

2.6.- CESIONES.

Se ha establecido una cesión de Aprovechamiento para el Ayuntamiento de 1.708,96 m² ubicado en la manzana “A” (ver planos), a la que se le aplicará la Ordenanza dependiendo de la tipología edificatoria que se elija plurifamiliar o unifamiliar.

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

Se aplicarán dos tipos de Ordenanzas a las áreas de Aprovechamiento:

- Ordenanza 1 SAU-2.- “Edificación Densa”.- Manzana “A”: Zona de cesión
- Ordenanza 3 SAU-2.- “Edificación en hilera”.- Manzanas “A”, “B”, “C”, “D” y “E”

Ordenanza 1 SAU - 2.- “Edificación Densa” (ED).

Ocupación máxima: Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar para almacén, huerto familiar, etc... El cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros; las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 85%.

Altura máxima: 2 plantas, 7,50 metros

Fondo máximo edificable: 18 metros

Edificabilidad: La que resulte de aplicar las condiciones anteriores

Patio mínimo: El diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor de 1/4 de la altura de la edificación con un Mínimo de 3 metros.

Parcela mínima:

Longitud de fachada \geq 6,00 m

Fondo mínimo \geq 18,00 m

Superficie mínima \geq 120,00 m²

Usos Permitidos:

Vivienda unifamiliar: Sí

Vivienda plurifamiliar: Sí

Servicios: Sí

Comercial: Sí

Industria compatible: Sí

Industria Incómoda: No

Industria Incompatible: No

Agrícola Compatible: Sí

Agrícola Incompatible: No

Ordenanza 3 SAU-2.- “Edificación en Hilera” (EH).

Ocupación máxima: 75% de la superficie

Altura máxima: 2 plantas, 7,50 metros

Retranqueos: 5 metros a ambas fachadas

Edificabilidad: La que resulte de aplicar las condiciones anteriores

Patio mínimo: El diámetro mínimo inscrito de 3 metros

Parcela mínima:

Longitud de fachada \geq 6,00 m

Fondo mínimo \geq 18,00 m

Superficie mínima \geq 120,00 m²

Usos Permitidos: Vivienda unifamiliar

RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del SAU-I de Torre de Santa María.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de enero de 2004, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Torre de Santa María no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX),

hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

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

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

ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante la Excm. Sra. Consejera de Fomento, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº

El Presidente,

MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

Plan Parcial del Sector SAU-I

Torre de Santa María (Cáceres)

Normas Urbanísticas

CAPÍTULO I:

INTRODUCCIÓN

Artículo 1.- Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan Parcial que desarrolla el polígono industrial del Sector SAU-I de las NN.SS.

de Planeamiento de Torre de Santa María y tiene por objeto establecer las condiciones que deberán regular el proceso de edificación y uso del suelo en el ámbito de aplicación de dicho Plan Parcial, de modo que se llevo a cabo de forma armónica y coherente.

Artículo 2.- Encuadre legal.

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con lo establecido por la vigente Legislación estatal y autonómica.

Las leyes estatales actualmente en vigor son:

— Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, aprobada por el Decreto-Ley 6/1998, de 13 de abril, en adelante LS-98.

— Ley 1/1992, de 26 de junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (En su articulado declarado vigente por el Tribunal Constitucional), en adelante LS-92.

Las leyes autonómicas actualmente en vigor son:

— Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En la redacción del presente Plan Parcial se han tenido en cuenta las directrices dadas por el Ayuntamiento de Torre de Santa María y la terminología y determinaciones propias del planeamiento de rango superior (NN.SS. de planeamiento vigentes de Torre de Santa María).

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación territorial de estas Normas Urbanísticas es el espacio delimitado por el perímetro del Sector SAU-I de las NN.SS. de Torre de Santa María, tal como se halla definido en los planos correspondientes.

Artículo 4.- Vigencia.

El presente Plan Parcial estará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el D.O.E.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia, acordadas en la forma reglamentaria.

