Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

AYUNTAMIENTO DE TORREQUEMADA (CÁCERES) SECRETARÍA

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

CRISTINA ALBERT SILVESTRE (1 de 1)
ARQUITECTO
Fecha Firma: 26/02/2020
HASH: 3ac5bae182ee0b77f320153d3e4b5b9

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREQUEMADA - (CÁCERES)
PLAZA DEL RELOJ, 1, CP. 10183 TORREQUEMADA (CÁCERES) Tel. 927205034. Fax. 927205378

PLAN GENERAL MUNICIPAL
TORREQUEMADA
(CACERES)

EXPTE.: TQM-001-MOP-20 A



MODIFICACIÓN PUNTUAL
01

FEBRERO 2020

Motivo:	**Equipo Redactor:**
Autorizar la instalación de placas solares en las cubiertas de las edificaciones, aunque sean visibles desde la vía pública.	O.T.U.D.T.S. "Sierra de Montánchez"

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREQUEMADA - (CÁCERES)
PLAZA DEL RELOJ, 1, CP. 10183 TORREQUEMADA (CÁCERES) Tel. 927205034. Fax. 927205378

DOCUMENTO 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
1.1 Promotor
1.2 Encargo
1.3 Base documental utilizada
1.4 Normativa urbanística aplicable

2. MEMORIA INFORMATIVA
2.1 Antecedentes de hecho
2.2 Situación actual del planeamiento vigente
2.3 Objeto de la modificación
2.4 Ámbito de la modificación
2.5 Alcance de la modificación
2.6 Planos de ordenación afectados por la modificación
2.7 Regulación actual de los artículos afectados por la modificación

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
3.1 Contenido de la modificación
3.2 Justificación de la modificación
3.2.1 Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 27-30 del RPLANEX y el artículo 74 de la LSOTEX, así como a las determinaciones de los artículos 103-105 del RPLANEX y los artículos 80 y 82 de la LSOTEX.
3.2.2 Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 49 de la Ley 16/2015, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el artículo 6 de Decreto 54/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3.2.3 Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
3.2.4 Justificación de la innovación respecto a la LOTUS.
3.2.5 Documentación y planos de ordenación afectados por la modificación.

4. TRAMITACIÓN SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA
5. INFORMES SECTORIALES A SOLICITAR
6. CONCLUSIÓN
7. RESUMEN EJECUTIVO

ABREVIATURAS:
NUR.: Normas urbanísticas del Plan General Municipal de Torrequemada.
PGM.: Plan General Municipal de Torrequemada.
LOTUS.: Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
LSOTEX: Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y sus modificaciones:
RPLANEX: Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREQUEMADA - (CÁCERES)
PLAZA DEL RELOJ, 1, CP. 10183 TORREQUEMADA (CÁCERES) Tel. 927205034. Fax. 927205378

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Promotor

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación del Plan General Municipal de Torrequemada. La modificación se realiza a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efectos de las notificaciones en la Pl. del Reloj, 1, cp. 10183, TORREQUEMADA (Cáceres).

Actúa en su nombre y representación D Elías Hernández Arrojo, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Torrequemada.

1.2 Encargo

Se solicita al equipo técnico de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Técnico Sostenible (OTUDTS), dependiente de la Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez con sede en av. Adolfo Suárez, 4, cp. 10186, TORRE DE SANTA MARÍA (Cáceres).

1.3 Base documental utilizada

Se toman como referencia los documentos vigentes del Plan General Municipal de Torrequemada aprobado definitivamente por Resolución de 27 de enero de 2011 de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, publicada en el DOE. nº. 194 de 7 de octubre de 2011.

1.4 Normativa urbanística aplicable

Para la realización de la presente modificación del PGM se ha considerado el marco normativo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, en lo que afecta al objeto de esta modificación:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS).
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX.
- Ley 9/2011, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX.
- Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, (en adelante LSOTEX).
  - Con base a la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura **(LOTUS)**. Planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.
- Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación ambiental en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 7/2007 de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, (en adelante RPLANEX).
- Plan General Municipal de Torrequemada, aprobado definitivamente por Resolución de 27 de enero de 2011 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, publicada en el DOE. nº. 194 de 7 de octubre de 2011 (PGM).

