usos Globales contemplados en este Planeamiento, (que forman parte de la ordenación estructural) son los siguientes:

1. Uso Residencial (R).

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

2. Uso Terciario (T).

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros y otras, etc.

3. Uso Industrial (I).

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

4. Uso Dotacional (D).

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



### 3.2. La Ordenación del Suelo Urbanizable.

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos que, encontrándose en situación básica de suelo rústico, el Plan General adscribe, mediante su delimitación y oportuna clasificación, para poder ser objeto de actuación de transformación urbanizadora y edificatoria, en las condiciones y términos prescritos por la ley y determinados por este Plan.

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

<b>SUELO URBANIZABLE</b>		<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Número aproximado viviendas</b>
<b>Residencial</b>			
	Sector 2 - R	38.430	190
	Sector 3 - R	32.228	160
	Sector 4 - R	37.240	185
	Sector 5 - R	11.898	55
	Sector 6 - R	24.312	120
	Sector 7 - R	4.234	20
	Sector 8 - R	17.810	85
Total Suelo Urbanizable Residencial		166.152	815



<b>SUELO URBANIZABLE</b>		<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Número aproximado viviendas</b>
<b>Industrial</b>			
	Sector 1 - I	98.000	-
Total Suelo Urbanizable Industrial		98.000	-
<b>Total Suelo Urbanizable</b>		<b>264.152</b>	<b>815</b>

La clasificación de suelo urbanizable determina la vinculación de los terrenos al destino final previsto por el Plan, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requiere la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico o concreto de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

### 3.3. La Ordenación del Suelo No Urbanizable.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable, aquellas áreas del territorio municipal de Torreorgaz que deban ser preservadas del desarrollo urbanístico, integrados por:

- Aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- Aquellos terrenos cuyos valores ambiental, natural, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.
- Aquellos otros que este Plan General Municipal considere procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere el apartado anterior, por tener valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.



- Los terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para ser urbanizados, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por este Plan General Municipal.

El Plan General Municipal distingue dentro del Suelo No Urbanizable distingue una única categoría:

Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), en el que se incluyen los terrenos en los que se hacen presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección natural con restricción de uso, ambiental, cultural e infraestructuras.

Estableciéndose cuatro categorías de Suelo No Urbanizable Protegido:

- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN NATURAL CON RESTRICCIÓN DE USO.

El criterio imperante para esta categoría radica en la protección de los recursos ecológicos. Estos en su conjunto, constituyen valores patrimoniales fundamentales del medio físico, ya sean por su caracterización e implantación o por la facilidad de alteración de los ecosistemas que lo configuran. Se engloban dentro de esta categoría y nivel de protección aquellos terrenos que la Ley 8/98 de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, describe en sus artículos 15 y siguientes como Espacios Naturales Protegidos y Hábitats, estén o no declarados como tales en el momento de aprobación de este Plan General Municipal.

El término municipal de Torreorgaz se encuentra incluido dentro de los límites de la ZEPA (Zona de Especial Protección de las Aves) de Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, declarada en virtud de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres. Este Espacio Natural también goza de la figura de protección ZIR (Zona de interés Regional) de Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, en virtud de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 28 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura. Mediante la Orden de 28 de agosto de 2009, fue aprobado el "Plan rector de uso y gestión (P.R.U.G.) de la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes".

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se clasifican bajo este epígrafe las vías pecuarias existentes en el término municipal: Vereda de Torreorgaz y Colada del Camino de Trujillo.



— SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN CULTURAL.

Se clasifican bajo este epígrafe el entorno, suelo y subsuelo de aquellas zonas donde se ha documentado la existencia de restos arqueológicos. Para lo cual se establece un perímetro de protección y limitación de actividades, constituido por un círculo de 200 m de radio en torno al yacimiento. Su régimen jurídico lo establece la Ley 2/1999 de patrimonio histórico y cultural de Extremadura.

— SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INFRAESTRUCTURAS.

