



## **III OTRAS RESOLUCIONES**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 31 de julio de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Torre de Miguel Sesmero. (2008063815)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de julio de 2008, adoptó la siguiente resolución:

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

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

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

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

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

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del régimen básico del suelo previsto en el Título II de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (estatal).

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

#### **A C U E R D A :**

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



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

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

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha de 30 de julio de 2008, las Normas Urbanísticas de Torre de Miguel Sesmero quedan redactadas como siguen:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORRE DE MIGUEL SESMERO. NORMAS URBANÍSTICAS

### **ÍNDICE**

#### **I. NORMATIVA GENERAL**

##### **TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

##### **CAPÍTULO I. NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.**

Artículo 1. Documentación.

Artículo 2. Naturaleza jurídica.

Artículo 3. Marco legal.

Artículo 4. Ámbito territorial.

Artículo 5. Vigencia.

Artículo 6. Obligatoriedad e interpretación.

Artículo 7. Revisión.

Artículo 8. Modificación.

Artículo 9. Sustitución por una figura de Planeamiento de rango superior.

Artículo 10. Prelación Normativa.

Artículo 11. Competencia.

##### **CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

Sección 1. Clasificación del suelo.

Artículo 12. Tipos y Categorías de Suelo.

Artículo 13. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.



Sección 2. Estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 14. Elementos fundamentales.

Artículo 15. Los usos del suelo.

Artículo 16. Los Sistemas: definición y clasificación.

Artículo 17. Obtención de suelo para Sistemas.

Artículo 18. Ejecución de los Sistemas.

Artículo 19. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Infraestructuras.

Artículo 20. Sistemas de Equipamiento Comunitario.

Artículo 21. Sistema de Espacios Libres: definición y características.

Sección 3. Zonificación y calificación.

Artículo 22. Disposiciones generales.

Artículo 23. Zonificación y Calificación.

**CAPÍTULO III. DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.**

Sección 1. Desarrollo.

Artículo 24. Disposiciones de carácter general.

Artículo 25. Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en el Plan General Municipal.

Artículo 26. Desarrollo obligatorio.

Artículo 27. Condiciones de formación de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Artículo 28. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 29. Planes Especiales.

Sección 2. Gestión y ejecución.

Artículo 30. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Artículo 31. Instrumentos de gestión.

Artículo 32. Sistema de ejecución de actuaciones.

Artículo 32. Proyectos de Reparcelación.

Sección 3. Ejecución material.

Artículo 34. Clases de Proyecto.

Artículo 35. Definición y clases de Proyectos de Urbanización.

Artículo 36. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 37. Condiciones generales de las obras de urbanización.

Sección 4. Limitaciones.

Artículo 38. Ejercicio de la facultad de edificar.



#### CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

Artículo 39. Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo Urbano Apto para ser Urbanizado. Plazos de Ejecución.

Artículo 40. Deberes básicos de los propietarios del suelo.

#### CAPÍTULO V. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

##### Sección 1. Licencias.

Artículo 41. Actos sujetos a licencia.

Artículo 42. Competencias y procedimiento para otorgar las licencias.

Artículo 43. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbano.

Artículo 44. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbanizable.

Artículo 45. Licencias de edificación en Suelo No Urbanizable.

##### Sección 2. Normas generales.

Artículo 46. Protección de la legalidad urbanística.

Artículo 47. Inspección urbanística.

Artículo 48. Infracciones urbanísticas.

Artículo 49. Estado ruinoso de las edificaciones.

Artículo 50. Obras de reparación.

Artículo 51. Resolución del expediente de ruina.

Artículo 52. Deficiencias higiénicas.

Artículo 53. Competencias en la declaración de ruina.

Artículo 54. Conservación de inmuebles.

Artículo 55. Fomento de la edificación.

#### TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

##### CAPÍTULO I. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 56. Definiciones.

Artículo 57. Parcela mínima edificable.

Artículo 58. Uso Residencial. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Artículo 59. Tipología de la edificación. Definiciones.

Artículo 60. Regulación de las tipologías.

Artículo 61. Viviendas interiores.

##### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.

Artículo 62. Altura de la edificación.

Artículo 63. Altura de pisos.



Artículo 64. Altura libre de pisos.

Artículo 65. Planta baja.

Artículo 66. Sótanos.

Artículo 67. Planta de piso.

Artículo 68. Altura máxima de la edificación.

Artículo 69. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Artículo 70. Vuelos y pretilas.

Artículo 71. Patios cerrados.

Artículo 72. Cubiertas en patios cerrados.

Artículo 73. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

### CAPÍTULO III. OBRAS EN EDIFICIOS.

Artículo 74. Obras en edificios fuera de ordenación.

### CAPÍTULO IV. ORDENANZAS GENERALES DE USO.

Artículo 75. Clasificación.

Artículo 76. Simultaneidad de usos.

Artículo 77. Usos principales, complementarios y prohibidos.

Artículo 78. Residencial. Categorías de viviendas.

Artículo 79. Terciario.

Artículo 80. Uso Industrial.

Artículo 81. Equipamiento Dotacional.

Artículo 82. Uso Agrícola.

Artículo 83. Servicios de Infraestructura y Transportes.

Artículo 84. Usos no conformes.

Artículo 85. Usos.

Artículo 86. Transformación de usos.

### CAPÍTULO V. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Artículo 87. Condiciones mínimas.

Artículo 88. Chimeneas de ventilación.

### CAPÍTULO VI. CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN.

Artículo 89. Estética y composición de las edificaciones.

Artículo 90. Materiales de cubierta.

Artículo 91. Materiales de fachada.

Artículo 92. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

Artículo 93. Retranqueos.



## II. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

### TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

#### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 94. Definición y Delimitación.

Artículo 95. Zonificación.

Artículo 96. Desarrollo del Plan.

Artículo 97. Edificaciones existentes.

Artículo 98. Nuevas edificaciones.

Artículo 99. Condiciones de Equipamiento.

Artículo 100. Aparcamientos obligatorios.

#### CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.

Artículo 101. Definición y delimitación.

Artículo 102. Condiciones de uso.

Artículo 103. Condiciones de edificación.

#### CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL EN LÍNEA. (1.<sup>er</sup> ENSANCHE).

Artículo 104. Definición y delimitación.

Artículo 105. Condiciones de uso.

Artículo 106. Condiciones de edificación.

#### CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL EN HILERA.

Artículo 107. Definición y delimitación.

Artículo 108. Condiciones de uso.

Artículo 109. Condiciones de edificación.

#### CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE UNIFAMILIAR EN LÍNEA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL.

Artículo 110. Definición y delimitación.

Artículo 111. Condiciones de uso.

Artículo 112. Condiciones de edificación.

Artículo 113. Cambio de uso.

#### CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 114. Definición y delimitación.

Artículo 115. Condiciones de uso.

Artículo 116. Condiciones de edificación.



## CAPÍTULO VII. ORDENANZAS PARTICULARES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

Artículo 117. Definición y delimitación.

Artículo 118. Condiciones de uso.

Artículo 119. Condiciones de edificación.

## CAPÍTULO VIII. ORDENANZAS PARTICULARES DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 120. Definición y delimitación.

Artículo 121. Condiciones de uso.

Artículo 122. Condiciones de edificación.

## CAPÍTULO IX. RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano. No procede su redacción.

## CAPÍTULO X. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Artículo 123. Definición y Clasificación.

Artículo 124. Unidades de Actuación.

Artículo 125. Unidades de Actuación UA-1.

Artículo 126. Actuaciones Aisladas.

## TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 127. Delimitación del suelo urbanizable.

Artículo 128. División de Zonas y Sectores.

Artículo 129. Incumplimiento de los plazos.

Artículo 130. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

Artículo 131. Costes de urbanización.

Artículo 132. Condiciones de la ordenación y de las infraestructuras.

Artículo 133. Régimen jurídico transitorio.

### CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES.

Artículo 134. Definición y caracterización.

Artículo 135. Objetivos.

Artículo 136. Nivel de intensidad.

Artículo 137. Condiciones de edificación.

Artículo 138. Condiciones de las infraestructuras.

Artículo 139. Condiciones de desarrollo y ejecución.

Artículo 140. Dotaciones mínimas.

Artículo 141. Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del Aprovechamiento del Sector.



Artículo 142. Condiciones estéticas y de composición.

### CAPÍTULO III. RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbanizable. No procede su redacción.

### TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES.

Artículo 143. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 144. Categorías.

Artículo 145. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 146. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Artículo 147. Parcelación urbanística.

Artículo 148. Segregación de fincas.

Artículo 149. Concepto de núcleo de población.

Artículo 150. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

#### CAPÍTULO II. CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Artículo 151. Normas de carácter general.

Artículo 152. Condiciones de la edificación.

Artículo 153. Condición aislada de las edificaciones.

Artículo 154. Cierre de fincas.

Artículo 155. Condiciones higiénicas.

#### CAPÍTULO III. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

Artículo 156. Condiciones generales. Se suprime.

#### CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.

Artículo 157. Tipos de usos, actividades y construcciones.

Artículo 158. Clases de usos.

##### Sección 1. Actividades agrícolas.

Artículo 159. Concepto y categorías.

Artículo 160. Condiciones particulares de implantación para la Categoría 33 Instalaciones Ganaderas y Cinegéticas.

##### Sección 2. Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

Artículo 161. Concepto y categorías.

Artículo 162. Condiciones particulares de implantación para las edificaciones agrícolas.



Sección 3. Actividades de carácter infraestructural.

Artículo 163. Concepto y categoría.

Sección 4. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Artículo 164. Concepto y categoría.

Artículo 165. Implantación y usos.

Sección 5. Viviendas familiares aisladas.

Artículo 166. Vivienda familiar. Concepto y categoría.

Artículo 167. La condición de aislada.

Artículo 168. Condiciones generales.

Artículo 169. Condiciones de emplazamiento.

Artículo 170. Condiciones de acceso.

Artículo 171. Edificaciones auxiliares.

Artículo 172. Condiciones estéticas.

Artículo 173. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.

Sección 6. Industrias.

Artículo 174. Concepto y categorías.

Artículo 175. Industrias. Condiciones particulares de implantación.

Artículo 176. Servicios de carretera.

Artículo 177. Industrias extractivas.

Artículo 178. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.

Artículo 179. Gran Industria. Clasificación.

Artículo 180. Gran Industria propiamente dicha.

Artículo 181. Industrias Peligrosas o Nocivas.

Artículo 182. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

Sección 7. Equipamientos dotacionales y servicios terciarios.

Artículo 183. Concepto y categorías.

Artículo 184. Condiciones generales.

Artículo 185. Características particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

Artículo 186. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

**CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.**

Sección 1. Suelo no urbanizable de especial protección forestal.

Artículo 187. Caracterización.

Artículo 188. Normas de carácter general.



Artículo 189. Régimen particular de usos.

Sección 2. Suelo no urbanizable de especial protección hidrológica.

Artículo 190. Caracterización y normas.

Sección 3. Suelo no urbanizable de especial protección del sistema general viario.

Artículo 191. Caracterización.

Artículo 192. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

Sección 4. Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.

Artículo 193. Caracterización y normas generales.

Artículo 194. Régimen Particular de usos.

### III. NORMAS DE PROTECCIÓN

#### TÍTULO VI. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

##### CAPÍTULO I. NORMAS DE DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.

Artículo 195. Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.

Artículo 196. Suelo afectado por la Legislación de Líneas de Energía Eléctrica.

Artículo 197. Industrias Peligrosas, Insalubres o Nocivas.

Artículo 198. Suelo afectado por la Legislación sobre Protección de Recursos Hidrológicos.

##### CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 199. Aplicación de las Normas de Protección.

Artículo 201. Niveles de Protección.

Artículo 202. Condiciones particulares de parcelación y uso.

Artículo 203. Supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 204. Obras permitidas.

Artículo 205. Conservación de inmuebles catalogados.

Artículo 206. Edificabilidad.

Artículo 207. Expedientes de Ruina y demoliciones.

Artículo 208. Documentación planimétrica.

Sección 2. Niveles de protección.

##### EDIFICACIONES MONUMENTALES.

Artículo 209. Definición y ámbito.

Artículo 210. Identificación.

Artículo 211. Elementos a proteger y obras permitidas.



## EDIFICACIONES DE INTERÉS TIPOLOGICO.

Artículo 213. Definición y ámbito.

Artículo 214. Identificación.

Artículo 215. Elementos a proteger, obras permitidas y edificabilidad.

## EDIFICACIONES DE INTERÉS URBANO.

Artículo 216. Definición y ámbito.

Artículo 217. Identificación, elementos a proteger y obras permitidas. Edificios catalogados D.

Artículo 218. Edificabilidad.

Artículo 219. Identificación, elementos a proteger y obras permitidas. Edificios catalogados E.

Artículo 220. Edificabilidad.

## TÍTULO VII. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 221. Objeto.

Artículo 222. Descripción.

Artículo 223. Obligatoriedad.

Artículo 224. Tipología de la intervención arqueológica.

Artículo 225. Definición de suelo público y privado.

Artículo 226. Suelo objeto de cautela arqueológica.

Artículo 227. Grados de afección.

Artículo 228. Gestión municipal.

Artículo 229. Criterios de conservación.

### CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES.

#### Sección 1. Parámetros específicos.

Artículo 230. Espacios cautelados.

Artículo 231. Grados de protección.

#### Sección 2. Regulación Administrativa.

Artículo 232. Procedimiento e intervención municipal.

## IV. PROGRAMA DE DESARROLLO

## TÍTULO VIII. PRIORIDADES Y PLAZOS.

### CAPÍTULO I. PRIORIDADES Y PLAZOS.

Artículo 233. Determinaciones del Plan General Municipal.

Artículo 234. Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

Artículo 235. Plazos.

## ANEXO. FICHAS URBANÍSTICAS.



## I. NORMATIVA GENERAL

### TÍTULO I DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPÍTULO I NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

##### **Artículo 1. Documentación.**

El presente Plan General Municipal contiene los siguientes documentos:

- N.º 1. Memoria Informativa.
- N.º 2. Memoria Justificativa.
- N.º 3. Catálogo.
- N.º 4. Normativa Urbanística.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

##### **Artículo 2. Naturaleza jurídica.**

El presente Plan General Municipal constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y definen, y regulan el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

##### **Artículo 3. Marco legal.**

El Plan General Municipal constituye un instrumento urbanístico cuya definición legal viene recogida en el Título II, Capítulo II, artículo 69 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal, desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos, en detalle, que deben cumplir estos instrumentos, se encuentran en el art. 69.3 de la Ley 15/2001.

##### **Artículo 4. Ámbito territorial.**

El presente Plan General Municipal abarca todo el territorio comprendido en el término municipal de Torre de Miguel Sesmero, siendo éste, por tanto, su ámbito de aplicación.

##### **Artículo 5. Vigencia.**

El Plan General Municipal tendrá vigencia indefinida, según disponen el art. 79.3 de la Ley 15/ 2001 y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación en el BOP y DOE.

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento que, a su vez, tramitado conforme a lo dispuesto en los arts. 80 y ss., y aprobado por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, pasará a modificar, completar o sustituir a este documento.

Dichos documentos serán, en función de las causas que concurran, alguno de los siguientes: Innovación. Revisión o Modificación.

**Artículo 6. Obligatoriedad e interpretación.**

## 1. Obligatoriedad:

- a) El presente Plan General obliga a la Administración y a los administrados.
- b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas.

Las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas u Ordenanzas y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan Municipal.

- c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración Pública que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Torre de Miguel Sesmero, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan General Municipal y demás disposiciones municipales.

Cuando concurren los supuestos de urgencia excepcional o interés público que previene el artículo 81 de la Ley 15/2001, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

## 2. Interpretación:

Las prescripciones de este Plan General se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

**Artículo 7. Revisión.**

La Revisión del Plan General Municipal consiste en la reconsideración total de la ordenación estructural del territorio municipal o de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística (art. 81 de la Ley 15/2001) motivada por:

- Elección de un modelo territorial distinto.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- Cuando transcurran 4 años desde la Aprobación Definitiva de este Plan General Municipal. El Ayuntamiento decidirá el mantenimiento del mismo, o bien el sometimiento de éste a información pública durante un mes para recoger sugerencias y recabará informes de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, Junta de Extremadura, Diputación Provincial, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Confederación Hidrográfica del Guadiana, Ministerio de Industria, Ministerio de Agricultura y cuantos organismos se consideren interesados.

A tenor de las sugerencias e informes recibidos, la Corporación optará definitivamente por el mantenimiento de la Norma o por su Revisión.

Serán causa de Revisión anticipada:

- Cambios generales de la clasificación de suelo.



- Cambios generales de la red viaria.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, viviendas, equipamientos, etc.
- Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano.
- Cualquier otra causa, que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

**Artículo 8. Modificación.**

Constituye la alteración de las determinaciones del P.G.M., no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos del P.G.M. art. 82 Ley 15/2001.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los espacios libres.
- La utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos. Será necesaria la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

**Artículo 9. Sustitución por una Figura de Planeamiento de Rango Superior.**

No procede con la actual formulación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, sobre el Suelo y ordenación del Territorio de Extremadura.

**Artículo 10. Prelación Normativa.**

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el P.G.M., se tendrá en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.



— La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación del P.G.M. en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

— Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000 y ésta sobre la 1/10.000.

Asimismo, predominan los planos de Ordenación sobre los de Información.

— Catálogo: Como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento del P.G.M. a excepción de las propias Normas Urbanísticas.

— Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Torre de Miguel Sesmero.

Prevalecen sobre los restantes documentos del P.G.M. para todo lo que en él se regula.

— Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del P.G.M.

### **Artículo 11. Competencia.**

En virtud del Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, sobre transferencia a la Junta de Extremadura, de la Ley 2/1984, de 7 de junio, del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto del Presidente de la Junta de Extremadura de 10 de julio de 1986 de asignación de competencias de urbanismo a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente y el Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura, y finalmente, lo dispuesto en los artículos: 76 y 77 de la Ley 15/2001, las competencias para la formulación y aprobación del presente Plan General Municipal, son las siguientes:

— Formulación: Competente, el Ayuntamiento.

— Aprobación Inicial y Provisional: Competente, el Ayuntamiento.

— Aprobación Definitiva: Competente, la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

## CAPÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1. Clasificación del suelo.

### **Artículo 12. Tipos y Categorías de Suelo.**

El territorio del término municipal de Torre de Miguel Sesmero se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley 15/2001 y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de



Ordenación, según las determinaciones establecidas en el art. 97 del reglamento de Planeamiento. (Estructura general del territorio, clasificación del suelo, e 1/10.000. Clasificación del suelo e 1/2.000).

**Artículo 13. Determinaciones de cada tipo y Categoría de suelo.**

1. En Suelo Urbano el Plan General Municipal define la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona y, señalando los suelos destinados a:

- a) Viales.
- b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados edificables.

Estas determinaciones físicas se representan a escalas 1/1.000 y 1/2.000 en los Planos de Ordenación de los Suelos Urbanos.

2. En Suelo Urbanizable el Plan General Municipal determina los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establecen, a través de la calificación del suelo y división en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, estacionamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con el Plan General.

3. En Suelo No Urbanizable el Plan General Municipal serán las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal.

Igualmente, se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

Sección 2. Estructura general y orgánica del territorio.

**Artículo 14. Elementos fundamentales.**

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del territorio son los grafiados en el Plano calificación Usos Sistemas, alineaciones y Rasantes, en el que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado, se han establecido:

- a) Los elementos y obras cuya situación influye sustancialmente en el desarrollo del territorio.
- b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

**Artículo 15. Los usos del suelo.**

El plan general municipal regula los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisible en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

**Artículo 16. Los Sistemas: definición y clasificación.**

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. Se señalan en los Planos de Ordenación Calificación, Usos y Sistemas, los Sistemas de: Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Dotacional e Infraestructuras.

**Artículo 17. Obtención de suelo para Sistemas.**

1. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales, se obtendrá por el sistema de Expropiación.
2. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Locales será objeto de cesión obligatoria y gratuita libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento cuando se encuentre incluido en el ámbito de alguna de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano de Ordenación o esté comprendido en alguna de las zonas de Suelo Apto para Urbanizar aún cuando no se haya grafado su ubicación en los correspondientes Planos de Ordenación.

Dicho suelo podrá ser objeto de expropiación cuando no se den los supuestos señalados en el párrafo anterior y no se haya acordado su adquisición mediante cesión, compra o permuta.

**Artículo 18. Ejecución de los Sistemas.**

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Unidades de Ejecución y Planes Parciales o mediante proyectos específicos que determinen su ejecución con la suficiente precisión si no fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en la Unidad de Ejecución o un Plan Parcial.

**Artículo 19. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Infraestructuras.**

a) Sistema General de Comunicaciones:

1. Es el constituido por las vías de tráfico intenso que conectan los núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso a ellos y sus zonas de dominio público y servidumbre con independencia de su calificación oficial.
2. Se incluyen en este Sistema General, la red de carreteras, Nacional, Autonómica, Provincial y Local.
3. Los suelos vinculados a los Sistemas Generales de Comunicaciones, se verán afectados por la legislación específica correspondiente:



- Decreto 107/1997, de 29 de julio.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero. Determinaciones no derogadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.

b) Sistema General de Infraestructuras:

1. Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

- Embalses, pozos y otros elementos de captación o acumulación de agua potable.
- Depósitos, depuradoras y redes generales de abastecimiento de agua potable.
- Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales.
- Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación, para suministro público.

**Artículo 20. Sistemas de Equipamiento Comunitario.**

1. Sistema General y Local de equipamiento Comunitario:

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal y local definidos en el Plano de Ordenación Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y rasantes.

2. Usos admitidos:

- a) Docente: centros docentes para Preescolar, Primaria, Educación Especial, Formación Profesional y ESO.
- b) Deportivo: instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios.
- c) Sanitarios: centros Sanitarios: centros sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general.
- d) Cultural: bibliotecas y centros culturales.
- e) Asistencial: instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.

3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en el Plano de Ordenación calificación Usos y Sistemas, se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en áreas de Suelo Urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se registrarán preferentemente por los correspondientes a esa zona.

**Artículo 21. Sistema de Espacios Libres: definición y características.**

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fueran de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.
2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del ocho por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo del Plan General, y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Este deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional que se pretenden establecer.

Sección 3. Zonificación y calificación.

**Artículo 22. Disposiciones generales.**

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a Sistemas Generales, una Calificación según Zonas.

Esta Calificación del suelo en Zonas se formula, de conformidad con la Ley del Suelo y en concordancia con la Clasificación del suelo en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las Zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en el presente Plan General, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

**Artículo 23. Zonificación y Calificación.**

Las Zonas del Plan General comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídica, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano:
  - Residencial Casco Antiguo.
  - Residencial unifamiliar en línea o de ensanche rural.
  - Residencial unifamiliar en hilera o suburbana.



- Residencial Unifamiliar en hilera o suburbana con tolerancia industrial.
- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que le corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de este Plan General.

## 2. Suelo Urbanizable:

- Mixta residencial dotacional SUZ1.
- Residencial Hilera o suburbana SUZ2.
- Industrial SUZ3 y SUZ4.

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de este Plan General.

## 3. Suelo No Urbanizable:

- De Especial Protección.
- Forestal.
- Hidrológica.
- Del Sistema General Viario.
- Común.

Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo se regulan por el Título V de este Plan General.

### CAPÍTULO III DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

#### Sección 1. Desarrollo.

#### ***Artículo 24. Disposiciones de carácter general.***

Para el desarrollo del Plan General se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley 15/2001 y en los Reglamentos y en este Plan General, Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle y Planes Especiales de Ordenación, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

#### ***Artículo 25. Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en el Plan General Municipal.***

##### a) Estudios de Detalle:

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones del plan general municipal, se



redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan General. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de este Plan General. En este caso de nuevos Estudios de Detalle, no es necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución.

b) Planes Especiales de Reforma Interior:

En el caso de que, además de lo anterior, la adaptación y completado de las determinaciones del Plan General Municipal impliquen la apertura de nuevos viarios públicos no previstos, con nueva parcelación y/o aumento de la ocupación del suelo y/o aumento del volumen edificable, será necesaria la delimitación de una unidad de Ejecución, la realización de Cesiones y Dotaciones de acuerdo con el art. 103 de este Plan General y la redacción de un Plan Especial de reforma Interior.

**Artículo 26. Desarrollo obligatorio.**

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbanizable y mediante Estudios de Detalle, las Unidades de Ejecución que se delimiten por el presente Plan General en Suelo Urbano, salvo excepciones contempladas en el artículo 128 de este Plan.
2. En todo caso, el ámbito territorial de los Planes Parciales deberá cumplir la reglamentación contenida en este Plan General, en cuanto a las condiciones para su delimitación.
3. Los proyectos de Reparcelación podrán referirse a Unidades de Suelo Urbano que requieran dicho desarrollo, o actuaciones sectoriales en Suelo Urbanizable.
4. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 precedente.

**Artículo 27. Condiciones de formación de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.**

Los Planes Parciales y Especiales de Ordenación y los Estudios de Detalle se ejecutarán, en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución, a lo establecido en la Ley 15/2001 y Reglamentos que la desarrollan, así como a las determinaciones específicas de este Plan General que les sean aplicables.

**Artículo 28. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.**

Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el artículo 83 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento, los Planes Parciales que se desarrollan a tenor del presente plan general municipal se atenderá a lo siguiente:



- a) Los Planes Parciales de Ordenación que se realicen con posterioridad a la aprobación del presente plan deberán ejecutarse con carácter preferente por el sistema de Compensación y deberán justificar suficientemente la oportunidad de su formulación.
- b) Si el Plan se ejecutara por el sistema de Compensación, podrá tramitarse y aprobarse simultáneamente, los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de Compensación y de Urbanización, previa constitución de la Junta de Compensación, adaptándose a la LSOTEX 15/2001 en relación a las agrupaciones de interés urbanísticos; excepto que se trate de un solo propietario.
- c) El Plan de Etapas deberá detallar las obras concretas a realizar en periodos, como mínimo, anuales, a fin de garantizar la real ejecución del planeamiento.
- d) Los particulares podrán promover Planes Parciales de Ordenación integrados en una alternativa técnica de Programa de Ejecución o Planes Especiales de Ordenación que acompañen a una iniciativa de actuación de Rehabilitación Integrada de acuerdo a lo establecido en la Ley 15/2001, disposición transitoria 2.<sup>a</sup>.

### **Artículo 29. Planes Especiales.**

En Suelo No Urbanizable, sólo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructura del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos en la Ley del Suelo, los Reglamentos que la desarrollan y la legislación específica que les sea aplicable y en particular la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio de Natural y de la Biodiversidad.

En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General Municipal, se podrán redactar Planes Especiales en todo el territorio municipal ateniéndose a lo establecido en el artículo 72 de la Ley 15/2001.

Sección 2. Gestión y ejecución.

### **Artículo 30. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.**

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo urbano, como Suelo Urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Será obligatoria la delimitación de una Unidad de Ejecución, cuando se pretenda edificar en un terreno que no sea solar o que no pueda llegar a serlo, simplemente con la realización de la urbanización.

### **Artículo 31. Instrumentos de gestión.**

Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

**Artículo 32. Sistema de ejecución de actuaciones.**

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 125 de la Ley 15/2001:

En la forma de gestión directa:

- Cooperación.
- Expropiación.

En la forma de gestión indirecta:

- Compensación.
- Concertación.

**Artículo 33. Proyectos de Reparcelación.**

La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, al aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

Sección 3. Ejecución material.

**Artículo 34. Clases de Proyectos.**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General Municipal y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De Urbanización.
- b) De Reparcelación.
- c) De Edificación.

**Artículo 35. Definición y clases de los Proyectos de Urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras públicas en ejecución de lo determinado por el Plan General Municipal, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales y cumplirán lo establecido en el artículo 121 de la LESOTEX.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

**Artículo 36. Contenido de los Proyectos de Urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 121.2 de la Ley 15/2001, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1/1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije, tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.

**Artículo 37. Condiciones generales de las obras de urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse en lo posible a los Reglamentos, Instrucciones y recomendaciones que a continuación se detallan:

— En cuanto a la Red Viaria:

Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Ley de Carreteras de 7 de abril de 1995.
- Reglamento General de carreteras de 8 de febrero de 1977.
- Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U.).
- Recomendaciones para el Proyecto de enlaces (M.O.P.U.).
- Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.).

— En cuanto a abastecimiento de agua y saneamiento:

- Ley de Aguas.

— En cuanto a suministro de energía eléctrica y alumbrado:

- Reglamento de Baja Tensión, Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.
- Reglamento de Alta Tensión, Decreto 223/2008, de 15 de febrero.

— Aparcamientos.

— Tratamiento de residuos sólidos.

— Jardinería y mobiliario urbano.

— Justificación y aprobación por parte de los organismos competentes de los enlaces de la Red Viaria Local con la Red General señalada en los planos de Ordenación.



- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada documentalmente de la existencia de los caudales de suministro.
- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza con Informe favorable en su caso de la Comisaría de Aguas.

Sección 4. Limitaciones.

**Artículo 38. Ejercicio de la facultad de edificar.**

1. En suelo urbano:

- a) En suelo urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita.
- b) Se considerará solar aquel que disponga de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado y acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos, una de las vías que lo circunden, según lo establece la LESO-TEX en la disposición preliminar punto 2.
- c) No obstante podrá edificarse si el particular se compromete en el acto de petición de licencia a la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, prestando fianza por el coste íntegro de las obras de urbanización previstas, comprometiéndose a no hacer uso de lo edificado hasta tanto no haya concluido la obra de urbanización.

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

2. En Suelo Urbanizable:

- a) En las áreas Aptas para la urbanización no se podrá edificar hasta que se cumplan los siguientes requisitos:
  - 1. Aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.
  - 2. Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario Proyecto de Reparcelación o Compensación, deberá haber ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación de los proyectos.
  - 3. Si la urbanización se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación ateniéndose a los apartados b) y c) del apartado 1 de este artículo.
- b) No obstante, la realización de obras y el desarrollo de los usos que excediendo de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga y que estén legitimados expresamente por el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, podrán obtener autorización con carácter meramente provisional y a reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.



### 3. En Suelo No Urbanizable:

Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

- a) En cualquier clase de suelo: la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- b) En suelo No Urbanizable Común:
  - Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.
  - Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la población agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
  - Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
  - La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
  - La ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural y previo otorgamiento de la calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, tengan cualquiera de los objetos siguientes:
    1. La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengán requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
    2. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
    3. El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen al aire libre enteramente, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
    4. Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.



5. Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
  6. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso que de que se trate.
  7. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- c) En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento de ordenación territorial y urbanística. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en los puntos 2, 3 y 6 del apartado anterior, cuando el planeamiento de ordenación territorial y urbanística considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

Las construcciones en suelo no urbanizable deberán además:

- 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.
- Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
- Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

#### CAPÍTULO IV RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

##### ***Artículo 39. Derechos básicos de los propietarios del Suelo.***

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, los siguientes derechos:

- a) Para todo tipo de suelo, el uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino.
- b) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:



1. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga sin que supongan o tengan como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación.
  2. La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos actividades que se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental.
- c) Cuando se trate de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado el contenido del derecho incluye la realización de los siguientes actos:
1. Realizar, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos contemplados en el punto 1 del apartado anterior y con carácter provisional los del punto 2, previa autorización.
  2. Formular consulta al Municipio de acuerdo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 10 de la Ley 15/2001.
  3. Presentar en el Municipio el Programa de Ejecución y los demás documentos técnicos que posibiliten la transformación urbanizadora de los terrenos.
  4. Competir con el régimen preferencial por la adjudicación de la urbanización cuando la Administración actuante hubiera optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.
  5. Participar en la actividad de ejecución cuando la Administración actuante hubiese adoptado para aquella la forma de gestión directa y fijado el sistema de cooperación.
  6. Percibir el correspondiente justiprecio cuando la Administración actuante hubiera adoptado para la actividad de ejecución la forma de gestión directa y fijado el sistema de expropiación.
- d) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, carentes de la condición de solar y para los cuales este plan haya dispuesto la delimitación de unidades de actuación el contenido del derecho incluye el de uso y disfrute y la explotación normal del bien a tenor de sus situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística.
- e) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado y tengan además, la condición de solar, el contenido del derecho incluye el de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

#### ***Artículo 40. Deberes básicos de los propietarios de Suelo.***

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, los siguientes deberes:

- Con carácter general:



- a) Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes.
  - b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general.
  - c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales.
  - d) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes de dominio público natural.
  - e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.
  - f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión.
  - g) Respetar las licitaciones que deriven de la legislación para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en el documento de Catálogo.
- Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado:
- a) Solicitar y obtener, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
  - c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que esta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación hasta los límites establecidos en la Ley 15/2001.
  - d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
  - e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
  - f) Costear y en su caso ejecutar la urbanización.
  - g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano y no tengan aún la condición de solar, los procedentes de entre los previstos para suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, anteriores, conforme a las siguientes reglas:
- a) Los de sus letras a, b y c, en todo caso.



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

## CAPÍTULO V

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

#### Sección 1. Licencias.

#### **Artículo 41. Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a, previa licencia los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 180 y 184 de la Ley 15/2001 y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

a) Licencia de nueva planta:

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

2. Obras de ampliación de edificaciones, instalaciones y construcciones de todas clases.
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
4. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
5. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones o instalaciones cualquiera que sea su uso.

c) Licencias de uso o cambio de uso y de actividades:

6. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones o instalaciones de toda clase y la apertura de los establecimientos.
7. La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

d) Licencias de demolición:

8. La demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).

e) Licencias de Urbanización:

9. Las segregaciones de parcelas.
10. Las agregaciones de parcelas.
11. Las parcelaciones.
12. Las obras de instalaciones de servicios públicos.



13. Los movimientos de tierras tales como desmontes; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.

14. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicio público o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

f) Otros:

15. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.

16. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.

17. Extracción de áridos y explotación de canteras.

18. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

19. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

20. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

21. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

22. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

23. La instalación de invernaderos.

24. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.

25. La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

26. Los actos de construcción y edificación en instalaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

27. Los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

28. La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

Se exceptúa de la sujeción a la licencia municipal, aquellas obras a realizar sobre las carreteras estatales, tales como ensanches de plataformas o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc., así como también a las obras que afecten a los elementos funcionales de las mismas al estar considerados como bienes de dominio público, todo ello a tenor de lo establecido Ley de Carreteras de 7



de abril de 1995, Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero de 1977, Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U.), Recomendaciones para el Proyecto de enlaces (M.O.P.U.), e Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.).