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 25

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREQUEMADA - (CÁCERES)
PLAZA DEL RELOJ, 1, CP. 10183 TORREQUEMADA (CÁCERES) Tel. 927205034. Fax. 927205378

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Antecedentes de hecho

Torrequemada es un municipio de aproximadamente 565 habitantes en el año 2019, según los datos de población del Instituto Nacional de Estadística, que por su situación geográfica (ubicado entre los términos municipales de Cáceres, Torreorgaz, Sierra de Fuentes, Torremocha, Casa de Don Antonio y Aldea del Cano), dispone de un entorno privilegiado donde el sol es una fuente de energía abundante, tal y como sucede en toda nuestra Comunidad Autónoma, que proporciona una gran cantidad de horas de luz al año. Lo más inteligente es aprovecharlas al máximo.

En las reuniones entre el Alcalde de Torrequemada e integrantes de esta OTUDTS., se nos manifiesta las deficiencias e inconvenientes de los que adolece el instrumento de planeamiento vigente (PGM), concretamente en lo referente a la condición de "prohibir la colocación de instalaciones sobre cubiertas, que queden visibles desde la vía pública, tales como placas solares", tanto en el suelo urbano, calificado como Residencial Casco histórico (R-CH), como en el Residencial Ensanche (R-E). Así mismo, se nos transmite el creciente interés de los habitantes del municipio de poder utilizar las cubiertas de sus viviendas para colocar placas solares, tanto termosolares como fotovoltaicas.

Por otra parte, es evidente que la mejor zona para colocar las placas solares en cualquier edificación es aquella donde la exposición a la luz solar sea la máxima. Por eso las cubiertas, ya sean planas o inclinadas, son una buena solución sobre todo si están libres de obstáculos y sombras.

Ante esta situación, se propone al equipo técnico de la OTUDTS, la redacción de una modificación del PGM con el fin de remediar la situación actual y apoyar la iniciativa tomada por los habitantes del municipio, de utilizar la energía renovable mediante la instalación de placas solares en las cubiertas de sus viviendas, para producir electricidad para el autoconsumo, procurar energía limpia asequible y no contaminante y, reducir las emisiones de efecto invernadero.

2.2. Situación actual del planeamiento urbanístico

El planeamiento existente en el municipio consiste en un Plan General Municipal, en vigor desde su publicación en el DOE del 7 de octubre de 2011, hace casi 9 años, no habiendo sufrido ninguna modificación en su tiempo de permanencia.

2.3. Ámbito de la Modificación

El ámbito de la actuación afecta a las condiciones edificatorias particulares del suelo urbano, calificado como Residencial Casco histórico (R-CH) y Residencial Ensanche (R-E). En concreto a las condiciones de composición de la edificación, relativas a la colocación sobre las cubiertas inclinadas de placas solares, que el PGM permite, pero con la condición de "no ser visibles desde la vía pública".

2.4. Objeto de la Modificación

La modificación puntual pretendida afecta a las determinaciones de la ordenación detallada del PGM, y tiene por objeto cambiar el articulado del PGM para permitir la colocación de instalaciones de placas solares sobre las cubiertas, aunque sean visibles desde la vía pública.

2.5. Alcance de la Modificación

Para alcanzar el objetivo propuesto es necesario introducir modificaciones en los artículos 4.1.2.1 y 4.1.2.2 de las NUR, en lo relativo a las condiciones de edificación.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 25

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

2.6. Planos de Ordenación afectados por la Modificación

Los planos de Ordenación del PGM no se ven afectados por esta modificación.

2.7. Regulación actual de los artículos afectados por la Modificación

La colocación de placas solares en las cubiertas de las edificaciones se regula en los artículos 4.1.2.1. y 4.1.2.2. de las NUR del PGM del tenor literal siguiente:

TEXTO VIGENTE.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.1.2.1. Residencial Casco Histórico.

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

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.

PARÁMETROS

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

Para nuevas parcelaciones se establece:

Superficie Mínima:	*100 m2*
Frente Parcela Mínima:	*6 m*
Fondo de Parcela Mínima:	*10 m*
Diámetro Círculo Inscrito Mínimo:	*6 m*

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

Edificación Alineada:

- *Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.*
- *Resto de Plantas: Se permiten terrazas planas transitables, siempre y cuando estén sola-das. Se prohíben expresamente las acabadas con materiales bituminosos.*

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

Fondo máximo Edificable: 20 m.