Se incluyen bajo esta categoría de protección, aquellos terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

#### **4. POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES DEL PGM.**

##### **4.1. Propuesta de modelo urbanístico.**

El PGM de Torreorgaz propone un modelo urbanístico que no rompa con las estructuras tradicionales, considerando la forma más sostenible de explotación del territorio, presentado estrategias completas y formas de gestión de acuerdo con las capacidades del municipio. El modelo urbanístico propuesto favorece la cohesión social y el desarrollo sostenible y compatibiliza la previsión de recuperación y protección del municipio en el horizonte del PGM, con el mantenimiento de la estructura tradicional y con la puesta en valor de los recursos locales.

El PGM de Torreorgaz incorpora objetivos y criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica tanto desde su concepción como desde las primeras fases de redacción y elaboración. Así formula objetivos y criterios de ordenación respecto de la sostenibilidad territorial, del tratamiento del medio rural, de los recursos y del patrimonio natural, y respecto de las actividades económicas en el territorio.

##### **4.2. Características ambientales afectadas.**

Sobre el medio físico del Término Municipal, no se prevé ninguna afectación realmente significativa como consecuencia directa del desarrollo y aplicación del modelo territorial que se propone a través del Plan General Municipal de Torreorgaz.

De igual manera, sobre el medio biótico, tampoco se prevé ninguna afectación significativa de la flora y fauna del municipio por el desarrollo territorial propuesto en el planeamiento.

Igualmente, esta propuesta de ordenación territorial y urbana, no prevé ninguna afectación sobre el medio abiótico que pueda ser destacable.

Los impactos que cabe mencionar serán los derivados de las previsiones de ampliación del Suelo Urbano de Torreorgaz en los alrededores del casco urbano actual. Estas ampliaciones, suficientemente justificadas en todos los documentos que componen el PGM, son respuesta a necesidades del municipio y que en todo caso se desarrollarán de acuerdo a la Normativa de obligado cumplimiento ya sea de carácter urbanística, ambiental, sectorial, etc.

No obstante, cabe mencionar que algunos factores ambientales de las zonas definidas se verán alterados, afectación que en mayor medida será simplemente temporal, como consecuencia de la acción de los proyectos planteados en el Plan General Municipal.

Como ya se ha indicado, el contenido del PGM, incidirá principalmente en el control del crecimiento periférico del núcleo urbano actual así como en la ordenación de los



vacíos interiores del tejido urbano. En ambos casos se trata áreas de escaso valor ecológico, parcialmente invadidas por actuaciones no autorizadas, y, en todo, caso sometidas a gran presión antrópica. Concretamente, el Suelo Urbanizable se ha dispuesto en inmediato contacto con el Suelo Urbano, tratándose de zonas caracterizadas por la no utilización agrícola, por la no presencia de vegetación significativa y en general utilizado para el pastoreo de ganado o pudiendo no presentar usos significativo o destacables.

Sobre el resto del suelo del territorio, designado como No Urbanizable no se ha considerado para el desarrollo urbanístico, por lo que no se verá afectado prácticamente por la aplicación del mismo.

El Suelo Urbanizable se contempla como una expansión lógica y necesaria del Suelo Urbano actual, destinándose casi la totalidad de los sectores al Uso Residencial y en menor medida al Uso Industrial.

Los sectores propuestos son los resultantes de la aplicación de criterios consensuados entre el equipo redactor y el Excmo. Ayuntamiento de Torreorgaz a través de su Alcalde, miembros de la Corporación y Técnicos Municipales.

Se trata, como ya se ha comentado, de ocho sectores de Suelo Urbanizable, uno de uso industrial (Sector S-1I) y el resto de uso residencial (S-2I, S-3R, S-4R, S-5R, S-6R, S-7R Y S-8R).

Igualmente las superficies clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado, se sitúan en el entorno inmediato del casco urbano consolidado, en contacto directo con el mismo, todas ellos son de uso residencial: PERI-1, PERI-2, PERI-3, PERI-4, PERI-5, PERI-6, PERI-7, PERI-8, PERI-9.

Se insiste, en que se asientan en zonas sin apenas vegetación, no disponiéndose sobre los mismos hábitats de importancia, y por tanto se consideran como terrenos de nulo valor ecológico.