CAPÍTULO 2:

TERMINOLOGÍA

Artículo 5.- Terminología.

A efectos de las presentes Normas, se establece la misma terminología que la de las NN.SS. de Torre de Santa María, completada con los siguientes términos:

Fachada:

Es el plano vertical exterior que delimita una edificación.

Cuando la edificación es exenta, se consideran fachadas todas las caras de su perímetro.

Línea de fachada:

Es la proyección de la fachada sobre el plano horizontal.

Altura máxima de la edificación industrial:

Es la distancia vertical máxima permitida entre la rasante oficial o plano de rasante y la cara superior del último forjado o el arranque de la cubierta en su caso.

(Se define este concepto para regular, entre otras, la altura de las edificaciones cuya última planta no está, delimitada por un forjado y por tanto carecen de cornisa, como es el caso de la mayoría de los edificios de tipología industrial).

Los criterios de medición serán los establecidos en el art. 5.6.5. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. entendiéndose por línea de cornisa el plano virtual anteriormente definido como arranque de la cubierta.

Altura máxima de cumbrera en edificación industrial:

Es la diferencia máxima de altura entre la cara superior del último forjado o el arranque de la cubierta en su caso y la cumbrera de la edificación.

Altura máxima de la edificación comercial:

Es la distancia vertical máxima permitida entre la rasante oficial o plano de rasante y la cara superior del último forjado.

CAPÍTULO 3:**INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO****Artículo 6.- Técnicos competentes para la realización de proyectos.**

El visado de un proyecto por el respectivo Colegio Profesional será condición necesaria para el otorgamiento de la licencia, por cuanto que establece, entre otras cosas, el necesario control sobre la identidad y la calificación profesional del autor.

La Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, Jefatura del Estado) en sus arts. 2 y 10 establece el ámbito de aplicación y el Projectista habilitado para cada caso.

Será exclusiva responsabilidad del Ayuntamiento el interpretar la legislación vigente sobre competencias profesionales, con objeto de exigir que los proyectos de obras vengan redactados y firmados por el tipo de técnico competente en cada caso.

Artículo 7.- Visado urbanístico de los proyectos por los Colegios Profesionales.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo, todos los Colegios Profesionales, deberán comprobar el cumplimiento de la normativa urbanística de los proyectos que se presenten a su visado. Tras haber realizado esta comprobación, están obligados a la expedición del “visado urbanístico”, que sería positivo para aquéllos que cumplieran con el planeamiento urbanístico vigente o negativo en caso contrario.

Este último documento deberá ser exigido por los Técnicos Municipales para la tramitación de la licencia de obras.

Artículo 8.- Identificación del solar.

Todos los proyectos para los cuales se solicite licencia, deberán contener un plano de situación a escala conveniente de forma que se pueda identificar la ubicación de la obra, con objeto de poder aplicar la normativa apropiada.

Artículo 9.- Cédula de Habitabilidad.

La Cédula de Habitabilidad se solicitará y se expedirá en su caso, de acuerdo con o establecido en los arts. 15 y 16 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, De La Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura.

Artículo 10.- Requisitos para la escritura y registro de edificaciones.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad exigirán, para otorgar e inscribir, respectivamente, escrituras de obra nueva terminada, que se acredite la obtención de los siguientes documentos:

— Licencia de Obras, expedida por el Ayuntamiento.

— Certificado Final de Obra expedido por el Director de la misma y visado por el correspondiente Colegio Profesional, en donde se certifique la conformidad de la obra realizada con el proyecto aprobado.

— Cédula de Habitabilidad.

Artículo 11.- Órganos para la inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos que corresponda según la legislación vigente, dentro de las competencias de cada uno de ellos.

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Si el Ayuntamiento mostrara negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente respecto a la transferencia de atribuciones a la Comunidad Autónoma.

Artículo 12.- Protección de la legalidad.

