JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrem
ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
Julio Javier Rama Toribio (1 de 1)
Fecha Firma: 13/05/2019
HASH: 734903214 1f85e0008071581366f8e7a
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3: CAMINO DE GATA

MANCOMUNIDAD MUNICIPIOS SIERRA DE GATA

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Mancomunidad de Sierra de Gata

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORRE DE DON MIGUEL

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

0. INTRODUCCIÓN

0.1. Objeto del documento
0.2. Iniciativa y redacción del documento
0.3. Equipo técnico

1. ESTUDIO INFORMATIVO

1.1. Condiciones Urbanísticas actuales.

2. ESTUDIO DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVO.

2.1. Naturaleza jurídica, objeto, alcance y contenido del presente documento.
2.2. Descripción de la modificación propuesta.

3. REFUNDIDO DOCUMENTOS GRÁFICOS

3.1. Plano 1 Situación.
3.2. Plano D.1.1 Z.O.U – Estado actual
3.3. Plano D.1.1b Z.O.U – Estado reformado
3.4. Plano D.1.2 USOS PORMENORIZADOS, TIPOLOGÍA Y ZONAS DE ORDENANZA – Estado actual
3.5. Plano D.1.2b USOS PORMENORIZADOS, TIPOLOGÍA Y ZONAS DE ORDENANZA – Estado reformado

4. ANEXO FOTOGRÁFICO.

5. ANEXO IDENTIFICACIÓN PARCELAS.

6. ANEXO EXTRACTO NORMATIVA.

7. ANEXO – ANÁLISIS COMPARATIVO.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

0. INTRODUCCIÓN, INICIATIVA Y EQUIPO TÉCNICO.

0.1. Objeto del documento

Se redacta el presente documento con objeto de modificar el ámbito de actuación de las zonas de ordenanza con el fin de adaptarlas a la realidad existente y conseguir un desarrollo urbanístico coherente, a la vez, de facilitar un aprovechamiento más eficiente de las parcelas afectadas. No se modifica contenido alguno del articulado del Plan General Municipal de Torre de Don Miguel, en adelante PGM con Aprobación definitiva y publicación en DOE con fecha de 21/05/2010.

Tras ocho años de aplicación del PGM se han detectado algunas cuestiones que deberían de revisarse para lograr una intrepretación y aplicación más ágil y coherente de dicha herramienta normativa, adaptándola a una realidad que existíta antes de la redacción del planeamiento, y en la actualidad impide el desarrollo coherente de la zona objeto de la modificación.

En concreto, se han detectado incongruencias entre la tipología exigida por el plano D.1.2 y la realidad existente, ya que exigiendo la tipología EA, en las inmediaciones del llamado Camino Gata genera problemas de aprovechamiento e incoherencias espaciales con el entorno inmediato.

0.2. Iniciativa y redacción del documento

Se redacta la presente Modificación Puntual del PGM de Torre de don Miguel por encargo de Doña Valentina Jiménez Jacinto, en calidad de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Torre de Don Miguel quien considera que las citadas modificaciones son de interés general para este municipio, con el adecuado ordenamiento de la manzana.

0.3. Equipo técnico

El arquitecto redactor de la presente Modificación Puntual es D. Julio Javier Rama Toribio, en funciones de arquitecto-director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio de la Mancomunidad de Municipios Sierra de Gata y colaboran Dña. Raquel Bravo Indiano, asesora jurídica de dicha oficina y D. Luis Miguel Barriga Franco como Arquitecto Técnico.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. ESTUDIO INFORMATIVO

1.1. Condiciones urbanísticas actuales.

La presente Modificación Puntual del PGM de Torre de Don Miguel contiene las determinaciones fijadas por la Ley ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx), y sus posteriores modificaciones, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEx), PGM de Torre de Don Miguel.