#### 4.3. Problemas ambientales relevantes sobre el término municipal.

Entre los principales problemas que puedan afectar al Término Municipal de Torreorgaz, podrían destacarse como los más relevantes los que se detallan a continuación:

- Incendios forestales.
- Riesgo de sufrir inundaciones.
- Pérdida patrimonio cultural.

### 1. Incendios forestales.

El riesgo de incendio forestal, es el riesgo natural o inducido más importante y que con mayor frecuencia que se puede presentar en el Término de Torreorgaz, ya sea por su localización geográfica, sus características climáticas, su relieve, vegetación y otros factores.

El riesgo nace de las temperaturas extremadamente altas en la estación de verano, unidas a una superficie vegetal o cubierta propicias a arder con facilidad, sumado todo esto a la posible acción del hombre en incendios inducidos.

Según datos de la Consejería de Desarrollo Rural de la Junta de Extremadura, en el presente municipio, en los últimos 5 años han tenido lugar seis incendios forestales, ya sea por causas desconocidas o la acción del hombre. En cualquier caso la superficie afectada ha sido de 17,04 Ha. Estos datos se detallan en la tabla que se expone a continuación:

Arbolado (ha.)	No Arbolado (ha.)	No Forestal (ha.)	Area Total (ha.)	Tipo de Causa	Número de incendios
0	1,3	0	1,3	CAUSA DESCONOCIDA	2
0	1,02	0	1,02	MOTORES Y MÁQUINAS (SIN ESPECIFICAR)	2
0	15,01	0	15,01	OTRAS NEGLIGENCIAS (SIN ESPECIFICAR)	2

Aunque son datos irrelevantes si se comparan con otras comarcas o términos de la provincia de Cáceres, se deben tener en cuenta para el entorno de Torreorgaz, ya que como se ha indicado representa la mayor amenaza sobre el medio en este entorno.

### 2. Riesgo de sufrir inundaciones.

El riesgo sufrir inundaciones, es otro de los riesgos naturales o inducidos más importante que se puede presentar en el Término de Torreorgaz, ya sea por su localización geográfica, sus características climáticas, su relieve, vegetación y otros factores medioambientales.

### 3. Pérdida de patrimonio cultural.

La despoblación del medio y rural, fenómeno característica de la época social actual, supone un riesgo para la conservación del patrimonio natural y cultural asociado al modo de vida en el pueblo y, en general, a los medios y zonas eminentemente rurales, en los que además del patrimonio histórico-artístico, han pervivido durante siglos costumbres propias y una identidad arquitectónica.

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, la tendencia de la población es al abandono de su origen, con movimientos migratorios pequeños pero constantes, unidos a un envejecimiento continuado de la población, con una edad media muy elevada.

La mayores oportunidades tanto de carácter social como económico de otros núcleos urbanos más grandes y cercanos a la localidad, que extienden su área de influencia, no solo a este municipio, sino a toda la provincia, así como la estandarización de un estilo de vida más urbano, se proponen como una amenaza para el patrimonio cultural rural a través de su abandono progresivo, no solo a nivel de bienes físicos como son los elementos catalogados incluidos en el PGM, sino al nivel de actividades, usos y costumbres tradicionales de la localidad.

#### 4.4. Identificación y valoración de los posible efectos ambientales.

Las características particulares de un Plan General, como instrumento de planificación y ordenamiento requiere de la aplicación de la metodología de evaluación de impacto que se propone en la evaluación ambiental estratégica.

Se entiende como tal al proceso sistemático que permite evaluar las consecuencias que sobre el medio ambiente tienen las actividades determinadas por una política, plan o programa, de modo que éstas sean tenidas en cuenta debidamente en las frases más tempranas del proceso de toma de decisiones.

Como consecuencia de la ejecución de las medidas y actuaciones previstas en el Plan general municipal se van a producir una serie de afecciones sobre alguna de estas áreas:

- El patrimonio cultural.
- El patrimonio natural.
- Los usos del suelo.
- El desarrollo físico del municipio.
- Gestión ambiental municipal (control de la contaminación, ahorro de recursos, etc.).
- Infraestructuras del municipio.