Los actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia pero efectuados sin ella, o sin ajustarse a las condiciones exigidas en la misma conllevarán su suspensión inmediata decretada por el Alcalde o, en el caso de darse las circunstancias previstas en la legislación vigente, por el Órgano Autonómico competente.

Artículo 13.- Personas responsables.

De las infracciones que se cometan, serán responsables las personas determinadas legalmente.

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 14.- Clasificación del suelo.

El suelo comprendido en el área delimitada por el Sector SAU-I adquirirá la condición de suelo urbano una vez que haya sido urbanizado en ejecución del Planeamiento Urbanístico, tal como exige el artículo 9.1 de la Ley 15/2001 Del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 15.- Condiciones para poder edificar.

El suelo regulado por el presente Plan Parcial no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que la parcela cumpla las condiciones de parcela mínima.
- b) Que la parcela merezca la calificación de solar, por contar, la vía a la que dé frente, con aceras y calzada pavimentadas y disponer de los servicios urbanos de: abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Las calles peatonales tienen una sección tipo en la que no se encuentra diferenciada la calzada de las aceras. Por otra parte, el acceso rodado está restringido exclusivamente a los vehículos de servicios municipales o de emergencia. No obstante, tienen, a los efectos anteriormente mencionados, la misma consideración que las descritas.

Se entenderá no edificable toda extensión de suelo que no cumpla las condiciones anteriores.

Artículo 16.- Desarrollo y ejecución del planeamiento.

En orden a la consecución de parcelas edificables el presente Plan Parcial habrá de completarse con un proyecto de urbanización que determine las obras de este tipo a llevar a cabo, para posteriormente, finalizar la ejecución de éstas, por el procedimiento de gestión fijado más adelante en este mismo documento.

CAPÍTULO 5: CONDICIONES GENERALES

Artículo 17.- Clases de usos.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las Normas Subsidiarias distinguen los siguientes usos:

1. Uso Residencial.
2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Hospedaje.
3. Uso aparcamiento.
4. Uso dotacional: Equipamientos.
5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
6. Uso de industria y almacenes.
7. Usos de espacios libres zonas verdes.
8. Uso ganadero.
9. Actividades especiales.

Artículo 18.- Condiciones de aprovechamiento.

Las condiciones siguientes establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de los edificios, así como la forma de medirlas y de aplicarlas.

Alineaciones:

Las construcciones solamente podrán sobresalir de la alineación oficial con los vuelos y salientes permitidos en estas Normas.

En determinados casos en que así se establezca. Las construcciones deberán retranquearse de la alineación oficial una distancia mínima o fija. Alturas.

Para la medición de las alturas, se establecen tres tipos de unidades medidas: la distancia vertical en metros hasta el arranque de cubierta, la distancia vertical en metros desde el arranque de la cubierta hasta el punto más alto de la misma (cumbre) y el número de plantas. Cuando se impongan varias de estas limitaciones, habrán de respetarse todas ellas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cumbre:

Por encima de la altura máxima permitida sólo son admisibles los elementos o instalaciones indispensables para el correcto funcionamiento de la industria.

Marquesinas y toldos:

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Su altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,30 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2,10 metros.

— El vuelo máximo será de 0,80 cm y su extremo deberá quedar remetido al menos 0,20 m de la línea exterior del bordillo del acerado.

— Deberán respetar el arbolado, cuando exista.

Vallado de solares:

Todos los solares existentes se deberán vallar, ajustándose a las normas y plazos que dicte el Ayuntamiento.

Las vallas deberán ejecutarse con los materiales y el espesor adecuado para asegurar su solidez y conservación con el transcurso del tiempo.

Deberán cumplirse, en todo caso, las siguientes condiciones:

- a) La altura mínima del cerramiento será de 2,00 metros.
- b) El cerramiento se situará precisamente en la alineación oficial.
- c) Desde el momento de adquirir a condición de solar, el propietario deberá efectuar el vallado del mismo en el plazo máximo de 2 meses.
- d) Cuando se produzca el derribo de alguna finca sin que esté prevista de forma inmediata una nueva construcción en el mismo lugar, será obligatorio el vallado del solar. Dicho vallado habrá de efectuarse en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la fecha de concesión de la correspondiente licencia de derribo.
- e) Por razones estéticas o higiénico-sanitarias, el Ayuntamiento podrá exigir que se vallan parcelas aunque no tengan la calificación de solar.