Ocupación máxima:

- *Planta Baja: 100%.*
- *Resto de Plantas: 85%.*
- *Otras Determinaciones: En parcelas de superficie igual o inferior a 100 metros cuadrados, se permite el 100% de ocupación en todas las plantas, siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad, ventilación e iluminación.*

Altura máxima de la Edificación: 7,50 m.

Número de Plantas: 2 Unidades.

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

Altura máxima de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura máxima de Planta Baja: 4,5 m.

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

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

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

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

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

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

Pendiente Máxima de Cubierta: 25 grados.

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

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

- *Altura Mínima: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de altura desde la rasante.*
- *Saliente Máximo: El vuelo máximo permitido será de 60 centímetros siempre y cuando no exceda el ancho del acerado.*
- *Otras Determinaciones: No se permiten en calles que presenten una anchura menor de 5metros en el ámbito donde se localice el vuelo.*

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

Marquesinas: Se regirán como los cuerpos volados.

Banderines: Se regirán como los cuerpos volados.

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

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

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

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

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

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

Condiciones de Composición:

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

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

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

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

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

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

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

Usos pormenorizados permitidos:

Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.

Terciario:

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 25

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

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

Dotacional:

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

Industrial de Almacenaje.

Artículo 4.1.2.2. Residencial Ensanche.

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

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.

PARÁMETROS

Parcela Mínima:

Superficie Mínima:	*100 m2*
Frente Parcela Mínima:	*6,50 m*
Fondo de Parcela Mínima:	*10 m*
Diámetro Círculo Inscrito Mínimo:	*6,00 m*

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

Edificación Alineada:

— Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.
— Resto de Plantas: Se permiten retranqueos totales y parciales.

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

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

— Distancia Mínima Frente: 2 m.
— Distancia Mínima Laterales: 3 m.
— Distancia Mínima Fondo: 3 m

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

Coeficiente de Ocupación por Planta:

— Planta Baja: 80% en uso residencial y 100% en resto de usos.
— Resto Plantas: 80% en todos los casos.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Altura máxima de la Edificación: 7,50 m.

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

Altura máxima de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura máxima de Planta Baja: 4,50 m.

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

Cód. Validación: HAJY2R2L4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

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

Sótanos: Se permiten.

Semisótanos: Se permiten.

Bajo cubierta: Se permiten.

Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.

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

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

- *Altura Mínima: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de altura desde la rasante.*
- *Saliente Máximo: El vuelo máximo permitido será de 60 centímetros siempre y cuando no exceda el ancho del acerado.*
- *Otras Determinaciones: No se permiten en calles que presenten una anchura menor de 5metros en el ámbito donde se localice el vuelo.*

Marquesinas: Se regulan como los cuerpos volados.

Banderines: Se regulan como los cuerpos volados.

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

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

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

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

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

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

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

<u>Usos pormenorizados permitidos:</u>

Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.

Terciario:

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

Dotacional:

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

Industrial de Almacenaje.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1 Contenido de la Modificación. Articulado afectado.

Las modificaciones a introducir en los artículos antes citados de las Normas Urbanísticas Reguladoras del Plan General Municipal de Torrequemada son exclusivamente las siguientes:

Eliminar lo que aparece tachado en el texto actual: • *Se prohíbe la colocación de instalaciones sobre cubiertas, que queden visibles desde la vía pública, tales como depósitos, ~~placas solares~~, máquinas de climatización, etc.*
Y sustituirlo por: • ***Se prohíbe la colocación de instalaciones sobre cubiertas, que queden visibles desde la vía pública, tales como depósitos, máquinas de climatización, etc.*** • ***Se permite la colocación de instalaciones de placas solares sobre las cubiertas.***

Como consecuencia de la modificación que se propone introducir en el actual texto del vigente PGM, y que ha sido detallada en el epígrafe anterior, es obligada la nueva redacción de los citados artículos de las Normas Urbanísticas del Plan:

- Artículos afectados: De lo anteriormente expuesto se deduce que los artículos que deben ser modificados son los correspondientes a las NORMAS URBANÍSTICAS, Título 4: Ordenación de carácter detallada, Capitulo 1: Condiciones edificatorias del suelo urbano, Sección 2: Condiciones particulares, y que se enumeran a continuación:
  - Artículo 4.1.2.1. Residencial casco histórico (R-CH).
  - Artículo 4.1.2.2. Residencial ensanche (R-E).