El Municipio de Torre de Don Miguel dispone en la actualidad de un PGM, con aprobación definitiva el 21/05/2010 y Publicación en DOE. Están vigentes las Modficaciones nº 1 y nº 2 del PGM, que trataba de la modificación de artículos contenidos en el PGM.

Por lo tanto, la presente sería la nº3.

Además se encuetra vigente el Plan Territorial de Sierra de Gata con publicación en DOE de la aprobación definitica de 22/05/2017.

Plan General Municipal de Torre de Don Miguel:

IDENTIFICACIÓN	
Figura urbanística	PLAN GENERAL MUNICIPAL
Ámbito territorial	Torre de Don Miguel
Estado	Vigente
Equipo redactor	PAZ ROMERO SANTOS
Alcance	

TRÁMITES	
Fecha del trámite	**Trámite**
26/12/2006	Aprobación inicial
09/01/2007	Información pública de la aprobación inicial en BOP
10/01/2007	Información pública de la aprobación inicial en prensa
18/01/2007	Información pública de la aprobación inicial en DOE
27/10/2009	Aprobación Provisional
04/11/2009	Información pública de la aprobación provisional en prensa
13/11/2009	Información pública de la aprobación provisional en DOE
15/03/2010	Aprobación Definitiva
15/03/2010	Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva
12/05/2010	Depósito en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
21/05/2010	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

MÁS INFORMACIÓN	
Referencia	PGM
Tipo de tramitación	Trámite ordinario
Competencia para AD	CUOTEX
Fecha AD	15/03/2010
Fecha de depósito	12/05/2010
Nº de depósito	CC/78/2010
Fecha de publicación AD	21/05/2010
Diario de publicación AD	DOE

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Plan Territorial de Sierra de Gata:

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Plan territorial de Sierra de Gata
Ámbito territorial	Acebo - Cadalso - Cilleros - Descargamaría - Eljas - Gata - Hernán-Pérez - Hoyos - Moraleja - Perales del Puerto - Robledillo de Gata - San Martín de Trevejo - Santibáñez el Alto - Torrecilla de los Ángeles - Torre de Don Miguel - Valverde del Fresno - Vegaviana - Villamiel - Villanueva de la Sierra - Villasbuenas de Gata
Estado	Vigente
Equipo redactor	EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO, S.L.
Alcance	
Referencia	PT-009

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
20/03/2007	Acuerdo de formulación
22/12/2007	Publicación DOE Acuerdo de formulación
01/12/2014	Aprobación inicial
10/12/2014	Información pública de la aprobación inicial en DOE
10/12/2014	Información pública de la aprobación inicial en prensa
10/12/2014	Información pública de la aprobación inicial en prensa
22/12/2016	Acuerdo de la CUOTEX: informe favorable
16/05/2017	Resolución del Consejero: aprobación definitiva
22/05/2017	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. ESTUDIO DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVO.

2.1. Naturaleza jurídica, objeto, ámbito, alcance y contenido del presente documento.

Se redacta el presente documento con objeto de modificar las zonas de ordenanza contenidas en el Plan General Municipal de Torre de Don Miguel, con Aprobación definitiva y publicación en DOE con fecha de 21/05/2010.

Tras ocho años de aplicación del PGM se han detectado algunas cuestiones que deberían de revisarse para lograr una intrepretación y aplicación más ágil y coherente de dicha herramienta normativa.

La modificación pretende la reasignación tipológica de una manzana del Plan General, y en cuanto a la documentación gráfica, a la modificación que contienen los planos D.1.1 y D.1.2, para adaptarla a la realidad existente.Se trata pues de la realización de una Modificación, la nº 3 del PGM de Torre de don Miguel que afecta a los planos D.1.1 y D.1.2. A continuación mostramos el ámbito de la actuación:



1_Ámbito de la actuación

Los planos D.1.1 y D.1.2 corresponden a la ordenación detallada del PGM, si bien, al modificar la Z.O.U., se tramitará como ordenación estructural.