Otras condiciones de aprovechamiento:

Se establecen otras condiciones adicionales de aprovechamiento dentro de las respectivos “Condiciones Particulares de Zona”.

Artículo 19.- Condiciones estéticas.

Anuncios publicitarios

La colocación de anuncios publicitarios en la vía pública podrá realizarse previa concesión por parte del Ayuntamiento, en los lugares y con el formato que éste indique.

Se prohíbe la colocación de anuncios publicitarios en las medianerías vistas, aun en el caso de ser éstas propiedad de los interesados.

Otras condiciones estéticas:

Se establecen otras condiciones estéticas adicionales dentro de las respectivas “Condiciones Particulares de Zona”.

CAPÍTULO 6:

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Artículo 20.- Zonificación.

El suelo del Sector lo dividimos en varias zonas, cada una de ellas con una normativa específica. Se establecen así seis categorías diferentes de suelo, asociadas con las áreas específicas o “zonas” definidas en los planos de ordenación.

Estas categorías de suelo y “zonas” correspondientes son las siguientes:

- Zona industrial con edificación en hilera.
- Zona industrial con edificación aislada.
- Zona de equipamiento social.
- Zona de equipamiento comercial.
- Zona de equipamiento deportivo.
- Zona verde.

El desarrollo de la normativa específica de cada una de las zonas se realiza en los artículos siguientes.

Artículo 21.- Zona industrial con edificación en hilera

Es la zona destinada a una tipología edificatoria apropiada al uso y a la dimensión prevista para las industrias, que se suponen de pequeño y mediano tamaño.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

La parcela mínima deberá cumplir las siguientes dimensiones: 20 m de frente de fachada y 40 m de fondo.

Agrupación y segregación de parcelas:

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean inferiores a la mínima.
- Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través del viario peatonal, de las zonas ajardinadas o de los llamados Viales de Terrizo, hasta tanto el diseño e infraestructuras

de estos últimos no sean similares a los proyectados para los viales ordinarios.

- La agrupación o segregación deberá realizarse de forma modular, de manera que la parcela resultante esté compuesta por un número entero de parcelas mínimas. La justificación es evidente dada la ubicación modular de los accesos, acometidas, farolas, arbolado y demás mobiliario urbano.

Alturas:

- Altura de la edificación:

- a) Altura máx: 9 m.
- b) Altura máx. cumbre: 5 m.
- c) Nº máx. plantas: 2.

- Sótanos: PERMITIDOS

No se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Edificabilidad:

- Superficie total edificable: 1,139164 m²/m²s de parcela.

Alineaciones:

- La edificación deberá ajustarse necesariamente a la alineación oficial.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Patios:

- Se permiten patios de parcela siempre que su dimensión mínima entre paramentos enfrentados sea igual o superior a 4 m.

Vuelos:

- No se permiten vuelos, a excepción de las marquesinas y toldos definidos en las condiciones generales.

Plazas de aparcamiento:

- 1 por cada 180 m² de edificación.

Uso característico:

- "Industrial", en sus categorías 1^a, 2^a y 3^a definidas en el art. 4.9.1. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Usos compatibles:

- Oficinas y comercios adscritos al edificio industrial, en un porcentaje máximo del 40% respectivamente.
- Equipamiento, siempre que sea en edificio exclusivo.

Se regirán por las condiciones particulares que para cada uso definen las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Condiciones particulares:

- Las establecidas en el art. 4.9.2. de las Normas Urb. de las NN.SS.

Condiciones estéticas:

- Las establecidas en los arts. 57.1 y 57.2 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.
- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 22.- Zona industrial con edificación aislada.