- La nueva redacción de los artículos es la siguiente, teniendo en cuenta que los textos modificados se acompañan en color rojo:

  TEXTO REFUNDIDO.

  SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

  Artículo 4.1.2.1. Residencial Casco Histórico.
  Comprende el núcleo urbano histórico de Torrequemada y áreas consolidadas del casco urbano.

  Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.

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

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Para nuevas parcelaciones se establece:

Superficie Mínima:	*100 m2*
Frente Parcela Mínima:	*6 m*
Fondo de Parcela Mínima:	*10 m*
Diámetro Círculo Inscrito Mínimo:	*6 m*

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

Edificación Alineada:

- *Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.*
- *Resto de Plantas: Se permiten terrazas planas transitables, siempre y cuando estén sola-das. Se prohíben expresamente las acabadas con materiales bituminosos.*

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

Fondo máximo Edificable: 20 m.

Ocupación máxima:

- *Planta Baja: 100%.*
- *Resto de Plantas: 85%.*
- *Otras Determinaciones: En parcelas de superficie igual o inferior a 100 metros cuadrados, se permite el 100% de ocupación en todas las plantas, siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad, ventilación e iluminación.*

Altura máxima de la Edificación: 7,50 m

.

Número de Plantas: 2 Unidades.

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

Altura máxima de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura máxima de Planta Baja: 4,5 m.

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

Soportales: Solo se permiten los existentes. Para la realización de nuevos soportales se requiere la realización previa de un Estudio de Detalle del entorno donde se pretenda realizar.
Sótanos: Se permiten los sótanos, respetando alineaciones oficiales y fondos máximos.

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

Cód. Validación: HAJY2R2L4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 25

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

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

Pendiente Máxima de Cubierta: 25 grados

.

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

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

- *Altura Mínima: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de altura desde la rasante.*
- *Saliente Máximo: El vuelo máximo permitido será de 60 centímetros siempre y cuando no exceda el ancho del acerado.*
- *Otras Determinaciones: No se permiten en calles que presenten una anchura menor de 5metros en el ámbito donde se localice el vuelo.*

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

Marquesinas: Se regirán como los cuerpos volados.
Banderines: Se regirán como los cuerpos volados.

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

Materiales: Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado, materiales plásticos y el ladrillo visto.
Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, materiales bituminosos o metálicas.
El color predominante de fachada será el blanco, o colores claros, recomendándose el uso de revocos tradicionales, de textura preferentemente lisa.
Se admiten zócalos de aplacados con piezas de cantería sin pulir o tratados con revoco pintado en colores tradicionales.

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

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

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

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

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

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

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

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

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

Se permite la colocación de instalaciones de placas solares sobre cubiertas.

Usos pormenorizados permitidos:

Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.

Terciario:

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

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

Industrial de Almacenaje.

Artículo 4.1.2.2. Residencial Ensanche.
Parcelas de uso residencial en zonas de expansión del casco histórico, ya consolidadas.
Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.
PARÁMETROS
Parcela Mínima:

Superficie Mínima:	*100 m2*
Frente Parcela Mínima:	*6,50 m*
Fondo de Parcela Mínima:	*10 m*
Diámetro Círculo Inscrito Mínimo:	*6,00 m*

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

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPWRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

— Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.
— Resto de Plantas: Se permiten retranqueos totales y parciales.

Edificación Retranqueada: Estos valores serán de aplicación en viviendas aisladas.
En viviendas adosadas se cumplirán los valores establecidos para el frente y fondo mínimo de parcela, y en viviendas pareadas para uno de los laterales.
— Distancia Mínima Frente: 2 m.
— Distancia Mínima Laterales: 3 m.
— Distancia Mínima Fondo: 3 m

Fondo máximo Edificable: 20 m. En planta baja no se limita el fondo edificable siempre y cuando no sea de uso residencial.
Coeficiente de Ocupación por Planta:
— Planta Baja: 80% en uso residencial y 100% en resto de usos.
— Resto Plantas: 80% en todos los casos.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Altura máxima de la Edificación: 7,50 m.
Altura máxima Total de la Edificación: 10,00 m a cumbrera.

Altura máxima de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura máxima de Planta Baja: 4,50 m.

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

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

Sótanos: Se permiten.

Semisótanos: Se permiten.

Bajo cubierta: Se permiten.

Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.