El contenido de la modificación se ajusta a lo dispuesto por la ley 10/2015, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx). Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, según artículo 80 de la LSOTEx sobre 'Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística'.

Según lo dispuesto en el art. 82.5 de la Ley 10/2015, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx), se deberá aprobar la versión completa y actualizada de los Planes que hayan sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

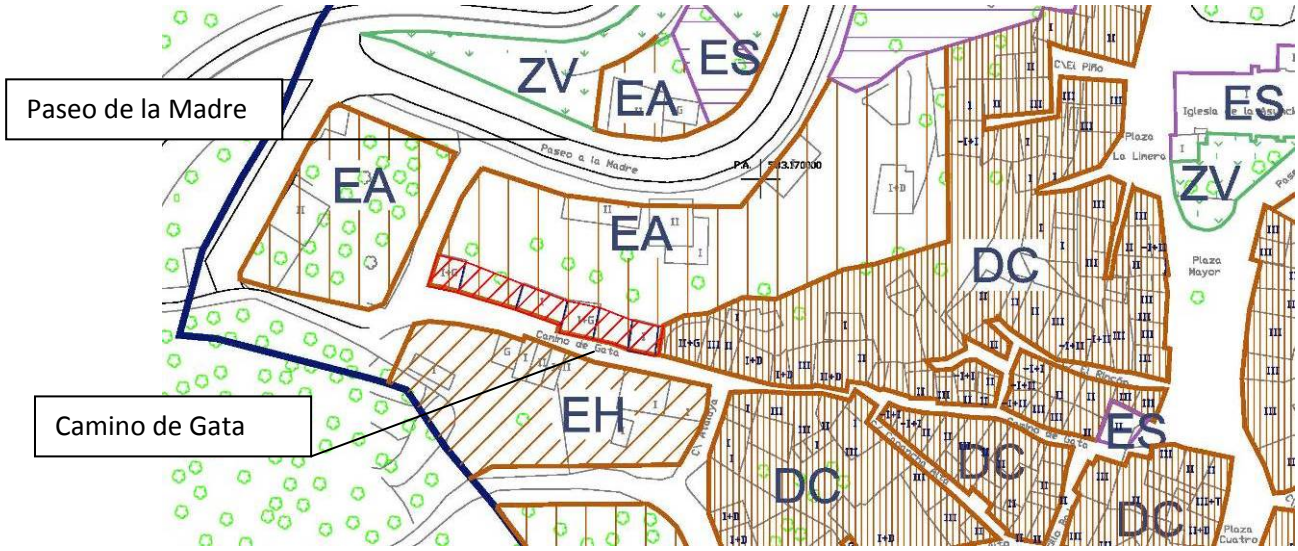
completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Al respecto, cabe destacar que la presente Modificación Puntual de Planeamiento no supone incrementos de aprovechamiento lucrativo privado sobre los terrenos objeto del ámbito de modificación, por lo que no se hace necesario establecer las cesiones obligatorias establecidas en el Artículo 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