#### **Artículo 42. Competencias y procedimiento para otorgar las licencias.**

##### 1. Competencias para otorgar las licencias:

La competencia para otorgar licencias le corresponde, de conformidad con lo establecido en la legislación local, al alcalde o persona en quien delegue.

No obstante dicha competencia para resolver recaerá en el Pleno Municipal en los siguientes casos:

##### 1.1. Cuando se refieran a las siguientes actuaciones previstas en la Ley 15/2001:

- a) Extracción de áridos y explotación de canteras.
- b) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- c) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- d) Los actos de construcción y edificación en instalaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

##### 1.2. Las que lleven implícita el otorgamiento de la licencia de actividad.

##### 1.3. Las que requieran evaluación de impacto ambiental.

##### 1.4. Las que se tramiten en suelo no urbanizable.

##### 1.5. Las que la ley determine que deban ser resueltas por el Pleno de la Corporación.

##### 2. Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia:

El procedimiento se iniciará a instancia del interesado mediante solicitud que habrá de formularse en impreso oficial y a la que deberá acompañar la siguiente documentación dependiendo del tipo de actuación cuya autorización se solicita:

##### 1. Obras menores, aquellas que, pudiendo afectar al aspecto exterior de las edificaciones, sean de escasa importancia:

- Memoria indicativa de la finalidad y el destino de las obras proyectadas, con indicación, en caso de que afecte a fachadas de edificios, de los materiales a utilizar.

##### 2. Obras de edificación, nueva planta, reforma y ampliaciones:

- Memoria en la que deberá justificarse expresamente su adecuación al ambiente en que se ubiquen y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y proyecto, que deberá ser precisamente de obras de edificación, incluyendo



plano de situación a escala mínima de 1:10.000 o 1:2.000, según se trate, respectivamente, de terrenos de suelo no urbanizable o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para facilitar la emisión de los pertinentes informes, con expresa indicación de la clasificación de suelo y de la ordenación que le es aplicable. En las restantes obras, el proyecto técnico aportado deberá ser el requerido por la legislación reguladora de la edificación, debiendo acompañarse de cuantos otros documentos sean legalmente exigibles.

3. Resto de obras:

Proyecto técnico suscrito, en su caso, por facultativo competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable y su suficiencia para la ejecución de las obras.

4. Primera ocupación o uso de edificaciones e instalaciones:

La licencia de obras, edificación e instalación pertinente.

5. En el supuesto de que los actos y las operaciones sujetas a licencia estuvieran sometidos al régimen de actividades clasificadas o fuera necesaria la evaluación de su impacto ambiental, el interesado lo hará constar así, acompañando al proyecto técnico los documentos que sean necesarios para la obtención de las autorizaciones correspondientes o la declaración de impacto ambiental.

Recibida la documentación completa, el procedimiento seguirá los siguientes trámites:

- a) Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- b) Informe o informes de los servicios municipales.
- c) Informe jurídico de los servicios municipales.
- d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

6. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de un mes en los casos de obras menores y dos meses en el resto e incluirá entre sus determinaciones:

- El plazo de iniciación, que no podrá ser superior a tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento.
- El plazo máximo de ejecución, que en defecto de que lo determine el proyecto técnico, será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia, plazo que no podrá ser superado por la previsión del proyecto.

7. Autorizada la obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la exhibición, en lugar visible de las mismas, del modelo acreditativo de haber obtenido licencia apta para la realización de los trabajos. Las obras no podrán dar comienzo en tanto no se hayan emplazado dicho modelo, que deberá ser contemplado desde la vía pública.

**Artículo 43. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbano.**

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en Suelo urbano consolidado, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.
2. Caso de estar la parcela incluida en alguna de las unidades de ejecución previstas en este Plan General, deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios, en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.
3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores podrán concederse licencias de edificación con los requisitos y condiciones que se señalan en los siguientes párrafos:
  - a) Para construcciones destinadas a fines industriales con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 39.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - b) En terrenos que tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de ejecución con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del reglamento de Gestión urbanística.
  - c) En terrenos incluidos en alguna de las unidades de ejecución previstas en este Plan General con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 44. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbanizable.**

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en el Suelo Urbanizable, deberá estar aprobado definitivamente el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes, repartidas las cargas y beneficios del planeamiento, efectuadas las cesiones procedentes en favor del Municipio y ejecutada la urbanización.
2. No obstante lo previsto en el apartado anterior podrán concederse licencias de edificación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que concurren los requisitos y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo. 45. Licencias de edificación en suelo no Urbanizable.**

El ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo no urbanizable para la realización de obras, construcciones e instalaciones que reúnan los requisitos administrativos y sustantivos previstos en el art. 26 de la Ley 15/2001:

1. Realizarse en la unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficie mínimas siguientes:
  - a) para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, su densidad no podrá alcanzar la



de una vivienda por cada dos hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser en ningún caso superior al 2% de aquella, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o plantación con arbolado.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

- b) la funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para la vivienda familiar, en todos los restantes casos.
2. La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.
  3. El otorgamiento de la calificación urbanística previa a la licencia municipal.
  4. El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de la correspondiente calificación y en todo caso de la licencia a cuyos efectos, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la administración municipal, por importe mínimo del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

El otorgamiento de la calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en los casos en los que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y su procedimiento viene regulado en el art. 27 de la Ley 15/2001.

En los restantes supuestos la calificación urbanística corresponde al ayuntamiento, que se pronunciará sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

Sección 2. Normas generales.

#### ***Artículo 46. Protección de la legalidad urbanística.***

La legalidad urbanística se defenderá con los medios legalmente previstos en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística y en los artículos 189 siguientes de la Ley 15/2001.

Las infracciones urbanísticas, se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador conforme establece el art. 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.

Conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 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 existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

#### ***Artículo 47. Inspección urbanística.***

Sin perjuicio de las competencias que correspondan a órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde o por quien éste delegase, quienes 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, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

#### ***Artículo 48. Infracciones urbanísticas.***

1. Se consideran infracciones urbanísticas:

- a) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural y las parcelaciones que se realicen en suelo urbanizable protegido por planeamiento general o especial.
- b) Las que constituyen incumplimiento de las normas sobre parcelación o sobre uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de las parcelas.
- c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- d) Los incumplimientos en materia de gestión.
- e) El vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo.
- f) La omisión, en las obras de construcción, edificación y urbanización, de la publicidad estática exigida por la presente Ley o de su información preceptiva, así como de la inclusión en la misma de información falsa o disconforme con la ordenación territorial y urbanística.
- g) La obstaculización de la labor inspectora.

2. Las infracciones definidas en el apartado anterior podrán sancionarse con:

- a) Multa.
- b) Inhabilitación para ser adjudicatario de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras en sustitución del propietario o desarrollar actividades con relevancia urbanística.
- c) Publicidad de la infracción, sanción y medidas de legalización.
- d) Decomiso del beneficio.



- e) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.
3. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, es responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También son responsables en estos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como promotor el propietario del suelo en el cual se comete o se ha cometido la infracción, cuando el mismo ha tenido conocimiento de las obras infractoras.

#### ***Artículo 49. Estado ruinoso de las edificaciones.***

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

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la edificación que esté en manifiesto estado de deterioro en cuanto a estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso legítimo efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.
- b) 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, sumando a las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Corresponderá al Ayuntamiento 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 los derechos afectados.

#### ***Artículo 50. Obras de reparación.***

Son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad, estanqueidad y consolidación estructurales.

#### ***Artículo 51. Resolución del expediente de ruina.***

El Alcalde-Presidente, resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición del edificio. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando, asimismo, su demolición.



- c) 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.

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que de no hacerlo y de no llevarse a cabo el ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado cargo correspondiente.

#### ***Artículo 52. Deficiencias higiénicas.***

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y en general, a carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

#### ***Artículo 53. Competencias en la declaración de ruina.***

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia.

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adaptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

La incoación de expediente de ruina de algún inmueble declarado o afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, deberá ser notificada la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura, la cual está legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente.

#### ***Artículo 54. Conservación de inmuebles.***

Los propietarios (organismos, entidades o personas físicas y jurídicas públicas o privadas) deberán conservar en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, las edificaciones o elementos urbanos de su propiedad o bajo su tutela (sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

La vigencia y control del estado de conservación de las edificaciones y elementos urbanos corresponde a las Corporaciones Locales asistidas de los Servicios de Policía Municipal y la asistencia técnica propia o subsidiaria.

**Artículo 55. Fomento de la edificación.**

El propietario de solares deberá emprender la edificación mediante la solicitud de la licencia de edificación en los plazos fijados en el art. 39 de este Plan General.

Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectúen transmisiones de dominio.

Dichos plazos serán prorrogables por un año, si lo acordare el Ayuntamiento mediante justa causa; por dos años, en virtud de resolución motivada de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga, en su caso, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, se determinará su expropiación, la ejecución forzosa por ejecución de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo en sus artículos 158 y siguientes.

**TÍTULO II****CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO****CAPÍTULO I****CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES****Artículo 56. Definiciones.**

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

**Artículo 57. Parcela mínima edificable.**

A todos los efectos, se considera edificable la parcela histórica, es decir, aquella que esté o haya estado edificada y que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación, mínima.

**Artículo 58. Uso Residencial. Superficie edificable. Profundidad edificable.**

Se define como superficie edificable de la parcela:

- Para edificaciones de uso como viviendas unifamiliares o equipamientos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela. Salvo que quede definida en el plano correspondiente de Ordenación el fondo máximo edificable al marcarse una alineación interior.
- Para edificación de viviendas plurifamiliares, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el Punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 20 metros.



Para edificación destinada a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie y la profundidad edificable será definida en el Epígrafe II, Normativa específica aplicable a las diferentes clases de suelo.

### **Artículo 59. Tipología de la edificación. Definiciones.**

La edificación en el Suelo Urbano del municipio de Torre de Miguel Sesmero deberá desarrollarse de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Residencial en casco histórico:

Corresponde a un tipo de edificación entre medianeras, alineada a vial, sobre una trama urbana y parcelario que aún conserva la estructura medieval.

b) Edificación en Línea o de Ensanche Rural:

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima, ocupa un parcelario regular en forma y dimensiones.

Es una tipología utilizada fundamentalmente, vivienda unifamiliar y bifamiliar.

c) Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por equipamiento y otros usos no residenciales.

d) Edificación en Hilera o Suburbana:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras, pudiendo estar retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios con carácter plurifamiliar.

e) Edificación en Hilera o Suburbana con tolerancia industrial:

Similar a la tipología anteriormente descrita, pero donde existe en la actualidad mezcla entre el uso residencial y el industrial, con predominio del primero. Su estructura urbanística está poco planificada dado que se ha venido desarrollando sobre caminos y parcelaciones agrícolas. Tipología tendente a desaparecer y a unificarse con la descrita en el apartado c, anterior. Por lo que en el plano de Ordenación correspondiente a la Zonificación aparece con la misma trama pero delimitada e identificada con las letras TI, tolerancia industrial.

### **Artículo 60. Regulación de las tipologías.**

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Torre de Miguel Sesmero deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.
2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

**Artículo 61. Viviendas interiores.**

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales aquellas que no tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública.

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado, que han de cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre.

Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando, a este solo efecto el patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de radio 7 metros.

**CAPÍTULO II****CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICACIÓN**

Se cumplirá el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

**Artículo 62. Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

**Artículo 63. Altura de los pisos.**

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

**Artículo 64. Altura libre de pisos.**

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Artículo 65. Planta baja.**

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.
2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.
3. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.
4. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdivida en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.



5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada será como máximo de 4 metros.

**Artículo 66. Sótanos.**

1. Se podrá edificar una planta de sótano.
2. En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.
3. La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos.
4. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.
5. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos.

**Artículo 67. Planta de piso.**

1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.
2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.
3. La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

**Artículo 68. Altura máxima de la edificación.**

1. Condiciones generales.

La altura máxima de la edificación será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En las calles de Torre de Miguel Sesmero, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros, o de tres plantas y 10 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de este Plan General y en los Planos de Ordenación.

**Artículo 69. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas cuartos de máquinas, antenas colectivas de T.V. y F.M. y pararrayos. Estas dependencias quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de fachada. Sólo se permite la colocación de una antena por edificio.

Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30º trazado desde la altura máxima.

Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos,



lavaderos en cubierta, tendederos de fábrica, traseros, etc., a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

#### **Artículo 70. Vuelos y pretilos.**

1. Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones, terrazas y cierres, y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.
2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no sobrepasará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.
3. La separación mínima entre estos tramos volados, será de 0,50 metros.
4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.
5. Quedan prohibidos los vuelos en patios.
6. Se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional.
7. Los pretilos de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros, serán preferiblemente de cerrajería permitiéndose una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.

#### **Artículo 71. Patios cerrados.**

1. Los huecos de todos los espacios vivideros, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, éstas tendrán un mínimo de tres metros.
2. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 de su altura y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares.
3. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.

#### **Artículo 72. Cubiertas en patios cerrados.**

No se consentirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial.



En los edificios preexistentes que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

**Artículo 73. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.**

1. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.
2. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.
3. Cómputo de la superficie edificada. No se computará como superficie edificada, los soporales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (art. 69) y las cornisas y bordes de cubiertas (art. 70).

Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (art. 70) cerrados en tres de sus lados, así como los patios cerrados en planta baja.

4. Patios cerrados en planta baja. En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja, y en aras de la igualdad de derechos, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

CAPÍTULO III  
OBRAS EN EDIFICIOS

**Artículo 74. Obras en edificios fuera de ordenación.**

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultaron disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.
2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.
3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En aquellas industrias que por aplicación de las presentes ordenanzas resultasen fuera de ordenación podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.



4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del artículo 85, situadas en Suelo No Urbanizable que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación que no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable del presente Plan General.

#### CAPÍTULO IV

#### ORDENANZAS GENERALES DE USO

##### **Artículo 75. Clasificación.**

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento Dotacional.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y transportes.

##### **Artículo 76. Simultaneidad de usos.**

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

##### **Artículo 77. Usos principales, complementarios y prohibidos.**

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos principales y complementarios, y cuales otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para todos los usos complementarios se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

##### **Artículo 78. Residencial. Categorías de viviendas.**

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
3. Vivienda Plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.



Todas las determinaciones que se definen en este Plan General son de aplicación, tanto a la categoría unifamiliar, como a la bifamiliar.

**Artículo 79. Terciario.**

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:
2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías: a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías; c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: despachos privados, bancos.
3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

**Artículo 80. Uso Industrial.**

1. A efectos de este Plan General, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, entendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación: Se establecen cinco categorías:
  - 1.<sup>a</sup> Talleres artesanales: Comprende la actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.
  - 2.<sup>a</sup> Pequeña industria compatible con la vivienda. Talleres de servicio que no requieran especialidad artesanal ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.
  - 3.<sup>a</sup> Industria incómoda para la vivienda. Corresponde a aquella industria o almacenes que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre 1961 - 2414/1961) es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y este Plan General para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso quedan excluidas las Nocivas y las Peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 m a contar del perímetro del Suelo Urbano.



4.<sup>a</sup> Garajes-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio; Edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) "Garaje-aparcamiento": todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- b) "Talleres del automóvil": los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.
- c) "Estaciones de Servicio": instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinás, gas-oil.

5.<sup>a</sup> Industria en general. Corresponde a aquellas industrias que incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las Nocivas y Peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la Categoría 3.<sup>a</sup>.

6.<sup>a</sup> Industrias agropecuarias y de extracción. Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano debido a sus peculiares características.

### 3. Localización:

Situación A. En edificios de viviendas.

Situación B. En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C. En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D. En zonas alejadas del Suelo Urbano y Urbanizable, situadas en Suelo No Urbanizable de acuerdo con su normativa específica.

### 4. Condiciones.

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

#### CARACTERÍSTICAS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS INDUSTRIAS SEGÚN SU CATEGORÍA

CATEGORÍA	1. <sup>a</sup>			2. <sup>a</sup>			3. <sup>a</sup>		4. <sup>a</sup>		5. <sup>a</sup>	6. <sup>a</sup>
Situación	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C		D(1)
Sup. máx. (m <sup>2</sup> )	150	250	150	300	S.L.	1.000	S.L.	300	S.L.	S.L.	S.L.	S.L.
Potencia max. (CV)	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	S.L.	S.L.	S.L.

S.L.: Sin limitación.

(1): Cumpliendo los requisitos del artículo 21 de la Ley del Suelo y las Normas para el Suelo No Urbanizable.



Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en este Plan General, todas las establecidas por la Legislación Sectorial vigente específica para cada caso y situación.

5. Tolerancia Industrial (TI): En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente si no las cumplen en las fechas de aprobación definitiva de este Plan General Municipal.
- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia, y en general a lo regulado por este Plan.

### **Artículo 81. Equipamiento Dotacional.**

1. Definición:

Espacios y edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como:

Áreas libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

2. Clasificación:

La clasificación del Equipamiento Dotacional es la que se detalla a continuación:

A. Equipamiento Dotacional:

A.1. Comunitario.

1. Docente.

2. Deportivo.

3. Social:

3.1. Sanitario.

3.2. Cultural.

3.3. Asistencial.

4. Espacios libres:

4.1. Menores.

4.2. Áreas de juego.

4.3. Jardines.



#### 4.4. De Sistema General.

##### A.2. Institucional.

##### A.3. Servicios técnicos.

##### A.4. Diversos.

##### 1. Religioso.

#### **Artículo 82. Uso Agrícola.**

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de pequeñas huertas, como en el suelo rústico.