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

Se permiten los balcones con protecciones de barandillas, que cumplirán:
— Altura Mínima: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de altura desde la rasante.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

— *Saliente Máximo: El vuelo máximo permitido será de 60 centímetros siempre y cuando no exceda el ancho del acerado.*
— *Otras Determinaciones: No se permiten en calles que presenten una anchura menor de 5metros en el ámbito donde se localice el vuelo.*

Marquesinas: Se regulan como los cuerpos volados.
Banderines: Se regulan como los cuerpos volados.

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

Materiales: Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado y materiales plásticos.
Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, materiales bituminosos o metálicas.
Tratamiento de Medianeras: Las medianeras que queden vistas llevarán obligatoriamente tratamiento de fachada.

Condiciones de Composición: Las cubiertas serán inclinadas, con cubrición de teja curva cerámica roja. Se permiten ventanas de iluminación del espacio bajo cubierta, integradas en el plano de

cubierta, prohibiéndose las que sobresalen del plano inclinado o de tipo mansarda.

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

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

Se permite la colocación de instalaciones de placas solares sobre cubiertas.

Usos pormenorizados permitidos:
Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.

Terciario:
a) Comercial (venta al por menor) en plantas bajas de las edificaciones.
b) Hotelero.
c) Oficinas.
d) Recreativo.

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

Industrial de Almacenaje.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREQUEMADA - (CÁCERES)
PLAZA DEL RELOJ, 1, CP. 10183 TORREQUEMADA (CÁCERES) Tel. 927205034. Fax. 927205378

3.2 Justificación de la modificación

El PGM de Torrequemada establece en su artículo 2.1.3. las condiciones y procedimientos para la modificación del PGM:

> *Artículo 2.1.3. Vigencia.*
> *El contenido del presente Plan General Municipal entrará en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres y en el Diario Oficial de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.*

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.6. de las NUR. que establece:

> *Artículo 2.1.6. Modificación del Plan General Municipal.*
> *Se entiende por Modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de Revisión y, en general, no conlleve la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación estructural del territorio o de la clasificación del suelo.*
> *Las Modificaciones se sujetarán, de acuerdo con las condiciones fijadas en la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación de los Planes Generales.*

3.2.1. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 27-30 del RPLANEX y el artículo 74 de la LSOTEX, así como a las determinaciones de los artículos 103-105 del RPLANEX y los artículos 80 y 82 de la LSOTEX.

En la LSOTEX se recoge la definición propia del procedimiento a realizar:

> *Artículo 80.1. Se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico. 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.*

Nuestra modificación no se encuentra en los supuestos recogidos en el artículo 81 ya que no es supuesto de revisión del PGM, por lo que se seguirá lo establecido en el artículo 82; en el mismo se especifica en su segundo epígrafe:

> *Artículo 82.2. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.*

Este artículo hace referencia al RPLANEX, donde se encuentra la legislación correspondiente a la figura que va a ser afectada. La figura en concreto se denomina innovación de la ordenación urbanística cuya normativa se encuentra desarrollada en el Título tercero, Capítulo II de dicha legislación RPLANEX. En el mismo se recogen los supuestos de revisión (art.104) y modificación (art.105); como se ha comentado anteriormente se trata de una modificación puntual por lo que se engloba dentro de artículo 104, el

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP41T | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 25

Diligencia. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREQUEMADA - (CÁCERES)
PLAZA DEL RELOJ, 1, CP. 10183 TORREQUEMADA (CÁCERES) Tel. 927205034. Fax. 927205378

procedimiento se ajusta directamente a lo establecido en el artículo 2.1.3. del PGM, y por tanto, al artículo 77 de la LSOTEX.

La modificación afecta solo a terrenos pertenecientes a Suelo Urbano, pero en ningún caso a los aprovechamientos y reservas dotacionales en este tipo de suelo, por tanto, no se aplica lo dispuesto en los artículos del 27 al 30 del RPLANEX.

La propuesta de Modificación no se ve afectada por el contenido de los artículos 103 y 105 del RPLANEX. De igual forma, la modificación propuesta no se ve afectada por el contenido del artículo 74 de la LSOTEX.