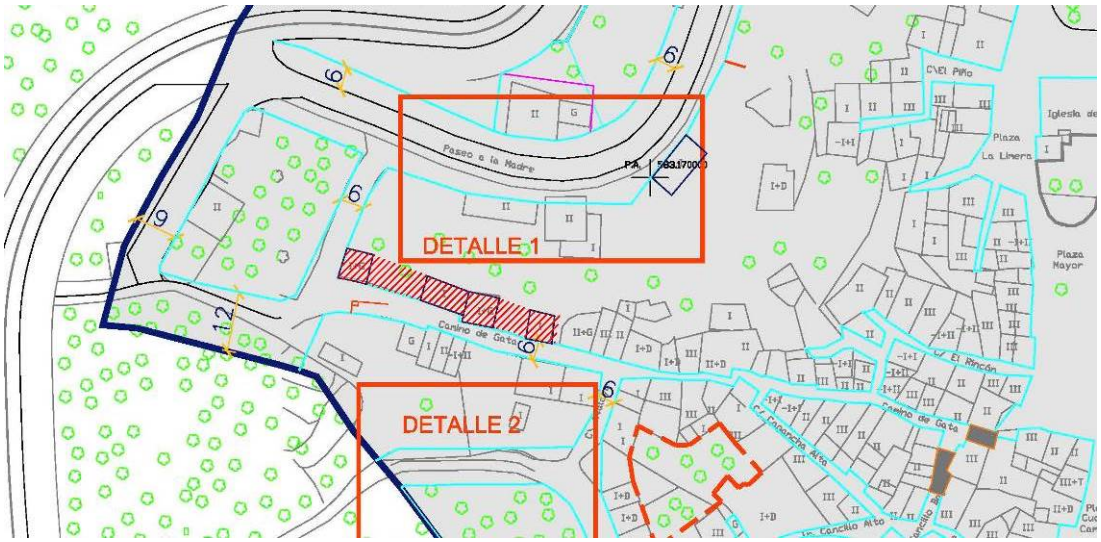
2.2. Contenido y Justificación de la modificación propuesta.

Para la redacción de la presente modificación se ha realizado visita al lugar y estudios necesarios sobre las edificaciones existentes.

El ámbito objeto de la modificación posee una fuerte pendiente desde el Paseo de la Madre hacia la calle Camino de Gata. Este aspecto condiciona la manzana, su crecimiento y su morfología.



2_Ámbito de la actuación sobre plano D.1.2



3_ Ámbito de la actuación sobre plano alineaciones.

El motivo de la modificación es la ampliación de la tipología edificatoria Densidad Casco (DC) del ámbito de actuación con el fin de ajustar el planeamiento a la realidad existente. La fuerte pendiente del lugar diferencia los entornos del Paseo de la Madre y Calle Camino de Gata.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Espacialmente, el entorno de la calle Camino de Gata va a desembocar a la plaza Mayor, que nada tiene que ver con el Paseo de la Madre, zona de ensanche, con parcelas mayores y sin contacto visual con la zona de protección del casco del municipio. Por ello, se reajusta el ámbito de la "*Z.O.U. AN_01: Zona de Protección"* en las inmediaciones de la calle Camino de Gata, ya que parte del ámbito actual se encuentra inmerso en la zona Z.O.U. "*AN-03: Zona de Ensanche*", resultando, la realidad existente, su entorno y su estructura de la propiedad más coherente a la Z.O.U "*AN-01: Zona de Protección*". La calle Camino de Gata es una de las vías que desembocan en la Plaza Mayor del municipio, forma parte de la secuencia urbana que finaliza en la zona de casco. Por lo tanto, es lógico conseguir esa tipología en la zona con el fín de lograr un espacio urbano coherente en el entorno inmediato.

Hoyos, a 13 de mayo de 2019

Fdo: Julio Javier Rama Toribio
Arquitecto-Director de la OGUVAT Sierra de Gata

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

3. REFUNDIDO DOCUMENTOS GRÁFICOS.

3.1. Plano 1 Situación.

3.2. Plano D.1.1 Z.O.U – Estado actual

3.3. Plano D.1.1b Z.O.U – Estado reformado

3.4. Plano D.1.2 USOS PORMENORIZADOS, TIPOLOGÍA Y ZONAS DE ORDENANZA – Estado actual

3.5. Plano D.1.2b USOS PORMENORIZADOS, TIPOLOGÍA Y ZONAS DE ORDENANZA – Estado reformado

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

4. ANEXO FOTOGRÁFICO.


1


2


3

Fotografías 1,2,3_Inmediaciones Paseo de la Madre.