#### **Artículo 83. Servicios de Infraestructura y Transportes.**

Incluye los depósitos del agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

#### **Artículo 84. Usos no conformes.**

Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultasen disconformes con las mismas se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras que las indicadas en el artículo 78 del presente Plan General.

#### **Artículo 85. Usos.**

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m<sup>2</sup>.
2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.
3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

#### **Artículo 86. Transformación de Usos.**

Los usos a que se destina una edificación podrán transformarse cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso como Equipamiento Comunitario: se autorizará la transformación de dicho uso cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso Comunitario.



2. Edificios de uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

- a) Que la actividad esté incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del artículo 58 y este defecto no sea técnicamente solventable.
- c) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del Municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.
- d) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra,...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

## CAPÍTULO V

### CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

#### **Artículo 87. Condiciones mínimas.**

Todas las condiciones higiénicas establecidas en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, así como en la Ley de calidad de la vivienda, condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda en Extremadura, serán de obligado cumplimiento, considerándose sus determinaciones como mínimas.

#### **Artículo 88. Chimeneas de ventilación.**

1. No se permitirán las chimeneas de ventilación natural en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, y garajes.
2. Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
3. Para otros locales no indicados en el párrafo anterior, el sistema de ventilación se diseñará atendiendo a la regulación técnica y normativa que para cada tipo existe.

## CAPÍTULO VI

### CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

#### **Artículo 89. Estética y composición de las edificaciones.**

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos con el carácter de las edificaciones tradicionales.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura, guarde en su carácter general, el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio, como salvaguarda de la cultura popular.

**Artículo 90. Materiales de cubierta.**

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas, debiendo utilizarse en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas de color rojizo similar al tradicional. Podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30º de pendiente.

**Artículo 91. Materiales de fachada.**

Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas, así como todos aquellos aplacados pétreos pulidos.

En Zona I, Residencial Casco Antiguo, no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas. En el resto del término municipal, se autoriza su uso, siempre que no suponga alteración ambiental en el entorno, deberá autorizarse por la corporación municipal.

El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco, y la recuperación de los colores tradicionales en zócalos y cornisas.

En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de albañilería como elemento principal.

Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

**Artículo 92. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.****1. Huecos:**

En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

— Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.

— Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Se recomienda en fachada el hueco rasgado vertical, predominando el macizo sobre el hueco.

**2. Carpintería exterior:**

Zona I. Residencial Casco Antiguo:



En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales o de aluminio lacado en color blanco o negro preferiblemente.

Resto de las Zonas de Suelo Urbano y Suelos Urbanizable y No Urbanizable:

Se autorizarán previo estudio justificado e informe favorable del Ayuntamiento la utilización de otros materiales además de los anteriores.

### 3. Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro) tradicionales.

### **Artículo 93. Retranqueos.**

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, de la línea de fachada, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea o Ensanche Rural y por supuesto en Residencial en Casco Histórico.

## II. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

### TÍTULO III

#### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Se cumplirá el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

### CAPÍTULO I

#### CONDICIONES GENERALES

### **Artículo 94. Definición y Delimitación.**

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordenación Calificación Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

### **Artículo 95. Zonificación.**

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas que se delimitan en el Plano de Ordenación Calificación Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

1. Residencial Casco Antiguo.
2. Residencial en línea o de ensanche rural.
3. Residencial en hilera o suburbana.
4. Residencial en hilera o suburbana con tolerancia industrial.
5. Industrial (incluida dentro de Suelo Urbanizable SUZ3-SUZ4).



6. Equipamiento Dotacional.

7. Espacios Libres.

#### **Artículo 96. Desarrollo del Plan.**

El desarrollo del Plan en Suelo Urbano no requerirá la formación de otro tipo de planeamiento salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano n.º 4 de Ordenación a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Cuando las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano delimitadas en estas Normas comprendan terrenos de diferente propiedad, el Planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

#### **Artículo 97. Edificaciones existentes.**

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad al presente Plan General quedan recogidas por este planeamiento, y en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación, cambio de uso, fuera de los previstos en el presente Plan. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en este Plan para la nueva edificación.

Excepción a lo indicado en el párrafo anterior, lo representan aquellas edificaciones afectadas por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos. En ellas no podrán realizarse obras de consolidación, reparación o mejoras y únicamente las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del edificio.

2. El Ayuntamiento podrá obligar a mantener un uso actual del suelo y de la edificación distinta del residencial, cuando aprecie que existen razones de interés público, aún cuando no está definido en las ordenanzas, y siempre que sea compatible con los usos dominantes del entorno y cumpla las condiciones que le fueren aplicables por los Reglamentos Específicos vigentes.

A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento de uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los grados, categorías y situaciones que sean asumibles de las definidas en las presentes Ordenanzas. En el caso de cambio de uso, por darse las condiciones anteriores, se aplicará la ordenación que corresponde según el nuevo planeamiento.

#### **Artículo 98. Nuevas edificaciones.**

1. En los casos en que no se cumpliesen las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie como en fachada, el Ayuntamiento decidirá en cada caso la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.

2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de este Plan. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado de la



Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren o los específicos para ellos establecidos.

### **Artículo 99. Condiciones de Equipamiento.**

1. Los propietarios de suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos los terrenos destinados a dotaciones públicas. Asimismo, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.
2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:
  - a) Viales:
    - Ancho mínimo de calzada = 6 m.
    - Ancho mínimo de acerado = 1 m.
  - b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:
    - Esta reserva no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, con un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.
3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano de Ordenación "Gestión", atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este Capítulo.
5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, el Ayuntamiento podrá optar, o bien por su compensación en metálico de acuerdo con los índices de valoración del suelo que en cada momento tenga establecidos el Ayuntamiento para su adquisición en terrenos que tengan tal calificación y no constituyan patrimonio municipal del suelo, o bien por destinar dicho suelo de cesión obligatoria para otros equipamientos o para la construcción de viviendas de iniciativa municipal.
6. Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación o del Proyecto de Urbanización o Edificación en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

### **Artículo 100. Aparcamientos obligatorios.**

1. La previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.



2. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.

## CAPÍTULO II

### ORDENANZAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

#### **Artículo 101. Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano incluidos en el Casco Histórico. Su delimitación corresponde a la Zona I, definida en el Plano de Ordenación Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes. Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de vivienda en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran todas las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación Calificación Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

#### **Artículo 102. Condiciones de uso.**

I. Uso Global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Característico: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

— Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Industria Categoría 1.<sup>a</sup>, Talleres Artesanales.
- Residencial en línea, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga un lindero frontal superior a 10 m.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria Categoría 2.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aislada o en hilera (art. 59).

**Artículo 103. Condiciones de edificación.****I. Parcelación:**

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de urbana vigente.
- Parcela Mínima: Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Superficie 50 m<sup>2</sup>.
  - Frente 5 m.
  - Fondo 10 m.
- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: Para el uso industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 84 del presente Plan.
- Categoría 1.<sup>a</sup> Talleres artesanales: 250 m<sup>2</sup>.

**II. Tipología edificatoria:**

Edificación tradicional alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Art. 62.

**III. Implantación:**

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie de edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - Vivienda Unifamiliar:
  - Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.
  - Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.
  - Otros usos: 20 metros.

**IV. Volumen:**

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:



- Vivienda Unifamiliar: La edificación irá en función de los parámetros de ocupación máxima y n.º de plantas.
- Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima sobre parcela será del 100%, sin perjuicio de las necesidades de iluminación e iluminación natural de las piezas habitables.

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 1,00 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 25 y 30 de este Plan.

### CAPÍTULO III

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA O DE ENSANCHE RURAL

##### **Artículo 104. Definición y delimitación.**

Comprende esta zona los espacios del casco urbano, destinados prioritariamente al uso residencial, no incluidos en la zona definida en el Capítulo anterior, cuya alineación se efectúa según alineación de vial. Se sitúa a modo de orla en torno al casco antiguo que conforma la Zona I. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

##### **Artículo 105. Condiciones de uso.**

I. Uso Global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

Uso Característico: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:



- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Terciarios.
- Industria Categoría 1.<sup>a</sup> Talleres Artesanales, 2.<sup>a</sup> Pequeña Industria compatible con la vivienda, y 4.<sup>a</sup> Garajes-Aparcamiento y Talleres del Automóvil.
- Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga un lindero frontal superior a 10 m e inferior a 20 m.

### III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria Categoría 3.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>.
- Industrial Categoría 4.<sup>a</sup> tipo Estación de Servicio.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en Hilera o Suburbana.

### **Artículo 106. Condiciones de edificación.**

#### I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 5 m.
  - Fondo: 10 m.
  - Superficie: 50 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 84 del presente Plan.
  - Categoría 1.<sup>a</sup> Talleres Artesanales: 250 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 2.<sup>a</sup> Pequeña Industria compatible con la vivienda: 300 m<sup>2</sup>
  - Categoría 4.<sup>a</sup> Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil: 300 m<sup>2</sup>.

#### II. Tipología edificatoria:

Edificación en línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de



fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 62.

### III. Implantación:

#### — Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 61). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

#### — Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: sin limitación.
- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
- Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.

Otros usos: 20 metros.

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Uso residencial: Sin retranqueos, alineada a vial y entre medianeras.
- Uso de Equipamiento Dotacional: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m en el caso de la Tipología Aislada.

### IV. Volumen:

#### — Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,2 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

#### — Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda Unifamiliar: En función de la ocupación y el n.º máximo de plantas.
- Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### — Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,90 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

**V. Condiciones Específicas:**

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos, no previstos, y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 25 y 30 de este Plan.

**CAPÍTULO IV****ORDENANZAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA O SUBURBANA****Artículo 107. Definición y delimitación.**

Comprende esta zona un espacio del núcleo urbano destinado prioritariamente al uso residencial y que está formado básicamente por viviendas de tipología en hilera. Su ubicación figura en el plano de Ordenación Calificación, Usos, Sistemas,...

**Artículo 108. Condiciones de uso.**

I. Uso Global: residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico, será el Residencial en hilera, categoría Unifamiliar y plurifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Industrial Categoría 1.<sup>a</sup> Talleres Artesanales.
- Residencial en línea, categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga un lindero frontal superior a 10 m e inferior a 20 m.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial Categorías 2.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>.
- Residencial unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en línea.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

**Artículo 109. Condiciones de edificación.**

I. Parcelación:



- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada 6 m.
  - Fondo 12 m.
  - Superficie 90 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de parcelas: Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán tener en todo caso, una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>. No pudiéndose agregar más de cinco parcelas ni superar el lindero frontal los 20 m, con el fin de efectuar actuaciones de vivienda plurifamiliar.

## II. Tipología edificatoria:

### Edificación en hilera:

Se exceptúan de esta condición de edificación en hilera, exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse según tipología en hilera, o bien retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 62.

## III. Implantación:

### Ocupación:

- En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Si la parcela es mayor de estos 90 m<sup>2</sup> la ocupación máxima será del 80%.
- Si ya la superficie excede de los 250 m<sup>2</sup> y su lindero frontal es mayor de 10 m se podrá ocupar el 100% de la banda comprendida entre la alineación exterior y la paralela interior que diste 10 m de aquella, y el 50% del resto de la parcela.

### Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Para parcelas de superiores a 90 m<sup>2</sup> y con un fondo a 15 m, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente a la mitad de su altura y como mínimo tres metros.
- Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.

### Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en hilera o suburbana: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará del testero del fondo un mínimo de tres metros para parcelas con más de 15 m de fondo.



- Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

#### IV. Volumen:

##### Altura máxima:

La altura máxima para todos los edificios será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

Para actuaciones plurifamiliares el n.º de plantas estará en función de la superficie de parcela y la sección de calle, quedando de la siguiente manera:

##### a) Parcelas de superficie superior a 250 m<sup>2</sup> y lindero frontal mayor a 10 m:

Ancho de calle hasta 9 m, n.º de plantas: PB+1.

Ancho de calle más de 9 m, n.º de plantas: PB+2.

##### b) Parcelas de superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>:

Ancho de calle hasta 13 m, n.º de plantas: PB+1.

Ancho de calle más de 13 m, n.º de plantas: PB+2.

##### Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda Unifamiliar: la resultante de la ocupación, fondo edificable y altura.
- Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura.

##### Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso, de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,80 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

#### V. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 25 y 30 de este Plan General.

### CAPÍTULO V

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL EN LÍNEA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL

##### **Artículo 110. Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano en los cuales existe mezcla de uso Residencial e Industrial en la actualidad, con predominio de uso Residencial. Siendo el objetivo



de estas normas urbanísticas el que esta zona se acabe regulando como la Residencial en hilera o suburbana.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación Calificación, Usos, Sistemas,...

**Artículo 111. Condiciones de uso.**

I. Uso Global: Residencial e Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

Uso Característico, será el Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Servicios de Infraestructura y Transportes.
- Terciarios.
- Industrial Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>.
- Residencial en Línea, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga un lindero superior a 10 m e inferior a 20 m.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial Categorías 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>.
- Residencial Plurifamiliar en Hilera y Aislada.
- Residencial Unifamiliar en Hilera y Aislada.

**Artículo 112. Condiciones de edificación.**

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 90 m<sup>2</sup>.



- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el artículo 84 del presente Plan General Municipal, la cual será:
  - Categoría 1.<sup>a</sup> Talleres Artesanales: 250 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 2.<sup>a</sup> Pequeña Industria compatible con las viviendas: 300 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 3.<sup>a</sup>: Industria incómoda para la vivienda 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 4.<sup>a</sup>: Garaje aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio: 300 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de parcelas: Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán tener en todo caso, una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>. No pudiéndose agregar más de cinco parcelas ni superar el lindero frontal los 20 m, con el fin de efectuar actuaciones de vivienda plurifamiliar.
- No siendo posible en ningún caso la agregación de parcelas para la construcción de edificios de carácter industrial en cualquiera de las categorías permitidas.

## II. Tipología edificatoria:

- Uso residencial: Edificación en hilera, alineada a vial entre medianeras.
- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada. Art. 58.

## III. Implantación:

- Ocupación:
  - En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.
  - Si la parcela es mayor de estos 90 m<sup>2</sup> la ocupación máxima será del 80%.
  - Si ya la superficie excede de los 250 m<sup>2</sup> y su lindero frontal es mayor de 10 m se podrá ocupar el 100% de la banda comprendida entre la alineación exterior y la paralela interior que diste 10 m de aquella, y el 50% del resto de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - Vivienda Unifamiliar: Para parcelas de superiores a 90 m<sup>2</sup> y con un fondo a 15 m, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente a la mitad de su altura y como mínimo tres metros.
  - Otros usos no residenciales: Todo el fondo de parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
  - Otros usos no residenciales: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.



#### IV. Volumen:

— Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda Unifamiliar: las derivadas de las condiciones de ocupación, fondo máximo y n.º de plantas.
- Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura.

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad, será de 0,90 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

#### V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 25 y 30 de este Plan General.

#### **Artículo 113. Cambio de uso.**

Dada la futura creación de nuevos Polígonos Industriales en emplazamiento más idóneo que los actuales para determinadas industrias y la obsolescencia de otras, el Ayuntamiento no podrá autorizar cambios de uso, para lo cual habría que realizar una modificación del Plan.

### CAPÍTULO VI

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

#### **Artículo 114. Definición y Delimitación.**

En el caso de Torre de Miguel Sesmero no existen áreas homogéneas ni consolidadas con este uso. En la actualidad se está dando una pequeña proliferación de pequeñas y medianas naves junto a la margen derecha del camino del cementerio, sin control ni planificación urbanística alguna, sobre la primitiva parcelación agrícola. Por ello se han previsto dos sectores, dentro de suelo urbanizable, que llegarán a consolidarse más tarde.

Su ubicación y delimitación figura en el plano de Ordenación "Gestión", como Suelo Urbanizable identificadas como los sectores SUZ4 de nueva creación junto a la principal vía de comunicación que atraviesa el término hacia el término de Nogales, conocido el Paraje como El



Arenal, en la actualidad de propiedad municipal y SUZ3 para ordenar la incipiente actividad industrial junto al camino del cementerio.

Las normativas urbanísticas que a continuación se exponen, regirán una vez formalizados ambos sectores como Suelo Urbano.

**Artículo 115. Condiciones de uso.**

I. Uso Global: Industrial.

II. Usos Pormenorizados Permitidos:

- Uso Característico: Será el industrial, Categorías 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup>.
- Usos Complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional.
  - Espacios libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Residencial unifamiliar: En la zona industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria Categoría 6.<sup>a</sup>.

**Artículo 116. Condiciones de edificación.**

I. Parcelación:

- Parcela existente: se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:
  - Fachada: 10 m.
  - Fondo: 20 m.
  - Superficie: 200 m<sup>2</sup>.
- Parcela máxima: las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:



Superficie 5.000 m<sup>2</sup> para el Sector SUZ3.

Superficie 500 m<sup>2</sup> para el Sector SUZ4.

II. Tipología edificatoria: No se define.

III. Implantación:

— Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 58).

— Profundidad edificable:

Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

— Alineaciones retranqueos y separaciones a linderos:

La edificación se alineará a fachada, dejando que la superficie libre se organice en la parte trasera de la parcela, pudiendo separarse de los linderos laterales. Para proyectos unitarios se permite adosar los edificios a las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 m.

IV. Volumen:

— Altura máxima:

- Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros.
- En las naves se permite la construcción de entreplantas, no computando en el parámetro de edificabilidad.
- Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

— Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución.