3.2.2. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 49 de la Ley 16/2015, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el artículo 6 de Decreto 54/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

De conformidad con el artículo 49.f.3º de la Ley 16/2015 deben someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:

> [...] *f) Las modificaciones menores y revisiones de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:*
> *[...] 3.º Planes Generales Municipales o Planes Parciales que afecten a suelo urbano, cuando supongan la ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.*

Dado que la modificación presentada sólo afecta a las condiciones estéticas de las edificaciones en suelo urbano, se entiende que no es preceptiva la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Además, en el Decreto 54/2011, y conforme al artículo 6. "Modificación y revisión de planes y programas", la presente modificación no debe someterse a evaluación ambiental por no estar contenida en ninguno de los supuestos recogidos en él:

1. Deberán someterse a evaluación ambiental las siguientes modificaciones y revisiones de planes y programas:
b) Las modificaciones y revisiones de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:
1.º. Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico.
La presente modificación no altera la clasificación del suelo rústico.

2.º. Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren las condiciones de calificación de suelo rústico, cuando afecten a las condiciones para ubicar o desarrollar actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos, o supongan la admisión de nuevos usos o de más intensidades de usos, en suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural y arqueológica.
La presente modificación no altera las condiciones de calificación de suelo rústico.

3.º. Planes Generales Municipales o Planes Parciales que afecten a suelo urbano, cuando supongan la ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

La presente modificación sólo afecta a las condiciones estéticas de las edificaciones en suelo urbano, por tanto no es el caso.

4.º. Planes Especiales de Ordenación que modifiquen las determinaciones del planeamiento general y tengan por objeto la definición o la protección del paisaje o el medio natural.
La presente modificación no es un plan especial.

c) Las modificaciones de los planes y programas recogidos en el grupo 2 del Anexo I.
La presente modificación no establece marco para futuras autorizaciones de proyectos sometidos a evaluación ambiental, puesto que este marco ya lo estableció el PGM.

2. Las modificaciones menores de planes y programas se someterán a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, lo cual se determinará por el órgano ambiental conforme al procedimiento recogido en la sección 2.ª del Capítulo II del presente Título.

No obstante, será el órgano ambiental quién se pronuncie sobre la necesidad o no de sometimiento de la modificación presentada al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

3.2.3. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

De conformidad con la Ley 2/1999 y su artículo 30:

> *Artículo 30. Impacto ambiental y planeamiento urbanístico.*
> *1. En la tramitación de evaluaciones de impacto ambiental (para programas, planes o proyectos) que puedan afectar a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, será preceptivo recabar informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y se incluirán en la declaración de impacto ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe.*
> *2. Con posterioridad a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, estos habrán de someterse a informe de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural, en el que se determinarán los elementos tipológicos básicos, así como cualquier otro tipo de consideraciones de las construcciones y de la estructura o morfología urbana que deba ser objeto de protección, conservación y mejora [...].*

Dado que nuestra modificación afecta a las condiciones estéticas de la edificación en suelo urbano residencial, que ya venían contempladas en el PGM, y lo único que se pretende es añadir a lo recogido en las NUR., con respecto a las placas solares permitidas en las cubiertas que incluyan la condición de que puedan ser visibles desde la calle, lo cual no vulnera los elementos protegidos en suelo urbano, sin embargo, se estará a esperas de recibir la aprobación correspondiente por parte de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

3.2.4. Justificación de la innovación respecto a la LOTUS.

Según la disposición transitoria segunda de la LOTUS para los planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley:
1. Los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo aprobados a la entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento, o su total ejecución, conforme a las previsiones de los mismos.

En la LOTUS el procedimiento de aprobación de la Modificación del PGM se regula en el artículo 50.4 del siguiente tenor literal:
Artículo 50. Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.
[...]
4. La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.
5. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado.

Respecto al apartado 5, la LSOTEX y la LOTUS coinciden:
Art.80.5 LSOTEX. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

3.2.5. Documentación y planos de ordenación afectados por la documentación.

Se modifican sólo dos artículos de las NUR del PGM vigente.
Los planos de ordenación del PGM no se ven afectados por esta modificación.