Es la zona destinada a una tipología edificatoria apropiada al uso y a la dimensión prevista para las industrias, que se suponen de gran tamaño.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

- La parcela mínima deberá cumplir las siguientes dimensiones: 40 m de frente de fachada y 70 m de fondo.

Agrupación y segregación de parcelas:

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean inferiores a la mínima.
- Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través del viario peatonal o zonas ajardinadas.

- La agrupación o segregación deberá realizarse de forma modular de manera que la parcela resultante esté compuesta por un número entero de parcelas mínimas. La justificación es evidente dada la ubicación modular de los accesos, acometidas, farolas, arbolado y demás mobiliario urbano.

Alturas:

- Altura de la edificación:

- a) Altura máx: 9 m.

b) Altura máx. cumbre: 5 m.

c) Nº máx. plantas: 2.

• Sótanos: PERMITIDOS

No se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Edificabilidad:

• Superficie total edificable: 1,139164 m²/m²s de parcela.

Alineaciones:

• La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.

• El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

• Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Vuelos:

• Se permite cualquier tipo de vuelo respecto a las fachadas de la edificación, siempre que éstos no sobrepasen la alineación oficial.

Los situados dentro de la franja de 3,00 m de retranqueo, deberán tener, como mínimo 4,50 m de altura, al objeto, de no impedir el paso de vehículos en casos de emergencia.

Plazas de aparcamiento:

• 1 por cada 180 m² de edificación.

Uso característico:

• “Industrial”, en sus categorías 1^a, 2^a y 3^a definidas en el art. 4.9.1. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Usos compatibles:

• Oficinas y comercios adscritos al edificio industrial, en un porcentaje máximo del 40% respectivamente.

• Equipamiento, siempre que sea en edificio exclusivo.

Se registrarán por las condiciones particulares que para cada uso definen las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Condiciones particulares:

• Las establecidas en el art. 4.9.2. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Condiciones estéticas:

• Las establecidas en los arts. 5.7.1 y 5.7.2 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

• Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.

• Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 23.- Zona de equipamiento social.

Es la zona destinada a acoger los edificios o instaladores que alberguen actividades relacionadas con el uso de “equipamiento dotacional”, tal como lo definen las NN.SS. de Torre de Santa María.

Podrá ubicarse aquí cualquier edificio perteneciente a asociaciones sin ánimo de lucro, independientemente del uso a que se destine, siempre que éste no sea el de vivienda.

Esta zona está formada por las áreas que figuran marcadas en los planos. En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

• La parcela mínima deberá cumplir las siguientes dimensiones: 10 m de frente de fachada y 10 m de fondo.

Agrupación y segregación de parcelas:

• En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean inferiores a la mínima.

• La agrupación o segregación deberá realizarse de forma modular de manera que la parcela resultante esté compuesta por un número entero de parcelas mínimas. La justificación es evidente dada la ubicación modular de los accesos, acometidas, farolas, arbolado y demás mobiliario urbano.

Alturas:

• Altura de la edificación:

a) Altura máx: 7 m.

b) Nº máx. plantas: 2.

Sótanos: PERMITIDOS.

No se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Edificabilidad:

- Superficie total edificable: 2,0 m²/m²s de parcela.

Alineaciones:

- La edificación deberá ajustarse necesariamente a la alineación oficial.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Patios:

- Se permiten patios de parcela siempre que su dimensión mínima entre paramentos enfrentados sea igual o superior a 3 m.

Vuelos:

- No se permiten vuelos, a excepción de las marquesinas y toldos definidos en las condiciones generales.

Plazas de aparcamiento:

- Se exime de la obligatoriedad de la dotación de plazas de aparcamiento en esta zona, dada la singularidad de su uso, de su ubicación en una área peatonal y por estar cumplimentada la dotación en la red viaria y en las parcelas de uso industrial.