6


5


4

Fotografías 4,5 ,6_Inmediaciones Calle Camino de Gata


7


8


9

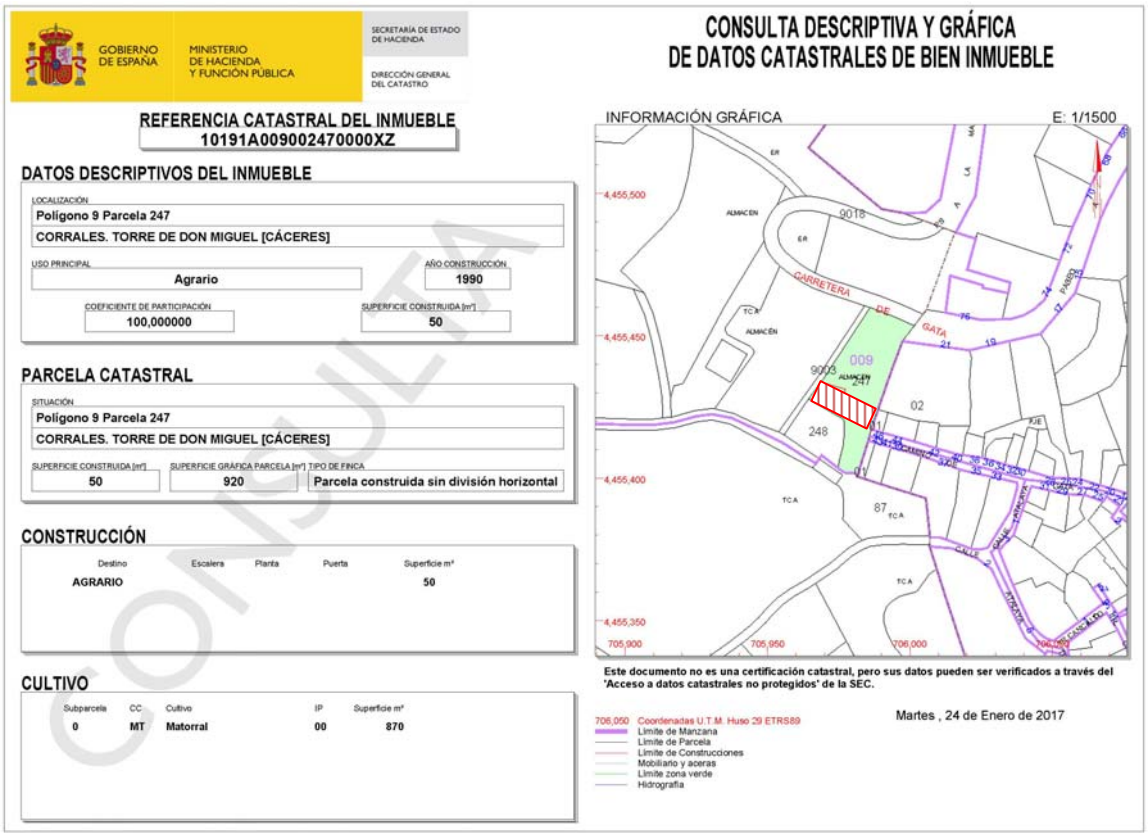
Fotografías 7,8, _Terrenos objeto de la modificación.
Fotografías 9 _Terrenos anexos a los que son objeto de la modificación

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5. ANEXO IDENTIFICACIÓN PARCELAS.

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE SUELO (m^2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m^2)	SUPERFICIE DE SUELO AFECT. (m^2)	DESTINO DE LA FINCA
10191A009002470000XZ	920	50	132	Agrario
6256201QE0565N0001OK	29	-	29	Suelo sin edificar
6256262QE0565N0001TK	85	-	85	Suelo sin edificar
6256261QE0565N0001LK	61	124	61	Almacén / Aparcamiento
6256260QE0565N0001PK	93	-	79	Suelo sin edificar
6256259QE0565N0001TK	51	43	51	Almacén
		TOTAL	487	



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10191A009002470000XZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 9 Parcela 247
CORRALES. TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]

USO PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1990
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 50