4. TRAMITACIÓN SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Con la redacción por parte de esta OTUDTS. del presente documento de modificación se cree haber dado respuesta a las necesidades demandadas por Excmo. Ayuntamiento de Torrequemada y haber justificado los cambios solicitados.
Redactado el documento de Modificación, para que el Pleno del Ayuntamiento se pronuncie sobre la aprobación o no de la innovación del PGM, deberá emitirse previamente un informe por los servicios técnicos municipales y, una vez que este resulte favorable, el Ayuntamiento deberá llevar a cabo los siguientes trámites:

1. Aprobación inicial (artículo 77.2.1 y 2 LSOTEX y artículo 121 RPLANEX).

El Ayuntamiento, como Administración competente para la tramitación, procederá a la **APROBACIÓN INICIAL** de la Modificación del PGM por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento.
Una vez aprobada inicialmente la Modificación deberá someterse a:

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

a) Información pública de toda la documentación por plazo mínimo de un mes mediante la publicación de la resolución correspondiente en el "Diario Oficial de Extremadura" y en la sede electrónica de la administración competente para la tramitación (artículo 77.2.2 LSOTEX). La publicación debe contener la siguiente información:

- Fecha del acuerdo
- Objeto del mismo
- Plazo de duración
- Lugar donde se mostrará la Modificación del PGM

Durante la exposición al público, el proyecto diligenciado de la Modificación Puntual deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento artículo 121.2.a) del RPLANEX.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Modificación por afectar a suelo urbano (77.2.2 LSOTEX).

b) Requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública (artículo 77.2.2 LSOTEX), para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento para que hagan valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Una vez decididos los informes necesarios y presentados las copias, el alcalde o el órgano en quién delegue debe solicitar los informes adjuntando copia del documento. La solicitud debe realizarse una vez aprobado inicialmente el documento de la Modificación. Cuando la copia del documento se envíe en formato digital debe adjuntarse un certificado del secretario municipal acreditando que se corresponde con el documento original. En este sentido deberá requerirse informe de los siguientes organismos sectoriales afectados del Gobierno de Extremadura:

- Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes.
- Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería de Transición Ecológica y Sostenibilidad.

2. Aprobación Provisional (artículo 77.2.3 LSOTEX y artículo 122 RPLANEX).

El Pleno del Ayuntamiento como órgano responsable de la tramitación, deberá resolver sobre la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de la Modificación del PGM (artículo 77.2.3 LSOTEX), una vez informen favorablemente los servicios técnicos municipales sobre sobre las alegaciones presentadas y sobre los informes sectoriales remitidos durante el período de información pública. El documento de la Modificación deberá diligenciarse por el secretario municipal con la fecha correspondiente.

Sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la Aprobación Provisional modifique determinaciones pertenecientes a la ordenación de estructural. La nueva información pública se practicará por un período mínimo de un mes (artículo 122.2 RPLANEX), la misma se llevará a cabo mediante la publicación de la resolución correspondiente en el "Diario Oficial de Extremadura" y en la sede electrónica de la administración.

3. Aprobación Definitiva (artículo 77.2.4, 78 y 80 LSOTEX y artículo 123 RPLANEX).

Una vez se ha realizado la tramitación expresada en la fase anterior y efectuada la Aprobación Provisional y, en su caso, sometida nuevamente a consultas e información pública, el Ayuntamiento

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

deberá remitir el expediente administrativo y la documentación técnica a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (en adelante CUOTEX), perteneciente a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, al ser la Administración Autonómica la competente para la **APROBACIÓN DEFINITIVA**.

La CUOTEX podrá realizar alguna de las siguientes actuaciones:
Apreciar alguna deficiencia documental o procedimental. Si la CUOTEX no encontrara completo el contenido de la Modificación o faltara por realizar o debiera subsanarse algún trámite procedimental, la devolverá junto con el expediente del Ayuntamiento, fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites correspondientes, con suspensión del plazo máximo para resolver (artículo 78.1 LSOTEX).
Si no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna. En tal caso podrá adoptar alguna de estas decisiones:

- Aprobación definitiva de la Modificación Puntual en los términos en que viene formulada.
- Suspensión de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.
- Desestimación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Las decisiones anteriores deberán motivarse suficientemente.

La **APROBACIÓN DEFINITIVA** deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día del ingreso del expediente completo en el Registro de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura (artículo 123.2 RPLANEX), teniendo en consideración la regla del silencio positivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.3 del RD. Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, del siguiente tenor literal:
[...] En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Las decisiones de la Administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio, desde la representatividad que les confiere su legitimación democrática (artículo 78.4 LSOTEX y 123.5 RPLANEX).
Si la decisión de la CUOTEX fuese la Aprobación Definitiva se procederá a su publicación en el DOE, con indicación expresa de haberse procedido a su depósito en el registro administrativo de los instrumentos del planeamiento urbanístico de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, conforme determina el artículo 79.1 LSOTEX.