Uso característico:

- “Dotacional” en sus categorías 1^a, 2^a, 3^a, 4^a y 5^a definidas en el art. 4.7.1. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Condiciones particulares:

- Las establecidas en el art. 4.7.2. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Condiciones estéticas:

- Las establecidas en los arts. 5.7.1 y 5.7.2 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.
- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

La titularidad del suelo calificado como “equipamiento social” será de carácter privado, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenarlo cuando lo estime oportuno.

Artículo 24.- Zona de equipamiento comercial.

Comprende el suelo así delimitado en los planos correspondientes.

Es la zona destinada a acoger los edificios o instalaciones que alberguen actividades relacionadas con el uso “Terciario”, tal como lo definen las NN.SS. de Torre de Santa María.

La parcelación realizada permite la instalación de pequeñas tiendas. En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

- La parcela mínima deberá cumplir las siguientes dimensiones: 10 m de frente de fachada y 10 m de fondo.

Agrupación y segregación de parcelas:

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean inferiores a la mínima.
- La agrupación o segregación deberá realizarse de forma modular de manera que la parcela resultante esté compuesta por un número entero de parcelas mínimas. La justificación es evidente dada la ubicación modular de los accesos, acometidas, farolas, arbolado y demás mobiliario urbano.

Alturas:

- Altura de la edificación:

- a) Altura máx.: 7 m.
- b) N^o máx. plantas: 2.

- Sotanos: PERMITIDOS.

No se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Edificabilidad:

- Superficie total edificable: 2,0 m²/m²s de parcela.

Alineaciones:

- La edificación deberá ajustarse necesariamente a la alineación oficial.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Patios:

- Prohibidos dado el factor de forma de las parcelas.

Vuelos:

- No se permiten vuelos, a excepción de las marquesinas y toldos definidos en las condiciones generales.

Plazas de aparcamiento:

- Se exime de la obligatoriedad de la dotación de plazas de aparcamiento en esta zona, dada la singularidad de su uso, de su ubicación en una área peatonal y por estar cumplimentada la dotación en la red viaria y en las parcelas de uso industrial.

Uso característico:

- “Terciario”, en todas sus clases y categorías definidas en el art. 4.5.1. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Condiciones particulares:

- Las establecidas en el art. 4.5.2. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Condiciones estéticas:

- Las establecidas en los arts. 5.7.1 y 5.7.2 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.
- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

La titularidad del suelo calificado como “Equipamiento Terciario” será de carácter privado, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenarlo cuando lo estime oportuno.

La parcelación prevista está pensada para la instalación de pequeñas tiendas adosadas.

Artículo 25.- Zona de equipamiento deportivo.**Edificabilidad:**

- Superficie total edificable: - - - m²/m²s de parcela.

Uso característico:

- Parque deportivo.

Usos compatibles:

Ninguno. Se permiten las construcciones relacionadas con el deporte, como aseos y vestuarios, almacenes de material deportivo, etc.

Titularidad del suelo:

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo calificado como “equipamiento deportivo” será de carácter público.

Artículo 26.- Zona verde.

Es la zona destinada a actividades de recreo y expansión, en cumplimiento de los requerimientos que de estos espacios hace la Ley del Suelo.

Uso Característico:

- “Espacios libres y Zonas verdes”, en sus categorías 1ª y 2ª definidas en el art. 4.10.1. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Condiciones Particulares

- Las definidas en el art. 4.10.2. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Titularidad del suelo:

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo calificado como “zona verde” será de carácter público.

Artículo 27.- Vial Ordinario de Sistema Local.

La precisa definición de este tipo de viales se encuentra en los planos de alineaciones y rasantes, detalles de red viaria, seccionestipo de calles y en la serie de planos en donde se definen las distintas redes de servicios, cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento.

Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las normas de urbanización definidas en los arts. 6.1 al 6.7 (ambos inclusive) de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Titularidad del suelo

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo comprendido en la presente zona será de carácter público.

Artículo 28.- Áreas Peatonales de Sistema Local.