Con el fin de determinar aquellas medidas del Plan cuyas acciones producen afecciones significativas sobre los distintos aspectos señalados, a continuación se recoge una matriz en la que se valora el potencial efecto ambiental de cada una de ellas respecto a las áreas establecidas.



En las siguientes etapas de la evaluación ambiental estratégica sólo se considerarán aquellas medidas o acciones en las que se ha identificado un coste o un beneficio ambiental significativo.

MEDIDAS DEL PLAN	PN	PC	US	DF	GA	I	COSTE/ BENEFICIO (*)
SUELO URBANO	O	B	B	B	B	B	SIG
SUELO URBANIZABLE	C			B	B	B	B/C
SUELO NO URBANIZABLE		B		O	O	O	

B/C Las acciones puede originar costes y beneficios
SIG El efecto ambiental es significativo
C La medida puede inducir acciones que originen costes ambientales
B La medida puede inducir acciones que originen beneficios
O El beneficio o coste ambiental de las acciones es neutro o muy bajo

PA. Patrimonio Natural.

PC. Patrimonio Cultural.

US. Usos del suelo.

DF. Desarrollo físico del municipio.

Infraestructuras del municipio.

GA. Gestión Ambiental. Control de contaminación, ahorro de recursos, etc....

\*Coste/beneficio ambiental según la acción.

Columna de valoración sobre la magnitud coste/beneficio ambiental.

El resultado de este proceso debe ser la integración de los criterios de desarrollo sostenible en los objetivos y prioridades de la programación, además de la identificación e integración de prioridades para el sector ambiental.

A continuación se enumeran los principios ambientales que deben integrarse en los objetivos del Plan, extraídos de las medidas a cumplir que señala el VI Programa de Acción Comunitaria en materia de medio Ambiente (Decisión N.º1600/2002/Ce del Parlamento europeo y el Consejo de 22 de julio de 2002, por la que se establece el Sexto Programa de Acción Comunitaria en Materia de Medio Ambiente):

Respecto al cambio climático.

Se ha de hacer hincapié en el problema del cambio climático como principal desafío para, como mínimo, el próximo decenio, y contribuir a estabilizar las concentraciones en la atmósfera de gases efecto invernadero de un nivel que impida la interferencia antropogénica peligrosa en el sistema climático. Este principio ambiental persigue la consecución de los compromisos alcanzados en el Protocolo de Kyoto.

Respecto a la naturaleza y biodiversidad.

Se requiere la protección, conservación, restauración y desarrollo del funcionamiento de los sistemas naturales, los hábitats naturales, y la flora y la fauna silvestres, con el fin de detener la diversificación y la pérdida de biodiversidad, y en particular la diversidad de los recursos genéticos. Este principio deberá alcanzarse a través de la consecución de los siguientes objetivos:

- Detener el deterioro de la biodiversidad.
- Proteger la naturaleza y la biodiversidad de las formas de contaminación perjudiciales y asegurar su adecuada recuperación.
- Conservar, restaurar adecuadamente y utilizar de manera óptima los humedales.
- Conservar y restaurar adecuadamente las zonas de importante valor paisajístico, incluidas las zonas cultivadas y las sensibles.
- Conservar las especies y el hábitat, y en particular prevenir la fragmentación de éstos.
- Fomentar un uso sostenible del suelo, prestando especial atención a la prevención de su erosión, deterioro y contaminación, así como (a la prevención) de la desertización.
- Respetar el entorno, la salud y la calidad de vida.



Se persigue alcanzar un medio en el que los niveles de contaminación no tengan efectos perjudiciales sobre la salud humana y el medio ambiente y fomentar un desarrollo urbano sostenible.