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 9 Parcela 247
CORRALES. TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 50
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 920
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO				50

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
0	MT	Matorral	00	870

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

706,050 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Martes , 24 de Enero de 2017

CONSULTA

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6256201QE0565N0001OK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

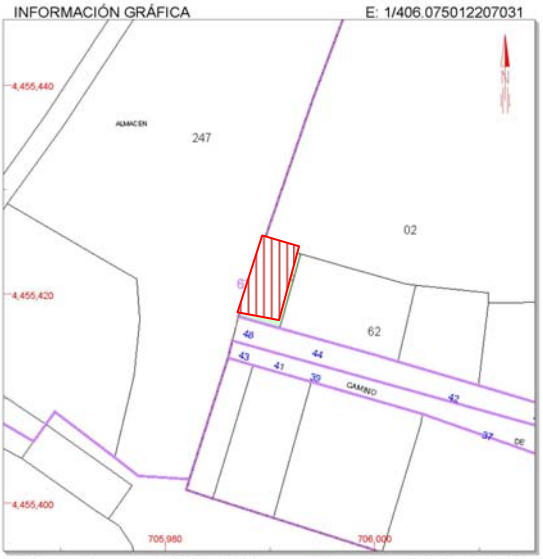
LOCALIZACIÓN	CM GATA 46 Suelo
	10864 TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM GATA 46
	TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
0	29	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/406.075012207031



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 24 de Enero de 2017

706,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6256262QE0565N0001TK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

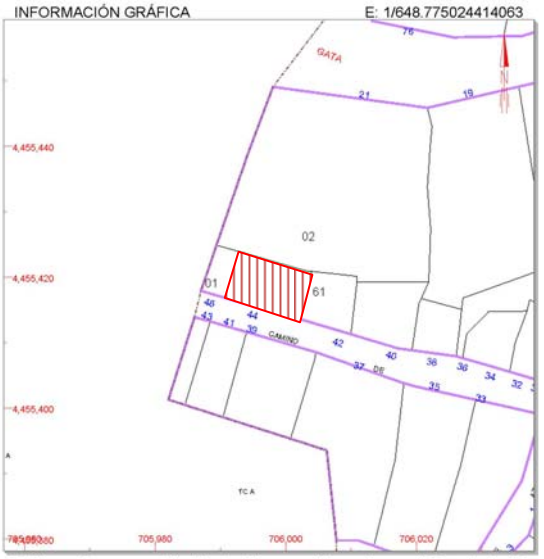
LOCALIZACIÓN	CM GATA 44 Suelo
	10864 TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM GATA 44
	TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
0	85	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/648.775024414063



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 24 de Enero de 2017

706,020 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6256261QE0565N0001LK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CM GATA 42
10864 TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
Almacén,Estac.	1899	100,000000	124

PARCELA CATASTRAL

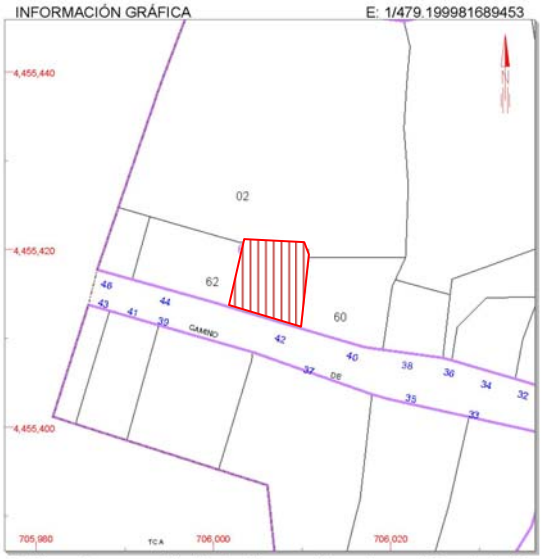
SITUACIÓN
CM GATA 42
TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
124	61	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	E	01	01	62
APARCAMIENTO	E	00	01	62