Se plantean estas áreas al objeto de proporcionar acceso peatonal a todas aquellas parcelas en donde no sea imprescindible contar con un acceso rodado privado y sea previsible, por otra parte, una afluencia importante de personas, como son, en general, las situadas en las zonas de equipamiento comercial y social.

En este tipo de calles, el acceso rodado será sólo eventual, con restricciones que fijará el Ayuntamiento: carga y descarga a determinadas horas, servicio de recogida de basuras, etc. En todo caso, se garantizará el paso de vehículos de emergencia tales como ambulancias o bomberos.

La precisa definición de este tipo de áreas se encuentra en los planos de alineaciones y rasantes, detalles de red viaria, seccionestipo de calles y en la serie de planos en donde se definen las distintas redes de servicios, cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento.

Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las normas de urbanización definidas en los arts. 6.1 al 6.7 (ambos inclusive) de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Accesos:

- Estos viales no proporcionarán, acceso rodado privado a las parcelas colindantes, por lo que éstas no podrán incluir plazas de garaje en el interior de las mismas.

Titularidad del suelo

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo comprendido en la presente zona será de carácter público.

Artículo 29.- Vial de Terrizo de Sistema Local.

Se plantean estos viales al objeto de proporcionar la necesaria permeabilidad con el suelo No Urbanizable, facilitando el acceso al mismo de los vehículos agrícolas y de los vehículos de ocio tales como las motos de campo.

Se proponen como transición entre las calles del suelo urbano y los caminos rurales, evitando el innecesario impacto ambiental que provocarían otras soluciones basadas en costosas obras de urbanización.

Por último facilitarán las posibles ampliaciones futuras del suelo urbano.

La precisa definición de este tipo de viales se encuentra en los planos de alineaciones y rasantes, detalles de red viaria, secciones-tipo de calles y en la serie de planos en donde se definen las distintas redes de servicios, cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento.

Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las normas de urbanización definidas en los arts. 6.1 al 6.7 (ambos inclusive) de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Accesos:

- Estos viales no deben resultar imprescindibles para proporcionar acceso rodado o peatonal a ninguna de las parcelas del presente Plan Parcial. Para garantizar esto, se han impuesto las oportunas restricciones a la parcelación en determinadas zonas.

Redes:

En las intersecciones de estos viales con el resto de la red viaria del presente Plan Parcial, deberá estar prevista la posibilidad de conexión con todas las redes de servicios, en previsión de futuras ampliaciones de éstas.

Titularidad del suelo:

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo comprendido en la presente zona será de carácter público.

CAPÍTULO 7:

GESTIÓN Y DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 30.- Unidades de Actuación.

Se prevé desarrollar el Sector SAU-I mediante una única Unidad de Actuación, de propiedad municipal en su totalidad.

Artículo 31.- Sistema de Ejecución.

El Municipio determinará el sistema de ejecución, de acuerdo con el art. 126 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 32.- Plazos.

Los establecidos por las NN.SS.

Artículo 33.- Procedimiento.

El Ayuntamiento de Torre de Santa María podrá desarrollar la ejecución de la urbanización mediante cualquiera de los procedimientos contemplados en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, los correspondientes proyectos de urbanización se desarrollarán teniendo en cuenta las Normas de Urbanización definidas en las NN.SS. y las que adicionalmente se dictan más adelante en las presentes Normas Urbanísticas, así como las directrices concretas que para el caso dicte la Corporación. Este organismo será también el encargado de la aprobación de los proyectos.

Artículo 34.- Modificación del planeamiento.

La aprobación del presente Plan Parcial lleva consigo la aprobación de todas las determinaciones de planeamiento relativas al Sector "SAU-I", que vienen definidas con el grado de precisión que les corresponde.

Por ello, los cambios en el viario, en los usos, en las intensidades de aprovechamiento, en las condiciones de edificación, etc. habrán de ser tramitados como Modificación Puntual del presente Plan Parcial.