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad, será de 0,50 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 25 y 30 de este Plan General.



## CAPÍTULO VII

## ORDENANZAS PARTICULARES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

**Artículo 117. Definición y delimitación.**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Dotacional.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación "Calificación, Usos, Sistemas,...".

**Artículo 118. Condiciones de uso.**

Los Equipamientos Dotacionales con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Dotacional.

El uso de Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:

1. Comunitario.
  - A. Centros Docentes.
  - B. Deportivo.
  - C. Social.
    - C.1. Sanitario.
    - C.2. Asistencial.
    - C.3. Cultural.
2. Institucional.
3. Servicios técnicos, Transportes y Comunicaciones.
4. Diversos
  - Religioso,...

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el tipo Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

**Artículo 119. Condiciones de edificación.**

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, aplicándose a cada Equipamiento Dotacional las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.



## CAPÍTULO VIII

## ORDENANZAS PARTICULARES DE ESPACIOS LIBRES

**Artículo 120. Definición y delimitación.**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano de Ordenación, Calificación, Usos, Sistemas,... se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Menores: Superficie menor de 200 m<sup>2</sup> o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros.
- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.
- Jardines: Superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

**Artículo 121. Condiciones de uso.**

## I. Usos permitidos:

- Uso Principal: Espacios Libres de dominio y uso público.
- Usos Complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Tercarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 10% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

## II. Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

**Artículo 122. Condiciones de edificación.**

No se permite ningún tipo de edificación a excepción de los usos Complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en el presente Plan en el artículo correspondiente.

## CAPÍTULO IX

## RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano. No procede su redacción.

## CAPÍTULO X

## CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

**Artículo 123. Definición y Clasificación.**

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano se han delimitado en el plano de Ordenación Gestión, un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características



(superficie, uso, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en el Plano de Ordenación Gestión.

Comprenden estas actuaciones, áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción del Plan General Municipal.

Las actuaciones urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente Capítulo.

— Unidades de ejecución. Operación que permita una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Estudio de Detalle.

En el caso de que en las Unidades de Ejecución delimitadas se pretenda crear nuevos viarios y/o aumentar la ocupación del suelo, y/o aumentar el volumen edificable, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, no bastando la redacción de un Estudio de Detalle.

— Actuaciones Aisladas. Se trata de aquellas actuaciones que por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, normalmente de apertura de nuevas calles en suelo urbano y ordenación de las existentes.

#### **Artículo 124. Unidades de Actuación.**

Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

Los Estudios de Detalle definidos y todos aquellos que se redacten en cualquier área del Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes normas:

1. Alineaciones y rasantes: Los Estudios de Detalle las desarrollarán.
2. Volúmenes: Establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, las Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El Estudio de Detalle deberá contener plano de parcelación o reparcelación de las zonas destinadas a edificación.

#### **Artículo 125. Unidades de Actuación UA-1.**

— Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidad de Ejecución en Zona I, residencial en casco antiguo.
- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano de Ordenación correspondiente.



- Superficie aproximada:  
UA-1, 16.975 m<sup>2</sup>.
- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:
- Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona I-Residencial casco antiguo.
- Densidad máxima: 20 Viv/Ha.
- Capacidad estimada:  
UA-1, viviendas las resultantes de aplicar las condiciones de zona.
- Edificabilidad máxima global: La que se derive de las condiciones de ocupación máxima y n.º de plantas de la zona de casco antiguo.
- Condiciones de edificación:  
Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente unidad de Ejecución por las ordenanzas relativas a la Zona I – Residencial casco antiguo.
- Condiciones de Desarrollo y Ejecución:  
Figura de Planeamiento: PERI. Plan Especial de Reforma Interior.  
Sistema de Gestión: La promoción será privada.  
Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. 99 de este Plan General.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:
  - Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
  - Los terrenos destinados a Dotaciones.
- Distribución del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:  
De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, correspondiendo el 10% restante al Ayuntamiento.
- Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el PERI correspondiente.

### **Artículo 126. Actuaciones Aisladas.**

Son aquellas unidades territoriales en las cuales no es posible la justa distribución de cargas y beneficios. Precisan una gestión directa para propiciar el desarrollo del Plan General Municipal, realizándose aquella a través del sistema de Expropiación. Su inclusión en el Planeamiento se



prevé en el artículo 144 de la Ley del Suelo, y 84 del Reglamento de Planeamiento. El desarrollo se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

En el caso de Torre de Miguel Sesmero, son necesarios los siguientes tipos de operaciones:

- Apertura de nuevos viarios.
- Establecimiento de nuevas alineaciones.

Quedando definidas en el plano de Ordenación. Áreas de Reparto. Gestión, como actuaciones simples de viario ASV.

Estas actuaciones se Gestionarán, bien, mediante la inclusión en la Unidad de Ejecución, que así se convenga, la cual modificará su delimitación pasando a ser discontinua, o bien, mediante su ejecución directa por el sistema de Expropiación Forzosa.

Siendo las siguientes, las cuales figuran en el plano O-4:

- ASV1.
- ASV2.
- ASV3.

Las nuevas alineaciones como norma general se llevarán a efecto cuando se proyecten actuaciones de nueva planta, sobre las parcelas afectadas.

#### TÍTULO IV

##### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Se respetará los estándares mínimos de calidad (art. 74, apartado 2, de la Ley del Suelo 15/2001).

#### CAPÍTULO I

##### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### **Artículo 127. Delimitación del Suelo Urbanizable.**

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación, para el núcleo de Torre de Miguel Sesmero.

#### **Artículo 128. División en Zonas y Sectores.**

El suelo clasificado como Urbanizable se ha dividido en tres Zonas y tres Sectores. A desarrollar mediante cuatro Planes Parciales, identificados por PP1, PP2, PP3, PP4, con uso global e intensidad prefijados.

Se han definido las Zonas que se detallan a continuación. Se numera y denomina de forma idéntica a la zona equivalente definida en el Suelo Urbano. Todas las características de la zona de Suelo Urbanizable son similares a las características de la homónima de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título.



- Residencial en hilera o suburbana.
- Industrial para los sectores SUZ3 y SUZ4.
- Zona VI Dotacional para el sector SUZ1.

Residencial en hilera o suburbana.

Como consolidación de la trama urbana y su crecimiento en el área límite del actual suelo urbano con la señalada.

ZONA Industrial.

Se ha incluido en esta Zona los siguientes Sectores:

Sector Industrial SUZ3. Polígono Industrial El Arenal.

Sector Industrial SUZ4. Polígono Industrial San Isidro, camino del Cementerio.

ZONA Dotacional.

Sector Dotacional SUZ1. Campo de fútbol.

Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación Gestión.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para el Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción del Plan Parcial, serán las que se establecen en los Capítulos siguientes.

#### ***Artículo 129. Incumplimiento de los plazos.***

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, en el Epígrafe IV Programa de Desarrollo, Título VIII Prioridades y Plazos, art. 242, el Ayuntamiento podrá:

- De oficio iniciar Expediente de Modificación de este Planeamiento en la zona ocupada por el Plan Parcial, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo, de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación del Plan no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos.
- Igualmente, y en base a lo establecido en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, podrá dictar Resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

#### ***Artículo 130. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.***

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación sin perjuicio de la imposición de las sanciones pecuniarias previstas en la Ley del Suelo.

#### ***Artículo 131. Costes de urbanización.***

Los propietarios de Suelo Urbanizable, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los Artículos 59 a 61 del reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de



ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

**Artículo 132. Condiciones de la Ordenación y de las infraestructuras.**

En los planos de Proyecto figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. El resto de las parcelas destinadas a Equipamientos, espacios Libres y otras Cesiones se fijarán de común acuerdo con el Ayuntamiento en el Plan Parcial. La ubicación de los Equipamientos se considera sólo orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

**Artículo 133. Régimen jurídico transitorio.**

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el régimen jurídico será similar al del Suelo No Urbanizable.

## CAPÍTULO II

### NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES SUZ1, SUZ2, SUZ3, SUZ4

**Artículo 134. Definición y caracterización.**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo serán los terrenos que, calificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación Gestión como:

- Sector SUZ1.
- Sector SUZ2.
- Sector SUZ3.
- Sector SUZ4.

Los terrenos incluidos en cada Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en el Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (art. 31 y 33 de la Ley del Suelo).

**Artículo 135. Objetivos.**

Cubrir las necesidades de Suelo Residencial, Industrial y Dotacional del núcleo, creando una serie de áreas adecuadas y diseñadas específicamente para cada uso, especialmente para el uso industrial, de tal forma que se ponga orden en la proliferación de forma incontrolada de este tipo de construcciones, más o menos cercana al núcleo urbano.

**Artículo 136. Nivel de Intensidad.**

I. Aprovechamiento medio. Art. 33 de la Ley de Suelo:



El aprovechamiento se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un aprovechamiento tipo de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

II. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Se adopta el valor de 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

III. Edificabilidad máxima global:

En cada sector vendrá definida por las mismas condiciones para las zonas a en suelo urbano a las que se asimila cada uno de ellos. En el caso del Sector Dotacional, se ha previsto una franja de terreno de carácter residencial en línea o ensanche rural, actualmente ocupada por parte del tendido eléctrico. En este punto se hace la salvedad siguiente: dicha franja de terreno adquirirá carácter residencial si se modificara el carácter o trazado de dicha red, si no quedaría como franja de espacio libre.

#### ***Artículo 137. Condiciones de edificación.***

Las condiciones de edificación para cada uno de los sectores definidos serán iguales a las especificadas para los mismos usos y zonas recogidas en este Plan General.

#### ***Artículo 138. Condiciones de las infraestructuras.***

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

#### ***Artículo 139. Condiciones de Desarrollo y Ejecución.***

— Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

— Sistema de gestión:

La promoción será privada. Salvo el SUZ1 que será mixta pública dotaciones, privada resto de suelo.

— Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación o el de concertación.

— Ejecución de Planeamiento:

El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución y su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

**Artículo 140. Dotaciones mínimas.**

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

- Esta reserva no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, con un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.

La previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

**Artículo 141. Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del Aprovechamiento del Sector.**

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Torre de Miguel Sesmero, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a las dotaciones.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento del Sector, correspondiendo el 10% restante al Ayuntamiento.

**Artículo 142. Condiciones estéticas y de composición.**

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 89 a 93, en cuanto a las condiciones estéticas fundamentales para todo tipo de edificaciones.

## CAPÍTULO III

## RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbanizable. No procede su redacción.

## TÍTULO V

## CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I

## NORMAS GENERALES

**Artículo 143. Definición y ámbito de la aplicación.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable, todos los terrenos del término municipal de Torre de Miguel Sesmero no incluido dentro de alguna de las categorías anteriores: Suelo urbano, Suelo Urbanizable, en el Plano n.º 1 de Ordenación "Estructura General y Orgánica del Territorio".



El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizables, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

#### **Artículo 144. Categorías.**

En el Suelo No Urbanizable se establece una división en Áreas, según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el Plano n.º 1 de Ordenación, y se describe a continuación:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal. Terrenos lacustres y de fragilidad ecológica.

Laguna Marciega, laguna Grande, laguna Llana, en la Dehesa Caballo Alto, al norte del término municipal y Rivera de Nogales.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidráulica. Arroyo del Valle y Rivera de Nogales.
3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Sistema General Viario.
4. Suelo No Urbanizable Común.

#### **Artículo 145. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.**

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Plan, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.
2. La aplicación del Plan sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

#### **Artículo 146. Régimen del Suelo No Urbanizable.**

Los terrenos así clasificados por el presente Planeamiento, al no estar incluidos en los tipos de Suelo Urbano y Urbanizable, delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que además se le señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

- a) De acuerdo con lo previsto en 13 de la Ley del Suelo y de los arts. 44 y 45 del Reglamento de Gestión, en el Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar otras construcciones que:
  1. Cualquiera que sea la categoría de Suelo No Urbanizable las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.
  2. En el suelo no urbanizable común, las obras y construcciones, usos y actividades que excediendo del derecho previsto en el apartado 1.º, se legitime expresamente por los planos de ordenación, el Plan General Municipal y los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental.



3. Los actos previstos en los artículos 18.1.2 de la Ley del Suelo.
  4. El uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal que precisa haya obtenido la calificación urbanística conforme al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley del Suelo.
- b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforma a las normas que este planeamiento establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrá efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en este Plan.
- d) Las edificaciones o construcciones no podrán dar lugar a núcleos de población.

**Artículo 147. Parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o finca en dos o más lotes o fincas independientes.
2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

**Artículo 148. Segregación de fincas.**

La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción:

Cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será triple; y así sucesivamente.

Esta superficie mínima será la siguiente según las características del suelo:

1. En el caso de que su finalidad sea la edificación de viviendas familiares autorizadas por la ordenación territorial: su densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas. La unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2% de aquella, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.
2. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas la superficie mínima se equipara a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria.
3. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate. La unidad rústica apta para la edificación a que se refiere el párrafo anterior quedará en todo caso vinculada



legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

4. Son indivisibles las fincas, las unidades rústicas aptas para la edificación, las parcelas y solares siguientes:
- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de las fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlas y formar nueva finca, unidad rústica apta para la edificación, parcela o solar con las condiciones mínimas exigibles.
  - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
  - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
  - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

***Artículo 149. Concepto de núcleo de población.***

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación ya existente en la o las unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

***Artículo 150. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.***

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en el presente Plan General Municipal, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

- a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.
- b) La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a cien metros entre ellas.
- c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.



- d) La existencia de más de una vivienda en dos hectáreas.
- e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.
- f) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de este Plan General.

## CAPÍTULO II

### CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES

#### **Artículo 151. Normas de Carácter General.**

Con carácter general las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el art. 150 de estas Normas Urbanísticas, para evitar la formación de núcleos de población.

#### **Artículo 152. Condiciones de la edificación.**

1. Separación de la edificación a los lindes de la finca, 25 m.
2. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.
3. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.
4. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 153. Condición aislada de las edificaciones.**

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las construcciones e instalaciones y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable se fija con carácter obligatorio, una distancia mínima de QUINIENTOS metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicite.

#### **Artículo 154. Cierres de fincas.**

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.
2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del Suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios y la reposición de muros previamente existente.

La parte de fábrica maciza no superará los 80 cm. de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).



Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad (cárceles, instalaciones militares, etc.), la Comisión de Urbanismo de Extremadura podrá autorizar cerramientos de altura superior.

**Artículo 155. Condiciones higiénicas.**

Abastecimiento de aguas:

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan de Normas, se dispone:

1. No se podrá autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal y otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.
2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

Evacuación de residuales:

1. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.
2. En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.
3. En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m de los linderos de la parcela y a más de 150 m de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.
4. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.
5. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

**CAPÍTULO III****EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL****Artículo 156. Condiciones generales.**

Se suprime.



## CAPÍTULO IV

## REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES

**Artículo 157. Tipos de Usos, Actividades y Construcciones.**

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

- a) Actividades agrícolas o agropecuarias.
- b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- c) Actividades de carácter infraestructural.
- d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- e) Viviendas familiares aisladas.
- f) Industrias.
- g) Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

**Artículo 158. Clases de usos.**

A los efectos del presente Título los usos del suelo pueden ser:

- a) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, la calificación urbanística de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, pueden implantarse en esta clase de suelo, por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Sección 1. Actividades agrícolas.

**Artículo 159. Concepto y categorías.**

Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se diferencian las siguientes categorías:

1. Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

La unidad mínima de cultivo para explotaciones agrarias se establecerá según Decreto 46/1997, de 22 de abril, será de 4 hectáreas en Secano y 1,5 hectáreas en Regadío.

2. Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.



3. Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera, todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Extremadura y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca. Se trata de las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en el artículo 197 de este Plan General.

**Artículo 160. Condiciones particulares de implantación para la Categoría 31, instalaciones Ganaderas y Cinegéticas.**

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otra edificación: Libre.
- Distancia mínima a un eje de carretera: 50 metros.
- La parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar será:
  - Suelo No Urbanizable de Especial protección Forestal: 10 hectáreas.
  - Suelo No Urbanizable Común: 2 hectáreas.

Sección 2. Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

**Artículo 161. Concepto y categorías.**

1. A los efectos de lo contenido en el presente Plan General Municipal, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.
2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:
  - Infraestructura:
    - Transformadores.
    - Casas de bomba.
    - Retención de agua.
    - Canales de riego.
    - Tendidos eléctricos.



— Edificaciones:

- Silos.
- Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
- Invernaderos.
- Cuadras, establos, porquerizas, etc., no incluidos en la Sección.
- Industrias vinculadas al medio rural.

**Artículo 162. Condiciones particulares de implantación para las edificaciones agrícolas.**

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: Libre.
- Distancia mínima a un eje de carretera: 50 metros.
- La parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar será:
  - Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal: 10 hectáreas.
  - Suelo No Urbanizable Común: 2 hectáreas.

Sección 3. Actividades de carácter infraestructural.

**Artículo 163. Concepto y categoría.**

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, etc.
- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.
- Red viaria.
- Obras de protección hidrológica.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

Sección 4. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

**Artículo 164. Concepto y categoría.**

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.



2. Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.
3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No urbanizable.
4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.
5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

### **Artículo 165. Implantación y usos.**

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.

No obstante, la Comisión Provincial de Urbanismo, estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias categoría Servicio de Carreteras. Artículo 193 de este Plan.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.



Sección 5. Viviendas familiares aisladas.