La aprobación de la Modificación Puntual entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín o diario oficial correspondiente, de la resolución de aprobación definitiva y de sus Normas Urbanísticas, en el DOE y tendrán una vigencia indefinida.

5. INFORMES SECTORIALES A SOLICITAR

El proceso de aprobación de la modificación puntual del PGM contará con los informes que contendrán sugerencias y observaciones referentes al mismo y que deberán ser subsanados, en los casos que así se requiera.

Los órganos sectoriales consultados serán los siguientes:

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

- Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes
- Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería de Transición Ecológica y Sostenibilidad.

6. CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se resuelve el cambio planteado, por lo que se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREQUEMADA - (CÁCERES)

PLAZA DEL RELOJ, 1, CP. 10183 TORREQUEMADA (CÁCERES) Tel. 927205034. Fax. 927205378

RESUMEN EJECUTIVO.
MODIFICACIÓN 01 DEL PGM DE TORREQUEMADA.

El planeamiento vigente en Torrequemada es el Plan General Municipal de Torrequemada (Cáceres), aprobado definitivamente por Resolución de 27 de enero de 2011 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicada en el DOE. nº. 194, de 7 de octubre de 2011.

OBJETO.

Modificación Puntual de las condiciones edificatorias particulares del suelo urbano, calificado como Residencial Casco histórico (R-CH) y Residencial Ensanche (R-E). Consistente en la modificación de los artículos 4.1.2.1. y 4.1.2.2 con objeto de cambiar las condiciones de composición de la edificación, pasando de permitir la instalación de placas solares en las cubiertas, pero que no sean visibles desde la vía pública, a "permitir la instalación de placas solares en las cubiertas", sin el condicionante de que no sean visibles desde la vía pública.

DOCUMENTOS AFECTADOS.

Se modifican los artículos 4.1.2.1. y 4.1.2.2. de las Normas Urbanísticas (páginas 89 y 91).

Las determinaciones vigentes del Suelo Urbano están definidas en:

- Título 4 "Ordenación de carácter detallada",
- Capítulo "Condiciones edificatorias del suelo urbano",
- Sección 2 "Condiciones particulares",
- **Artículo 4.1.2.1. Residencial casco histórico (R-CH)** (artículo modificado).
- **Artículo 4.1.2.2. Residencial ensanche (R-E)** (artículo modificado).

Ruanes, a 26 de febrero de 2020.

El equipo de O.T.U.D.T.S.
Fdo. Electrónicamente al margen. Cristina Albert Silvestre
Arquitecta / Directora

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO
Av. de Trujillo, 6 (Centro Cívico)
RUANES (Cáceres)
CP. 10.272

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREQUEMADA - (CÁCERES)
PLAZA DEL RELOJ, 1, CP. 10183 TORREQUEMADA (CÁCERES) Tel. 927205034. Fax. 927205378

PLAN GENERAL MUNICIPAL
TORREQUEMADA
(CÁCERES)



TEXTO REFUNDIDO

Documentación escrita.
Páginas a sustituir: 89 y 91

MODIFICACIÓN PUNTUAL
01
FEBRERO 2020

Motivo:	**Equipo Redactor:**
Autorizar la instalación de placas solares en las cubiertas de las edificaciones, aunque sean visibles desde la vía pública.	O.T.U.D.T.S. "Sierra de Montánchez"

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se permite la colocación de instalaciones de placa solares sobre las cubiertas.

Usos pormenorizados permitidos:

Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.

Terciario:
a) Comercial (venta al por menor) en plantas bajas de las edificaciones,
b) Hotelero
c) Oficinas
d) Recreativo

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

Industrial de Almacenaje.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierrademontanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 25

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado de forma definitiva por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Torrequemada en fecha 14 de junio de 2021. Doy fe.
La Secretaria.

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

Sótanos: Se permiten.

Semisótanos: Se permiten.

Bajo cubierta: Se permiten.

Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados

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

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

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

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

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

Marquesinas: Se regulan como los cuerpos volados.

Banderines: Se regulan como los cuerpos volados.

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

Materiales: Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado y materiales plásticos.
Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, materiales bituminosos o metálicas.

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

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

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

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

Se permite la colocación de instalaciones de placa solares sobre las cubiertas.

Cód. Validación: HAJY2RZL4JNS7F7DHPMRGP4TT | Verificación: https://mancomunidadsierradementanchez.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 25