Sin embargo, los cambios de escasa entidad que no impliquen un cambio en el uso predominante o un incremento de densidad de población, de volumen edificable, o de altura máxima de edificación, pueden ser tramitados como Estudio de Detalle y aprobados directamente por el Ayuntamiento.

En estos supuestos estarían incluidas las siguientes:

- Reajuste de la sección tipo del viario.

- Reajuste de alineaciones.
- Reajuste de rasantes.

CAPÍTULO 8: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 35.- Generalidades.

Las Normas de Urbanización, tienen por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización que servirán de base a las obras de urbanización del Sector SAU-I

Estas exigencias se complementan con las establecidas en los arts. 6.1 al 6.7 (ambos inclusive) de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Artículo 36.- Red Viaria.

Trazado y anchura:

Los nuevos viales se diseñarán con el trazado y la anchura total con que vienen señalados en los planos correspondientes.

Las anchuras respectivas de calzada, aceras y espacios de aparcamiento vienen expresadas, para cada tipo de calle, en el plano denominado “Secciones Tipo”.

Materiales:

En Viales Ordinarios de Sistema Local:

- Las calzadas tendrán un acabado continuo de aglomerado asfáltico en caliente sobre base flexible, para la comodidad de la circulación rodada.
- El acabado de los espacios de aparcamiento será discontinuo, lo cual facilitará las reparaciones en caso de avería de algunas redes que discurren por debajo y estará realizado con piezas de suficiente resistencia a las cargas de los vehículos (adoquines de hormigón u otro material similar). La base será rígida (solera de hormigón).
- El pavimento de las aceras será discontinuo, formado por losas fácilmente desmontables en caso de obra. La base será rígida (solera de hormigón). Por motivos estéticos el color de las losas será preferentemente uniforme.
- Los vados de entrada de carruajes y las rampas de minusválidos serán de materiales antideslizantes y cumplirán la normativa vigente.

En Áreas Peatonales de Sistema Local:

- El pavimento de las áreas peatonales tendrá las mismas características que su homólogo en los viales ordinarios, contando, además, con la suficiente capacidad portante como para permitir el paso eventual de vehículos.

En Viales de Terrizo de Sistema Local:

- El material a emplear en su pavimentación será el granito descompuesto o similar, con suficiente capacidad portante como para permitir el paso eventual de vehículos.

En Estacionamiento de vehículos Pesados:

- El material a emplear en su pavimentación será como mínimo de granito descompuesto extendido sobre terreno compacto.

Arbolado:

El arbolado será de una especie resistente, preferentemente de las empleadas usualmente en el ajardinamiento de calles.

El número y la disposición de los árboles están, en su mayor parte, indicados en los planos. En los casos en que no sea así, se colocará, como mínimo, 1 árbol por cada 8 m de acera.

Es condición necesaria para la recepción de la urbanización el que los árboles se encuentren plantados.

CONSEJERÍA DE DESARROLLO RURAL

ORDEN de 17 de febrero de 2004, por la que se aprueba el deslinde del Cordel de Degolladero o del Puerto. Tramo: En todo su recorrido por el término municipal. Término municipal de Arroyomolinos.

La Consejería de Desarrollo Rural en virtud de las atribuciones conferidas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Decreto 49/2000, de 8 de marzo, y el Decreto 195/2001, de 5 de diciembre, por el que se modifica el anterior, ha llevado a cabo el procedimiento de deslinde de la vía pecuaria denominada “Cordel del Degolladero o del Puerto”. Tramo: En todo el término municipal. Término municipal de Arroyomolinos. Provincia de Cáceres.

Examinado el expediente de deslinde instruido y tramitado por la Dirección General de Desarrollo e Infraestructuras Rurales, se procede con arreglo a los siguientes:

HECHOS

Primero.- El Expediente de deslinde de la vía pecuaria mencionada fue iniciado por acuerdo de 29 de mayo de 2003, y se ha seguido por los trámites oportunos, hasta llegar a la Propuesta de Resolución.