**Artículo 166. Vivienda familiar. Concepto y categoría.**

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.
2. A los efectos de este Plan se distinguen las siguientes categorías de viviendas:
  - 1.<sup>a</sup> Vivienda agraria: aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), así como las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.
  - 2.<sup>a</sup> Vivienda no agraria: se entiende por aquella que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por este Plan, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 138 de la Ley del Suelo.

**Artículo 167. La condición de aislada.**

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que exista posibilidades de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el art. 168.
2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo Urbanizable se fijan.
3. 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 (art. 26 de la L.S.).
4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

**Artículo 168. Condiciones generales.**

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de este Plan.

**Artículo 169. Condiciones de emplazamiento.**

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.
2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc. serán, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

**Artículo 170. Condiciones de acceso.**

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.

**Artículo 171. Edificaciones auxiliares.**

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

**Artículo 172. Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado.

No obstante, y en desarrollo de lo anterior se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

- Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.
- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.
- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

**Artículo 173. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.**

- Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
- Distancia mínima a otra edificación: 200 metros.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 metros.
- La superficie de la vivienda no podrá ocupar una superficie superior al 2% de la unidad vinculada a la vivienda, mínimo 1 hectárea y media. Artículo 26 de la L.S.

Sección 6. Industrias.

**Artículo 174. Concepto y categorías.**

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se establecen las siguientes categorías.

1. Servicios de carreteras.
2. Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
3. Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.
4. Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

**Artículo 175. Industrias. Condiciones particulares de implantación.**

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística.

Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación.

Condiciones de implantación:

— Servicios de carreteras:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 metros.
- Distancia mínima a línea límite de edificación en carreteras, situada a ambos lados de la misma: 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarciales y locales y quince metros en las clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

— Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

— Industrias vinculadas al medio rural:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 200 metros.
- Distancia mínima a eje de carretera: 100 metros.

— Gran Industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 500 metros.
- Distancia mínima a ejes de carretera: 200 metros.

— Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 metros.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.

**Artículo 176. Servicios de carretera.**

Se consideran las siguientes clases:

- Gasolineras.
- Talleres de reparación de automóviles.
- Áreas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrán agrupar en "Áreas de Servicios de carretera", junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (artículo 202). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

**Artículo 177. Industrias extractivas.**

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto.

**Artículo 178. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuario.**

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales:
  - Serrerías.
- Ganaderos y Agropecuarios:
  - Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
  - Almacenes de piensos.
  - Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.
- Agrícolas: Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

**Artículo 179. Gran Industria. Clasificación.**

Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.
- Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

**Artículo 180. Gran Industria propiamente dicha.**

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
2. Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en el presente Plan General Municipal.
3. La ocupación máxima será del 50%.
4. La parcela mínima será de 10 hectáreas.
5. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

**Artículo 181. Industrias Peligrosas o Nocivas.**

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.
2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.
3. Se exigirá, además de las condiciones para la gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.
4. La ocupación máxima del terreno será del 25%.
5. La parcela mínima será de 20 hectáreas.
6. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

**Artículo 182. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.**

Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

Se incluyen los siguientes usos:

- Vertederos de residuos sólidos urbanos.
- Vertederos de escombros y residuos industriales.
- Apilamientos de chatarra y cementerios de coches.
- Estercoleros y basureros.
- Balsas de alpechín.

En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

Sección 7. Equipamientos dotacionales y servicios terciarios.

**Artículo 183. Concepto y categorías.**

Se considera como Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en los arts. 82 y 84 de este Plan General Municipal.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1. Equipamiento Comunitario: Las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas. Art. 80.
2. Servicios Técnicos: Aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc. Art. 80.
3. Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: Actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc. Art. 78.
4. Campamentos de Turismo: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional. Incluyen construcciones e instalaciones de carácter permanente.
5. Adecuaciones Recreativas y Naturalistas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
6. Parque Rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.



7. Adecuaciones para usos didácticos o científicos: Edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

**Artículo 184. Condiciones generales.**

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

Su implantación será considerada siempre como Usos autorizables.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por el presente Plan General Municipal, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

**Artículo 185. Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.**

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

Cumplirán las condiciones de la vivienda familiar aislada para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda.

**Artículo 186. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.**

Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

Distancia mínima a otra edificación: 100 metros.

Distancia mínima a eje de carretera: 50 metros.

**CAPÍTULO V****CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE**

Los terrenos calificados como no urbanizables con algún grado de protección (forestal, hidrológico, fragilidad ecológica, etc.) serán compatibles con cualquier obra a realizar en la carretera N-432, tales como ensanche de plataforma, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de acondicionamiento, conservación etc.

Sección 1. Suelo no urbanizable de especial protección forestal.

**Artículo 187. Caracterización.**

Constituyen este suelo, espacios de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y en ocasiones faunísticos. Igualmente presentan un importante interés productivo.

Se trata de unas amplias áreas ocupadas por dehesas de encinas, olivar y bosque de rivera. Destaca la ganadería extensiva de vacuno y de cerda. Existen manchas importantes de pastizal y monte bajo que se incluyen en esta categoría de suelo por sus características ecológicas



similares a las dehesas y al bosque autóctono, a destacar especialmente los terrenos lacustres situados al norte del término municipal, de gran interés como ecosistema particular y de gran fragilidad ecológica por su proximidad a la carretera nacional.

**Artículo 188. Normas de carácter general.**

Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente, se favorecerá la aparición de instalaciones que permitan el uso y disfrute de este espacio, previa garantía de la preservación del medio.

**Artículo 189. Régimen particular de usos.**

Con las condiciones de cada actividad y uso reflejados en el Capítulo III, se considera como:

1. Usos autorizables:

- Agricultura: Se autorizan nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación no entren en contradicción con los valores forestales.
- Forestal: Se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de repoblación con coníferas. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

El olivar queda incluido en este uso para esta categoría de Suelo No Urbanizable.

- Ganadería: Extensiva o Intensiva, en este último caso se deberá asegurar la inserción de la edificación en el paisaje.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Viviendas familiares en sus dos categorías, agraria y no agraria, con las siguientes condiciones:

En aquella finca en la que exista una vivienda agrícola, sólo podrá construirse otra vivienda agrícola a una distancia no superior a 15 metros de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en el Plan General Municipal.

- Si es una vivienda agrícola para una nueva explotación, o una vivienda no agrícola, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:
  - Parcela mínima: 10 hectáreas.



- Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.
- Distancia mínima a otra vivienda: 500 metros.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 metros de la edificación principal.

- Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.
- Campamentos de Turismo.
- Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.
- Parques Rurales.
- Las industrias extractivas, en sus dos categorías, y extracciones de áridos y actividades mineras, industrias vinculadas al uso rural y equipamientos comunitario docente, deportivo, social y religioso, quedan expresamente prohibidos por el artículo 24 de la actual Ley del Suelo.

## 2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

### Sección 2. Suelo No Urbanizable de especial protección hidrológica.

#### **Artículo 190. Caracterización y Normas.**

Constituye esta categoría de Suelo No Urbanizable las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de protección, policía y seguridad.

En caso de no hallarse formalmente deslindadas dichas zonas, éstas se estimarán de acuerdo con los arts. 4 y 6 de la Ley de Aguas.

Las condiciones de utilización, y protección del dominio hidráulico se explicitan con detalle en el Título VI, Capítulo I del Plan General Municipal.

### Sección 3. Suelo No Urbanizable de especial protección del sistema general viario.

#### **Artículo 191. Caracterización.**

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio y cuya anchura queda definida en la legislación específica de Carreteras.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en el Título VI, Capítulo I de este Plan General Municipal.

#### **Artículo 192. Vías de comunicación. Normas de carácter general.**

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia



de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura y el Reglamento 1812/1994, de 2 de septiembre.

Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a la carretera N-432 cumplirán lo estipulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicios y la construcción de instalaciones de servicio.

Tener en cuenta los siguientes requisitos:

1. Nacionales y autonómicas: La regulación de accesos a este tipo de vías se establecen en la Norma de trazado de la Instrucción de carreteras y en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997.

Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos del presente Plan.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2. Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes, en zonas de visibilidad deficiente. La nueva edificación exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

Sección 4. Suelo No Urbanizable común.

#### ***Artículo 193. Caracterización y normas generales.***

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

#### ***Artículo 194. Régimen particular de usos.***

Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada uso recogido en el presente Plan, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: en todas sus formas.
- Forestales: se permite la explotación forestal aún como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería en todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Actividades de carácter infraestructural.



- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar: en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima: una hectárea y media.
  - Superficie edificable, 2% de la superficie total de la parcela.
  - Distancia mínima a otra vivienda, 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

- Industrias: Se permite todo tipo, incluso las Nocivas y Peligrosas.
- Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

### III. NORMAS DE PROTECCIÓN

#### TÍTULO VI

#### NORMAS DE PROTECCIÓN

#### CAPÍTULO I

#### NORMAS DE DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE

#### ***Artículo 195. Suelo afectado por la Ley y el Reglamento de Carreteras.***

##### 1. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio de 1988.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

##### 2. Zonas afectadas:

- a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 8 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m en las redes nacionales y de 30 m en el resto, medidas desde las citadas aristas.
- d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 25 m de ancho en las redes nacionales y de 18 m en las otras redes, medidas desde la arista exterior de la calzada.



### 3. Usos:

En cuanto a los referidos a la carretera N-432, serán aquellos determinados en la Ley de Carreteras y en el Reglamento General que la desarrolla.

#### **Artículo 195.1. Carteles y Vallas.**

Fuera de los tramos urbanos, la publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado, se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicados por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE de 23/09/94) así como en el punto once del R.D. 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento mencionado.

#### **Artículo 196. Suelo afectado por la legislación de líneas de Energía Eléctrica.**

##### 1. Legislación específica:

- Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
- Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

##### 2. Zonas afectadas:

- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.
- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados pudiéndose cercar, cultivar o en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.
- Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:  $1,5 + U/100$  m, con un mínimo de 2 m.

Edificios o construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas:  $3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 5 m.

Sobre puntos no accesibles a las personas:  $3.3 + U/100$  m, con un mínimo de 4 m.

U: tensión compuesta en kV.

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

**Artículo 197. Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.**

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el art. 3.º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), sólo podrá emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 m. A contar del núcleo más próximo de población agrupada.

En las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos y polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

**Artículo 198. Suelo afectado por la protección de recursos hidrológicos.****1. Cauces, riberas y márgenes:**

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimiento de tierras.

En aplicación del art. 90 de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el D.L. 52/1962, de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, en los arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener la correspondiente autorización la solicitud deberá estar acompañada del estudio de Impacto Ambiental.

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado primero de este artículo.

**2. Embalses:**

Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por el art. 88 de la Ley de Aguas de 1985, se establece un perímetro de protección de 500 m alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.



Sólo se admitirán en la franja de protección de 500 m aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial. Tales actividades deberán ajustarse, en todo caso, a las previsiones de las Órdenes de 28 de junio de 1968 y 31 de octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses y a la normativa particular que rijan la utilización de cada embalse.

### 3. Protección de Aguas subterráneas:

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

### 4. Vertidos líquidos:

a) Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado. Se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

b) En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización del vertido.

## CAPÍTULO II

### NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

Sección 1. Disposiciones generales.

#### **Artículo 199. Aplicación de las Normas de protección.**

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifiquen en los planos de ordenación, con las letras A, B, C, D y E.

1. Son tipologías tradicionales a proteger las siguientes:



- “Casa solariega”: Edificación unifamiliar, que se caracteriza por ocupar una gran parcela mediante una serie de tres e incluso cuatro crujías paralelas a fachada y patio al fondo, que rara vez cuenta con iluminación natural de alguna de las crujías intermedias, apareciendo pequeños patios amonterados, a modo de tragaluz en tipologías más evolucionadas. Tras el patio trasero pueden aparecer otras dependencias ligadas a las labores agrícolas o ganaderas, con una organización más o menos compleja, que cuentan con acceso independiente, del propio de la vivienda. Identificadas por un diseño y lenguaje característico en sus fachadas en las que aparecen significativas portadas y huecos de gran desarrollo en vertical. De planta baja más una, de similar altura y uso.
- “Casa de labor”: Edificación unifamiliar, de arquitectura popular, cuyo desarrollo viene marcado por una gran similitud en el tamaño y forma de la parcela sobre la que se asienta. Generalmente cuenta con dos o tres crujías con paso central que organiza una estancia a cada lado, o una única estancia en las llamadas popularmente “medias casas”. Tras la crujías de vivienda se sitúa el patio y las cuadras, compartiendo el acceso personas y bestias. De planta baja más doblado.
- “Casa burguesa de principios del s. XX”: Edificación unifamiliar o bifamiliar, desarrollada según crujías paralelas a fachada pero con una organización tipológica evolucionada y más urbana. El uso es exclusivo residencial y no existen dependencias relacionadas con el agrícola o ganadero. De planta baja, más una y doblado.

Dentro de cada tipología serán protegidos los elementos que la definen, no permitiéndose intervenciones que las eliminen o las distorsionen. Considerándose como elementos a proteger, para aquellos edificios que cuenten con algún nivel de protección o estén incluidos en entornos urbanos de especial interés, los siguientes:

**Conservación de la fachada:** Supone el mantenimiento de fábrica original con los refuerzos y consolidaciones precisas, pero sin introducir estructuras portantes que supongan cajeados y reducciones de la fábrica original.

No se permitirá la modificación de sus huecos, tanto en su disposición como en dimensiones, balcones, cornisas, zócalos,... salvo que las obras respondan a un proceso de restauración que devuelva a la fachada a su estado original.

Excepcionalmente se permitirá la apertura de nuevos huecos en planta baja cuando el uso al que va a destinarse ésta así requiera, siempre que no rompan la composición general.

Los materiales a utilizar en toda obra sobre fachada deberán ser iguales o de similares características a los originales. Debiéndose eliminar añadidos, elementos publicitarios, rótulos que distorsionen el estilo y la armonía del conjunto.

Deberán procurarse en todo momento la recuperación de los tonos de pintura originales, respetándose la armonía cromática con los edificios adyacentes.

En caso de permitirse una ampliación coplanaria, ésta deberá respetar la modulación de los huecos de planta inferior, debiendo utilizar materiales, texturas y colores similares, sin ser necesario llegar al mimetismo.

**Conservación de la primera crujía:** Supone el mantenimiento de las dos fábricas originales que soportan la crujía, en caso de las paralelas a fachada, y de al menos cuatro metros de



las perpendiculares a ella. De igual forma deberá mantenerse la viguería o sistema de bóveda original, o bien si su mal estado así lo requiere su sustitución por elementos similares.

Mantenimiento del tipo de cubierta: Supone el mantenimiento de la cubierta original en forma pendiente y materiales. Se permiten obras de conservación y sustitución por elementos similares.

Conservación de la organización tipológica: Tiene como objeto el mantenimiento de la tipología existente, en especial de la relación y disposición de sus elementos más significativos.

Conservación global de la fachada: En el caso de que se realizase el derribo de la fachada original, la nueva deberá responder básicamente a la existente en disposición tipo y dimensiones de los huecos, alturas de forjados y cornisas y cualquier otro elemento de interés.

2. Los elementos protegidos nunca podrán considerarse fuera de ordenación, en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de la permitida por el Planeamiento general.

#### ***Artículo 200. Niveles de protección.***

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- A: Protección Integral.
- B: Protección Global.
- C: Protección Parcial en grado 1.
- D: Protección Parcial en grado 2.
- E: Protección ambiental.
- E-U: Entornos urbanos de especial interés.

#### ***Artículo 201. Condiciones particulares de Parcelación.***

1. Las parcelas con alguno de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregaciones.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación serán los siguientes:
  - 1.º Las parcelas A o B nunca podrán agregarse.
  - 2.º Las parcelas C o D podrán agregarse siempre que concurren algunas de las siguientes circunstancias:
    - a) Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
    - b) Que se dé alguna de las siguientes situaciones:
      - a' Una parcela catalogada C o D podrá agregarse a otra no catalogada por una sola vez.
      - b' Podrán agregarse varias parcelas catalogadas C o D siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).



- c' Las parcelas catalogadas E podrán agregarse cumpliendo las normas de agregación de la zona en que se encuentren cuando se demuelan o adquieran la condición de solar.

**Artículo 202. Condiciones de uso.**

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.
2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en este Plan. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

**Artículo 203. Supresión de Barreras Arquitectónicas.**

Serán de aplicación las normativas estatales y autonómicas vigentes al respecto, pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de los elementos protegidos.

**Artículo 204. Obras permitidas en edificios catalogados.**

1. Las obras permitidas para cada edificio catalogado vendrá en relación al nivel de protección asignado y a la tipología a la que pertenece.
2. Con carácter general los tipos de obras quedarán definidos en función del grado de intervención:

Grado de intervención mínimo: Implica la conservación global del edificio, permitiéndose obras que no efectúan variación alguna en los aspectos que definen las características arquitectónicas del edificio, su sistema estructural, su composición espacial y su organización general, pero sí pueden modificar la organización referida al número y disposición de unidades habitables sin que ello suponga un aumento de la superficie construida.

Grado de intervención medio: Deberán conservarse los elementos protegidos del edificio, permitiéndose obras de reconstrucción para el resto del edificio, pudiéndose realizar sobre esta última zona pequeñas modificaciones en los sistemas estructurales tanto en dimensión como en forma que no suponga sustitución, pudiendo para ello utilizar materiales no originales y nuevas técnicas constructivas, siempre y cuando estas variaciones no alteren los elementos protegidos, sin que suponga un aumento de superficie construida.