Para cumplir este principio de integración en el desarrollo del Plan se han de cumplir los siguientes objetivos:

- Lograr una mejor comprensión de las amenazas del medio ambiente y a la salud humana, a fin de tomar medidas de prevención y reducción de dichas amenazas.
- Contribuir a una mejor calidad de vida, mediante un enfoque integrado centrado en las zonas urbanas.
- Reducir el impacto de los plaguicidas en la salud humana y el medio ambiente y, en términos generales, lograr un uso más sostenible de los plaguicidas así como una importante reducción global de los riesgos y de la utilización de plaguicidas compatible con la necesaria protección de las cosechas.
- Lograr niveles de calidad de las aguas subterráneas y superficiales que no den lugar a riesgos o efectos significativos en la salud humana y el medio ambiente, y asegurarse de que el ritmo de extracción de recursos hídricos sea sostenible a largo plazo.
- Alcanzar niveles de calidad del aire que no den lugar a riesgos o efectos negativos significativos en la salud humana y el medio ambiente.
- Reducir sustancialmente el número de personas afectadas periódicamente por niveles medio de ruido prolongado, en particular los derivados del tráfico.

Respecto a la naturaleza y biodiversidad.

Se hace necesaria una mayor eficiencia en los recursos y una gestión de los mismos y de los residuos para asegurar modelos de producción y consumo más sostenibles, disociando de este modo el uso de los recursos y la generación de residuos y la tasa de crecimiento económico, y garantizar que el consumo de los recursos tanto renovables como no renovables no exceda la capacidad de absorción del medio ambiente.

Para cumplir este principio de integración en el desarrollo del Plan se han de cumplir los siguientes objetivos:

- Garantizar que el consumo de recursos y sus correspondientes efectos no superen el umbral de saturación del medio ambiente y lograr la disociación entre crecimiento económico y utilización de recursos.



- Alcanzar una importante reducción global de los volúmenes de residuos generados, mediante estrategias de prevención de producción de residuos, mayor eficiencia en los recursos y un cambio hacia modelos de producción y de consumo más sostenibles.
- Disminución de la cantidad de residuos destinados a su eliminación y del volumen de residuos peligrosos producidos, impidiendo el incremento de las emisiones al aire, el agua y el suelo.
- Fomentar la reutilización de los residuos que se sigan generando: se debería reducir su nivel de peligrosidad y suponer tan poco riesgo como sea posible; debería darse preferencia a su recuperación, y especialmente a su reciclado; la cantidad de residuos destinados a la eliminación debería reducirse al máximo y ser eliminada en condiciones de seguridad; los residuos destinados a la eliminación deberían tratarse lo más cerca posible del lugar donde se generaron, sin que ello suponga una menor eficiencia de las operaciones de tratamiento.

Dada la naturaleza del Plan en estudio, y tomando como base estos principios ambientales de integración, los objetivos ambientales que debe cumplir el Plan General Municipal de Torreorgaz se resumen en los que a continuación se muestran:

- Protección de la atmósfera regional y local.
- Uso y gestión eficiente de los recursos.
- Uso y gestión consciente de residuos.
- Mantenimiento y mejora de los recursos hídricos y edáficos del territorio.
- Conservación y mejora de los hábitats de interés.
- Conservación de las especies de la fauna y flora y de la biodiversidad del territorio. Protección de los hábitats y especies faunísticas y florísticas de interés.
- Protección del medio natural de los espacios protegidos.
- Conservación y mejora del paisaje.
- Conservación de las vías pecuarias.
- Conservación del patrimonio cultural.



De forma resumida se puede afirmar que:

- La propuesta de suelo no urbanizable tendrá efectos positivos y permanentes en el municipio. Las expectativas de crecimiento del municipio van a depender en gran medida del asentamiento de nuevos pobladores que se decanten por un modo de vida más en contacto con el medio rural. Por ello, la conservación y mantenimiento de estos recursos, es prioridad del Plan General Municipal de Torreorgaz.
- Por otra parte, la superficie edificable del municipio aumenta de forma considerable. Hay que favorecer el emplazamiento de nuevos habitantes de una forma ordenada, respetando el trazado de infraestructuras existentes y evitando un crecimiento desordenado y los costes ambientales derivados de él. Es por ello, que desde el punto de la sostenibilidad, la propuesta de colmatación y ampliación del suelo urbano, así como la delimitación del suelo urbanizable, resulta razonable, si bien se producirá una disminución de la superficie agrícola considerada de "escaso valor".

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 15/02/2019 y n.º BA/010/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Torreorgaz.

Aprobación definitiva: 30/11/2018.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 15 de febrero de 2019.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