Grado de intervención máximo: Conservándose los elementos protegidos, se permite sobre el resto de la edificación obras de sustitución de acuerdo con las condiciones de la zona a la que pertenezca.

3. Quedan prohibidas sobre los elementos protegidos cualquier tipo de obra que suponga su demolición.

**Artículo 205. Conservación de inmuebles catalogados.**

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes del patrimonio histórico español tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

**Artículo 206. Edificabilidad.**

1. La edificabilidad para los edificios catalogados será la que se determine para cada tipo de edificio en relación a su catalogación.
2. Debe entenderse como edificabilidad materializada, la que actualmente tiene el edificio construido, o bien la que tuvo originariamente siempre que se demuestre suficientemente.

**Artículo 207. Expedientes de ruina y demoliciones.**

1. Las edificaciones catalogadas B, C, y D declaradas en ruina e inscritas en el Registro de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas, deberán ser rehabilitadas.
2. En ningún caso se podrá proceder a la demolición de los elementos protegidos de los edificios catalogados sin la previa declaración firme de ruina, y sin la licencia municipal, que habrá de incluir además el informe favorable de dos de las instituciones consultivas recogidas en el artículo 3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
3. La demolición de un edificio catalogado no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo esta la que se determine por su catalogación y tipología si la tuviera.
4. La demolición de cualquier edificio catalogado o elementos protegidos de los mismos sin los requisitos expuestos en los apartados anteriores, llevará con independencia de las sanciones que deban imponerse por la legislación vigente relativa al suelo, las derivadas de la aplicación de las Leyes de Patrimonio.

**Artículo 208. Documentación complementaria.**

Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas habrá de presentarse con independencia de la documentación necesaria para solicitar licencia de obras, el estado actual del edificio con fotografías interiores y exteriores, planimetría del estado actual sobre la que se exprese la intervención a realizar y en lo que respecta a fachada los colores y textura de acabados de la misma, además del alzado compuesto con los colindantes.

Sección 2. Niveles de protección.

EDIFICACIONES MONUMENTALES.

**Artículo 209. Definición y ámbito.**

Los edificios aquí incluidos disponen de un nivel de protección Integral A o Global B por su carácter monumental, singular, por razones histórico artístico o etnológico. Puede ser compatible el cambio de uso de parte o de la totalidad del edificio siempre y cuando mantenga las características arquitectónicas originales.

**Artículo 210. Identificación.**

Tienen asignado nivel de protección Integral A:

- Los restos del antiguo castillo y torre. BIC y definición de entorno.
- La iglesia parroquial y entorno definido.
- Las ermitas urbanas del Cristo de la Misericordia y del Espíritu Santo actual San Isidro y sus respectivos entornos.

Tiene asignado nivel de protección Global B:

- El antiguo molino de "Las Claras".

1. Restos del antiguo castillo y torre.

Se trata de los únicos elementos que se conservan visibles de lo que fue castillo defensivo de fronteras integrado en el caserío y de propiedad particular. Pudiéndose encontrar subyacentes el resto de la construcción así como el trazado de la muralla o cerca defensiva.

Las obras a realizar serán las tendentes a su buena conservación y puesta en valor de estas construcciones.

Tiene interés arqueológico emergente y subyacente, los restos de la edificación y el entorno definido.

2. Iglesia parroquial.

Edificación religiosa de se encuentra bien conservada y actúa como polo organizador de la trama más antigua de la población.

Las obras a realizar serán las tendentes a la conservación del patrimonio edificado y a la recuperación de la antigua fachada principal.

3. Ermita de San Isidro.

Es una de las ermitas urbanas con que cuenta el municipio, ya a las afueras del núcleo junto al camino del cementerio.

Las obras a realizar serán las tendentes a la conservación del patrimonio edificado y la cualificación del entorno.

4. Ermita del Cristo.

Se trata de una ermita urbana construida entre el caserío muy próxima a la iglesia parroquial.

Las obras a realizar serán las tendentes a la conservación del patrimonio edificado y la cualificación del entorno.

5. Antiguo molino de "Las Claras".

Se trata de una importante construcción, elemento estratégico para la recomposición de la estructura urbana del municipio, así como para la revitalización de usos y actividad del mismo.



La edificabilidad máxima será la resultante de considerar el volumen actualmente construido en la nave principal del molino y almacenes, que será justificado mediante proyecto de rehabilitación y arqueológico.

Como parcela única que es se prohíbe la agregación o segregación.

Se autorizan todos los usos globales y pormenorizados regulados por este planeamiento para la zona de casco histórico, excepto el de mantenimiento del automóvil.

Las actuaciones permisibles, si la intervención es parcial, se reducen estrictamente a las necesarias para la conservación y mantenimiento del conjunto.

En caso de que la intervención fuese global, se permitirá la actuación de manera global sobre huecos de fachada y otros elementos, sin que se rompan las relaciones estructurales entre ellos. Manteniéndose en todo caso la estructura original, la tipología de cubiertas, patios, espacios de circulación y fachadas.

No se permitirá el uso de garaje bajo rasante.

Tiene interés arqueológico emergente de las estructuras principales.

#### ***Artículo 211. Elementos a proteger y obras permitidas.***

1. Deberán conservarse estos edificios en todos sus aspectos arquitectónicos y artísticos que le confieren su carácter monumental y singular dentro del municipio.
2. Las obras permitidas serán las tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y todas aquellas encaminadas a la recuperación de su aspecto original, basadas en una investigación previa.

Igualmente se podrán autorizar obras con un grado de intervención mínimo, o de reforma menor, encaminadas a un cambio de uso o a la modernización del que disponen.

EDIFICACIONES CON INTERÉS TIPOLOGICO.

#### ***Artículo 213. Definición y ámbito.***

1. Dentro de este apartado se encuentran edificaciones cuyos valores arquitectónicos, artísticos y etnológicos no alcanzan el carácter de singular de las consideradas monumentales, pero por sus características arquitectónicas originales, las tipologías y su singularidad dentro de la trama urbana, deben de tener una tipología concreta para cada tipo de edificio.
2. Todas las edificaciones aquí incluidas disponen de un nivel de protección parcial en grado uno C.

#### ***Artículo 214. Identificación.***

Se ha identificado un único tipo con este nivel de protección, asignándole además de la letra C, dos letras identificativas:

- Casa solariega: CS.



Clasificándose como tales las edificaciones de:

- Calle Doctor Albiñana n.º 3.
- Calle Cervantes n.º esq. calle Carretera.

**Artículo 215. Elementos a proteger, obras permitidas y edificabilidad.**

1. Los elementos a proteger están en función de la tipología a la que pertenecen y a los valores artísticos, arquitectónicos y etnológicos que posean las edificaciones. Debiendo de conservarse la fachada, las dos primeras crujías, el tipo de cubierta y su organización tipológica de acuerdo a lo especificado en el artículo 21 de este planeamiento.
2. Las obras permitidas para cada edificio deberán de respetar en todo momento los valores reconocidos al definir los elementos que deben ser conservados y puestos en valor para cada edificación con un grado de intervención medio o de reforma parcial.
3. La edificabilidad de las edificaciones incluidas en este nivel de protección será como regla general la que tiene actualmente materializada, permitiéndose ampliación si las ordenanzas de la zona a la que pertenecen lo permite, y sin que ello afecte a los valores del edificio.

EDIFICACIONES DE INTERÉS URBANO.

**Artículo 216. Definición y ámbito.**

1. Las edificaciones incluidas dentro de este apartado son aquellas que sus valores protegibles radican en su fachada, en la imagen urbana que reflejan al exterior y que configuran el paisaje urbano. Identificadas en el plano de Ordenación con las letras IU.
2. Dentro de estas edificaciones debemos considerar:
  - Edificaciones con nivel de protección parcial en grado 2 D que son aquellas donde la imagen urbana hacia el exterior debe protegerse íntegramente.
  - Edificaciones con nivel de protección ambiental E que son edificaciones tradicionales que no tienen un especial valor arquitectónico ni interior ni exteriormente pero contribuyen a configurar el ambiente urbano del barrio.

**Artículo 217. Identificación de edificios catalogados D, elementos a proteger y obras permitidas.**

Los edificios a proteger con este nivel son:

Todos aquellos que con frente a las calles Cervantes, General Contreras, calle Esquinas y Plaza y calle Torres Naharro, Real. Integradas por edificaciones del tipo casa de labor y casa burguesa de principios del siglo XX.

1. Los elementos a proteger son con carácter general: la fachada, la primera crujía y el tipo de cubierta.
2. Las obras permitidas serán las tendentes a la buena conservación de la edificación, las de reforma general y ampliación por remonte coplanario, si fuese compatible con las ordenanzas de zona.



3. Para la demolición de los elementos no protegidos será necesario presentar proyecto de nueva planta junto con el de demolición.

**Artículo 218. Edificabilidad.**

La resultante de aplicar los parámetros de la zona donde se encuentre la finca, debiéndose de contabilizar como parte de ésta la construida correspondiente a los elementos protegidos.

**Artículo 219. Identificación de edificios catalogados con nivel E, elementos a proteger, y obras permitidas.**

Todos aquellos con frente a calle Badajoz, integradas por edificios de arquitectura popular muy uniformes en composición, lenguaje y altura.

1. En estas edificaciones se protege la configuración global de la fachada y su relación con las colindantes más próximas y dentro del entorno, altura de pisos, cornisas, modulación y forma de huecos.
2. Sobre estas edificaciones se permiten cualquier tipo de obra, incluso la sustitución por nueva planta, para lo cual será preceptivo presentar el proyecto de nueva planta junto con la demolición.

**Artículo 220. Edificabilidad.**

La resultante de aplicar los parámetros de zona.

## TÍTULO VII

## NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

## CAPÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 221.**

El objeto de la presente normativa es la regulación administrativa de la protección de patrimonio arqueológico y su relación con el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación y tutela de dicho patrimonio, de acuerdo a lo establecido al respecto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

**Artículo 222.**

Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en superficie, como en subsuelo.

En consecuencia queda caracterizado como:



- A) Subyacente: constituido por las unidades deposicionales, construidas o no, así como los materiales asociados bajo cota de superficie, susceptibles de investigación.
- B) Emergente: formado por aquellos bienes inmuebles edificados susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

**Artículo 223. Obligatoriedad.**

Toda intervención arquitectónica o urbanística, sea en suelo público o privado que se pretenda realizar en el ámbito del presente Planeamiento, quedará obligada a la salvaguarda del Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera por este documento o por norma de superior rango.

**Artículo 224. Tipología de la intervención arqueológica.**

A los efectos de la presente normativa se establecen cuatro tipos de intervención. Pudiendo englobar una misma actuación uno o varios de estos tipos.

1. Por excavación arqueológica.
2. Por sondeo estratigráfico.
3. Por control o reconocimiento arqueológico.
4. Por análisis estratigráfico de estructuras emergentes.

**Artículo 225. Definición de Suelo público y privado.**

1. Se entiende por suelo privado a efectos de estas Ordenanzas, el sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter público o privado de su propiedad.
2. Se consideran espacios públicos, a los efectos de las presentes Ordenanzas, los viarios, calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública. No se incluirán aquí, los restantes suelos dotacionales.

**Artículo 226. Suelo objeto de Cautela Arqueológica.**

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, el tipo de obra que se vaya a realizar y la afección en profundidad que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

a) Edificios catalogados.

Catalogados A y B, además de las intervenciones sobre patrimonio emergente que le correspondiera, la intervención sobre subsuelo dependerá del espacio libre para realizarla.

Catalogados C, procederán dependiendo de la zona de cautela arqueológica en la que se encuentre. Idem. para las parcelas catalogadas D y E, siempre sobre la superficie de parcela donde se realizarán movimientos de terreno.



En el caso de Torre de Miguel Sesmero se consideran liberadas de cualquier cautela arqueológica todas las parcelas y partes de suelo público que no estén incluidas en la delimitación de cautela arqueológica señalada para los restos del antiguo castillo y aquellas edificaciones catalogadas A y B, señaladas con interés arqueológico emergente.

En los espacios públicos cautelados arqueológicamente toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir nuevas aperturas de zanjas para redes e infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes. Quedando exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de redes así como las operaciones exclusivamente de pavimentación con carácter superficial.

#### ***Artículo 227. Grados de afectación.***

En función de la investigación arqueológica realizada se ha establecido un único grado de protección, en función tanto de la accesibilidad al sustrato arqueológico como a la probabilidad de encontrar hallazgos.

Grado II. Dado que se trata de un área poco conocida pero de fundadas expectativas de hallazgos, considerándose necesaria la detección de episodios arqueológicos o la documentación del registro estratigráfico remanente de dicha área.

El tipo de intervención se trata de sondeo estratigráfico, con independencia de la profundidad de rebaje de la obra se ofrecerá la lectura de la secuencia estratigráfica al menos de un punto.

Tras la excavación de grado II, será preceptivo un control y reconocimiento arqueológico.

#### ***Artículo 228. Gestión municipal.***

En este caso el Ayuntamiento de Torre de Miguel Sesmero delegará en la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura para el seguimiento y control de esta normativa. Dando conocimiento a este organismo de las obras a realizar en el área determinada con algún tipo de cautela arqueológica.

#### ***Artículo 229. Criterios de Conservación.***

1. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirán las diferentes medidas de actuación:
  - a) Documentación y levantamiento de las estructuras.
  - b) Conservación bajo cubrimiento no visible.
  - c) Conservación e integración con uso público. Para aquellas estructuras que presenten carácter unitario con elementos reconocibles y/o en buen estado de conservación general con independencia de que se encuentren en su totalidad en la parcela catastral de intervención.



2. En el caso de aparición de elementos de interés en estructuras emergentes se consideran las siguientes medidas de actuación:
  - a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo al proyecto de rehabilitación. Debiendo contar con la autorización municipal o del órgano competente en su caso.
  - b) Integración en el diseño de la edificación.
3. El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial.

## CAPÍTULO II CONDICIONES PARTICULARES

Sección 1. Parámetros específicos.

### **Artículo 230. Espacios cautelados.**

Los ámbitos espaciales tanto privados como públicos sujetos a cautela tanto subyacente como emergente, aparecen grafiados con su correspondiente gradación, el plano de Ordenación, n.º de Catalogación y Zonificación arqueológica.

### **Artículo 231. Grados de protección.**

Grado II.

Intervención: Sondeo estratigráfico.

La intervención arqueológica se desarrollará a cota de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras. En cualquier caso se realizará al menos un sondeo estratigráfico que agote el registro arqueológico del espacio cautelado.

- Espacios de menos de 100 m<sup>2</sup>. El sondeo afectará al 10% de la superficie.
- Entre 100 y 200 m<sup>2</sup>. Entre 25 y 50 m<sup>2</sup>.
- Entre 201 y 400 m<sup>2</sup>. Entre 51 y 75 m<sup>2</sup>.
- Más de 400 m<sup>2</sup> un mínimo de 76 m<sup>2</sup>.

Sección 2. Regulación Administrativa.

### **Artículo 232. Procedimiento e intervención municipal.**

En el grado II de protección arqueológica la solicitud será previa o conjunta a la solicitud de licencia de obras.

El procedimiento se iniciará con la solicitud de la autorización para la intervención arqueológica mediante proyecto suscrito por técnico arqueólogo competente.

El Ayuntamiento remitirá dicho proyecto a la Consejería de Cultura que dará la autorización pertinente, siendo la encargada de la supervisión y control de los trabajos arqueológicos.



#### IV. PROGRAMA DE DESARROLLO

##### TÍTULO VIII

##### PRIORIDADES Y PLAZOS

##### CAPÍTULO I

##### PRIORIDADES Y PLAZOS

#### ***Artículo 233. Determinaciones.***

De acuerdo con el art. 70 de la Ley del Suelo vigente, el Plan de ámbito municipal, contendrá, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

#### ***Artículo 234. Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.***

El Programa incluye en el municipio de Torre de Miguel Sesmero el desarrollo del siguiente Planeamiento:

Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que establece el art. 38 de este Plan General, sobre cumplimiento de derechos y deberes de los propietarios.

#### ***Artículo 235. Plazos.***

Se establece el siguiente programa de estructura cuatrienal, para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los Plazos se computarán a partir de la aprobación definitiva de este Plan.

Periodo de cuatro años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y aprobación definitiva antes de cuatro años.



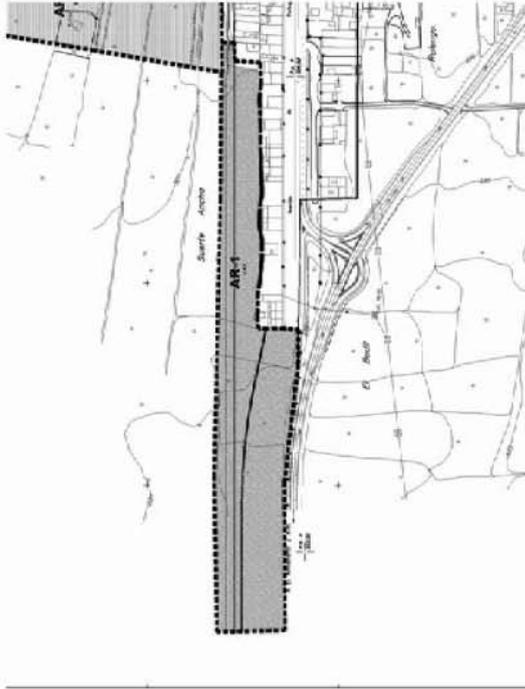
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL BERNIERO FICHAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO

UA2

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**

CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN FACIAL

**OBJETIVOS:**  
 Ordenación del extenso municipio, muy limitado por la aficción de las vías existentes, obligando a calificar ese area como zona verde. Se plantea una vía rodada, con una zona de residencial en hilera y una zona verde que complete la red de espacio libre del municipio.



**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:**

Superficie bruta:	33.936,00 m <sup>2</sup>	Nº de viviendas:	56 viviendas hilera. (17 viv/Ha)
Superficie (m <sup>2</sup> )	9.077,00	RESIDENCIAL R.C.A.	Varios
Deducciones (m <sup>2</sup> )			9.595,00
Espacios libres	Escolar	Deportivo	SIPS
15.264,00			Equipamiento
	Vario	Espacios libres	Aparcamiento
			TOTAL
			3.574,00
			TOTAL
			9.162,72

**PLAZO DE EJECUCIÓN:**

1 CUATRIENIO	Area de reparto:	AR-1
--------------	------------------	------

**GESTIÓN**

Aprovechamiento Objetivo Equivalente Total (U.A.):	5.006,32	2.988,15	7.994,47
Aprovechamiento Medio (U.A./m <sup>2</sup> ):			0,38
Aprovechamiento Subjetivo Equivalente (U.A.):			11.690,32
Aprovechamiento cedido a la Administración (U.A.):			1.296,08
Sistema de actuación:	Compensación:		
Iniciativa:	Privada		
Titularidad:	Privada		
Instrumento:	Proyecto de Reparcelación y urbanización		

OBSERVACIONES:

### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

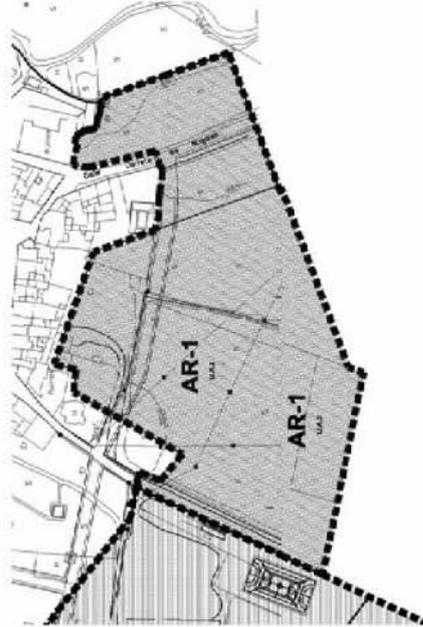
UA3

CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

**OBJETIVOS:**

Ordenación de una bolsa residencial en carretera de nogales estableciendo un viario que vertebrará el sector y conecta con el viario existente en municipio.



**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:**

Superficie bruta:	33.391,31 m <sup>2</sup>	Nº de viviendas:		122 (85 vici/ha)
Superficie (m <sup>2</sup> ):	RESIDENCIAL I.C.A.	Viarios:		1.854,74
	21.538,00			
Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	Escalar	Deportivo	SIPS	Equipamiento
Espacios libres	3.320,00			6.484,00
		Viario	Espacios Libres	TOTAL
				9.809,00
				TOTAL
				9.809,00
Uso Principal:	Residencial		v protegida	TOTAL
Coefficiente de Ponderación:	0,85		Rescomp ant PROTECI	
Ordenanza de aplicación:	Rescomp ant		0,740	
Edificabilidad:	16.278,00		5.420,00	21.698,00
Nº máximo de plantas:	2 plantas			

PLAZO DE EJECUCIÓN: 1 CUATRINIO Área de reparto: AR-1

**GESTIÓN**

Aprovechamiento Objetivo Equivalente Total (U.A.):	13.836,52	4.015,31	19.913,85
Aprovechamiento Medio (U.A./m <sup>2</sup> ):			0,36
Aprovechamiento Subjetivo Equivalente (U.A.):			11503,691278,08
Aprovechamiento cedido a la Administración (U.A.):			1.278,08
Sistema de actuación:	Compensación.		
Iniciativa:	Privada		
Titularidad:	Privada		
Instrumento:	Proyecto de reparación y urbanización		

OBSERVACIONES:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GALARZA  
FICHAS URBANÍSTICAS

IDENTIFICACION:	ASV-02
ORDENACION FORMENORIZADA	
OBJETIVOS:	Conexión del suelo urbanizable con calle San Roque.
SUPERFICIE DE SUELO:	USO FORMENORIZADO:
180,93 m <sup>2</sup>	VIARIO
GESTION	PROGRAMACION
Expropiación	1º Cuatrienio

IDENTIFICACION:	ASV-01
ORDENACION FORMENORIZADA	
OBJETIVOS:	Conexión del suelo urbanizable ordenado con calle Extramuros
SUPERFICIE DE SUELO:	USO FORMENORIZADO:
196,22 m <sup>2</sup>	VIARIO
GESTION	PROGRAMACION
Expropiación	1º Cuatrienio

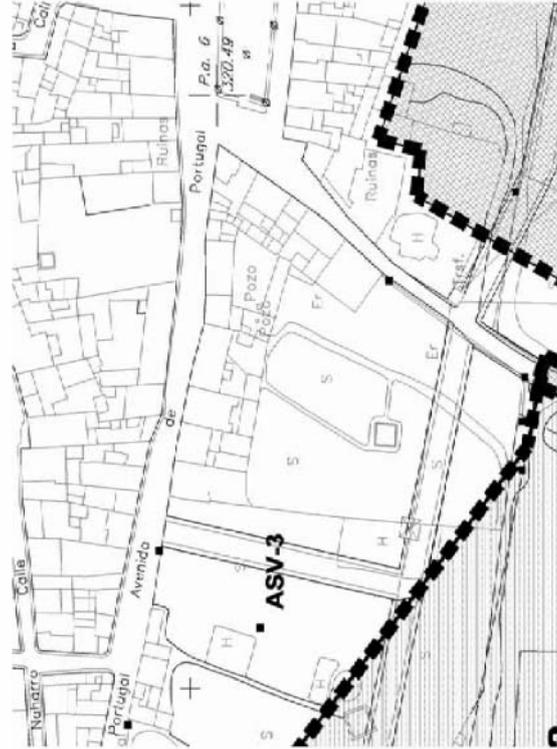


PLAN GENERAL MUNICIPAL

APROBACION DEFINITIVA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GALAROZA  
FICHAS URBANÍSTICAS

<b>IDENTIFICACION:</b>	ASV-3
<b>ORDENACION FORMENORIZADA</b>	
<b>OBJETIVOS:</b>	Conexión del suelo urbanizable Avda de Portugal Operación de apertura de viario para completar o corregir la trama urbana.
<b>SUPERFICIE DE SUELO:</b>	<b>USO FORMENORIZADO:</b>
1405,96 m <sup>2</sup>	VIARIO
<b>GESTION</b>	<b>PROGRAMACION</b>
Expropiación	19 Cuadrante



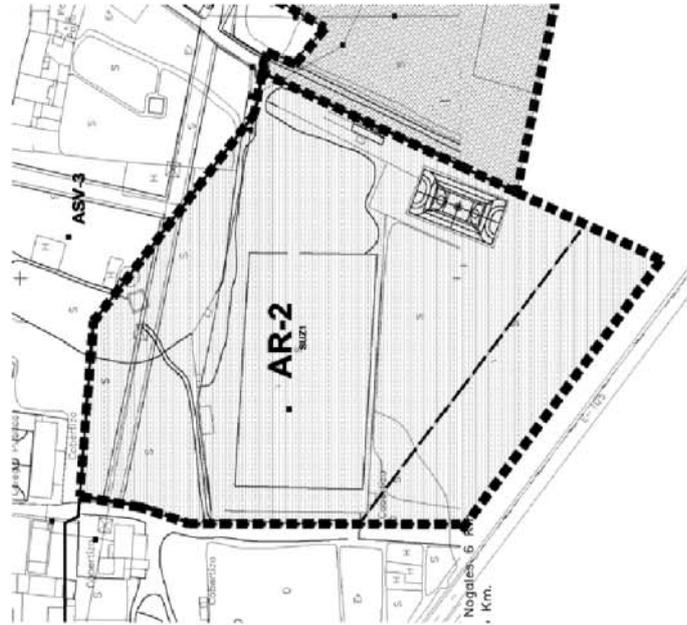
APROBACION DEFINITIVA

### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUZ1

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL (PPT)

**OBJETIVOS:**  
Se plantea como nueva ampliación del suelo dotacional deportivo existente en la actualidad, junto al campo de fútbol permitiendo por la normativa de ordenanzas la compatibilidad de usos residencial y dotacional.



<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:</b>			
Superficie bruta:	33.190,36 m <sup>2</sup>	Nº de viviendas:	23 viviendas (10 vvi /Ha)
Superficie (m <sup>2</sup> ):	RESIDENCIAL R.C.A. 5.990,00	Varios	2.100,00
Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	Escolar	Deportivo	SIPS
Zonas verdes	5.665,00		Equipamiento
Sistemas Generales:	Espacios libres		
1028,8 dotacional			TOTAL
Usos Principales:	Residencial		
Coefficiente de Ponderación:	0,94		
Ordenanza de aplicación:	Rhlera		
Edificabilidad:	(0,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)		
Nº máximo de plantas:	2 plantas		
			TOTAL
			14.012,00
			TOTAL
			1.792,28

PLAZO DE EJECUCIÓN:	1 CUATRIENIO	Area de reparto:	AR-2
---------------------	--------------	------------------	------

<b>GESTIÓN</b>			
Aprovechamiento Objetivo Equivalente Total (U.A.):	1.330,77		1.726,49
Aprovechamiento Medio (U.A./m <sup>2</sup> ):			0,33
Aprovechamiento Subjetivo Equivalente (U.A.):			9.931,35
Aprovechamiento cedido a la Administración (U.A.):			1.103,48
Sistema de actuación:	Compensación.		
Iniciativa:	Privada		
Titularidad:	Privada		
Instrumentos:	PROGRAMA DE EJECUCION		

OBSERVACIONES

ECONO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO  
 PLAN URBANIZABLE  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORRE DE MIGUEL SESMERO

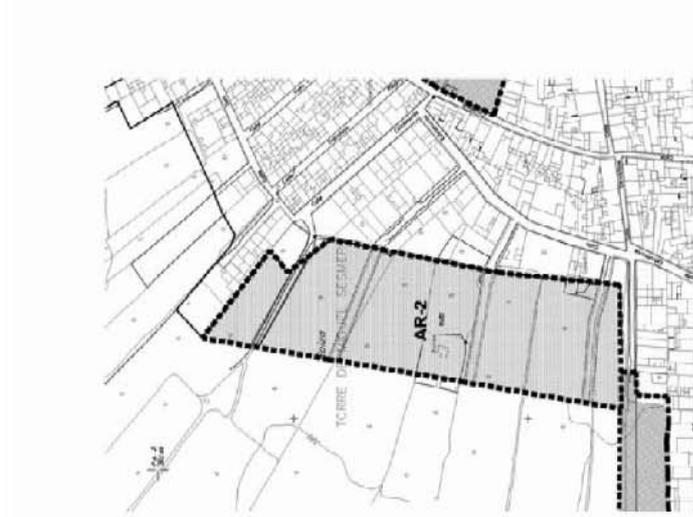
### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUZ2

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL (PPZ)

#### OBJETIVOS

Se plantea como nueva ampliación de suelo residencial prolongando las calles existentes con microvivienda.



CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:		Nº de viviendas: 101 viviendas (35 vivi / H-a)	
Superficie bruta	29.919,80 m <sup>2</sup>	Viviendas	2.239,80
Superficie (m <sup>2</sup> )	RESIDENCIAL R.C.A. 20.442,00	Equipamiento	3.930,00
Dotaciones (m <sup>2</sup> )	Escolar	Equipamiento	3.930,00
Zonas verdes	Deportivo	Equipamiento	3.930,00
3.300,00	SIPS	Equipamiento	3.930,00
Sistemas Generales:		TOTAL	
10288 dotacional	Espacios Libres	TOTAL	
Uso Principal:	Residencial	v protegida	TOTAL
Coefficiente de Ponderación:	0,95	0,830	
Ordenanza de aplicación:	Rhlera	Rhlera proteg	
Edificabilidad:	14,92250	4,345,85	19.339,95
Nº máximo de plantas:	2 plantas		

PLAZO DE EJECUCIÓN:	2 CUATRINIO	Area de reparto:	AR-2
---------------------	-------------	------------------	------

#### OBSERVACIONES:

GESTIÓN		2 CUATRINIO		Area de reparto: AR-2	
Aprovechamiento Objetivo Equivalente Total (U.A.):	15.707,48	4.555,17	20.262,64		
Aprovechamiento Medio (U.A./m <sup>2</sup> ):	0,33				
Aprovechamiento Subjetivo Equivalente (U.A.):	8.952,48				
Aprovechamiento cedido a la Administración (U.A.):	998,72				
Sistema de actuación:	Compensación:				
Iniciativa:	Privada				
Titulación:	Privada				
Instrumento:	PROGRAMA DE RECUCION				

APROBACION INICIAL: 08/08/02  
 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORRE DE MIGUEL SESMERO



SIEMPRE URBANIZABLE

SUZ3

### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE

PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCEL.L (pp)

OBJETIVOS:

Ampliación de zona industrial



#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

Superficie bruta Superficie (m <sup>2</sup> )	68.638,00 m <sup>2</sup>	Nº de noxes	110 noxes
	INDUSTRIAL	Vianos	6.500,00
Dotaciones (m <sup>2</sup> )	29.504,71		
Zonas verdes	Escolar	Deportivo	Equipamiento
6.670,00		SPS	6.657,00
Sistemas Generales:	Espacios Libres		TOTAL
			13.327,60
			TOTAL

Usos Principales:	INDUSTRIAL	TOTAL
Coefficiente de Ponderación:	0,72 noxe	
Ordenanza de aplicación:	34.319,00	34.319,00
Eficiencia:		
Nº máximo de plantas:	2 plantas	

PLAZA DE EJECUCIÓN: 2º CUATRINIO Área de reparto: AR-3

OBSERVACIONES:

GESTIÓN			
Aprocheamiento Objetivo Equivalente Total (U.A.):			24.709,60
Aprocheamiento Medio (U.A./m <sup>2</sup> ):			0,32
Aprocheamiento Subjetivo Equivalente (U.A.):			19.712,54
Aprocheamiento cedido a la Administración (U.A.):			21.901,28
Sistema de actuación:	Compensación:		
Iniciativa:	Privada		
Titularidad:	Privada		
Instrumento:	PROGRAMA DE EJECUCIÓN		

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORRE DE MIGUEL SESMERO

APROBACION INICIAL 08/08/02



ECNO. AVANTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SEMERO  
FICHA URBANÍSTICA

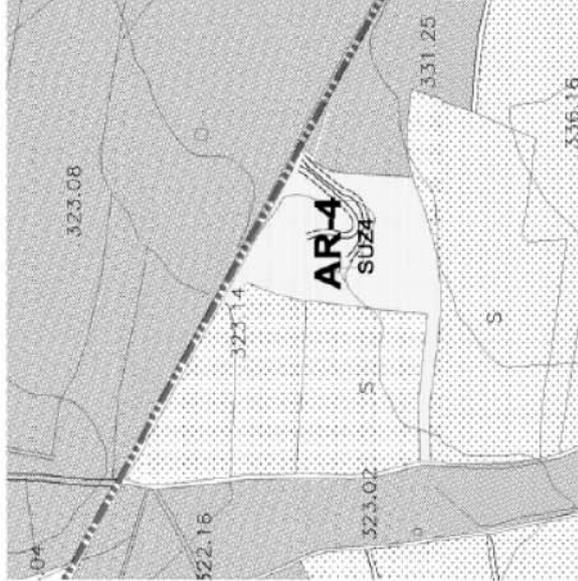
SUELO LIBERANTZABLE

### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUZ4

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL 4 (PPA)

OBJETIVOS:	Ampliación de zona industrial
------------	-------------------------------



CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:			
Superficie bruta:	29.504,71 m <sup>2</sup>	Nº de naves:	110 naves
Superficie (m <sup>2</sup> ):	RESIDENCIAL R.C.A. 29.504,71	Varios	5.031,00
Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	Escolar	Deportivo	SIFS
Zonas verdes	3.100,00	Equipamiento	2.800,00
Sistemas Generales:	Espacios Libres		
Usos Principales:	Residencial		
Coefficiente de Ponderación:	0,50 nave		
Ordenanza de aplicación:	(0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)		
Edificabilidad:	17.702,83		
Nº máximo de plantas:	2 plantas		
TOTAL	5.900,00		
TOTAL	17.702,83		

PLAZO DE EJECUCIÓN:	2º CUATRIMENIO	Area de reparto:	AR-3
---------------------	----------------	------------------	------

GESTIÓN			
Aprocheamiento Objetivo Equivalente Total (U.A.):			24.709,68
Aprocheamiento Medio (U.A./m <sup>2</sup> ):			0,32
Aprocheamiento Subjetivo Equivalente (U.A.):			19.712,54
Aprocheamiento cedido a la Administración (U.A.):			2.190,28
Sistema de actuación:	Compensación.		
Iniciativa:	Privada		
Tiularidad:	Privada		
Instrumento:	Programa de ejecución		

OBSERVACIONES:

APROBACION INICIAL 08/08/02

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORRE DE MIGUEL SEMERO