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/479.199981689453



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 24 de Enero de 2017

706,020 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6256260QE0565N0001PK

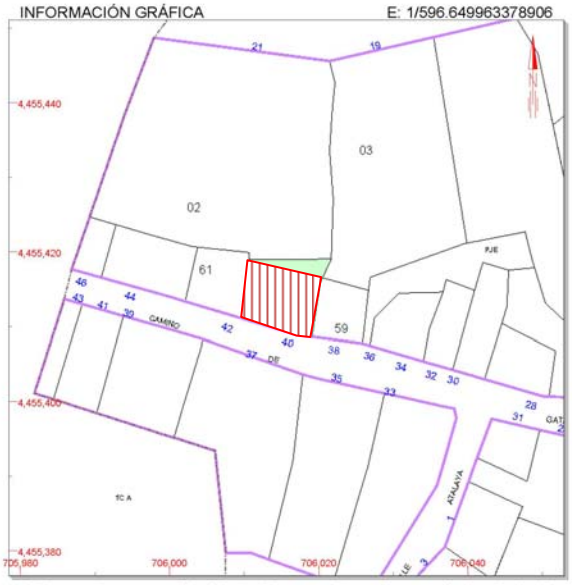
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CM GATA 40 Suelo
	10864 TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM GATA 40	
	TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
0	93	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/596.649963378906



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 24 de Enero de 2017

706,040 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6256259QE0565N0001TK

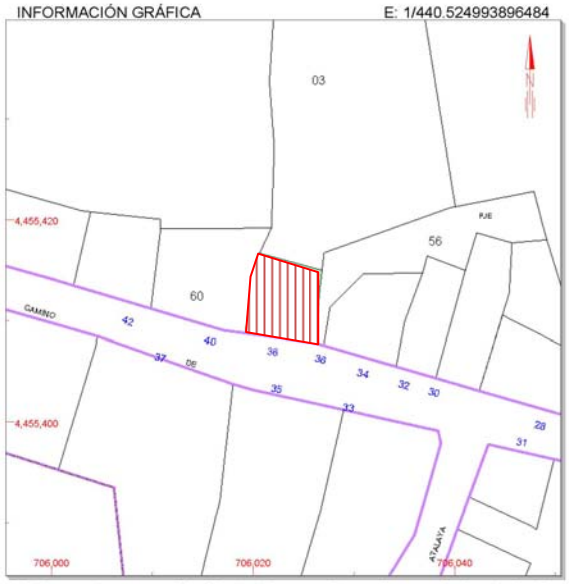
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CM GATA 38
	10864 TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]
USO PRINCIPAL	Almacén,Estac.
AÑO CONSTRUCCIÓN	1900
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	43

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM GATA 38	
	TORRE DE DON MIGUEL [CÁCERES]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
43	51	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/440.524993896484



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 24 de Enero de 2017

706,040 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

6. ANEXO EXTRACTO NORMATIVA.

Extracto normativa nº 1 Definición, características y usos de la Zona de Protección.
No se varía normativa del PGM vigente.

CAPÍTULO 2: ZONIFICACIÓN. AREAS NORMATIVAS DE SUELO URBANO

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas o áreas normativas:

1 Zona de protección
2 Zona de ampliación de la protección
3 Zona de ensanche
4 Zona industrial
5 Zona equipamientos
6 Zona espacios libres y zonas verdes

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente [illegible] en sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Gallpon Rodas

ART. 6.2.1 ZONA DE PROTECCIÓN

Definición y delimitación. Obras admisibles, Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población que viene definida por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial y calles limítrofes. Para éste área, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de catálogo detallado, ya que, se trata de una zona protegida por el catálogo con nivel de protección ambiental

Las obras admisibles serán las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, identificadas en el plano de Ordenación, y cuyo nivel de protección se define en el mismo plano, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen en el catálogo de dichas normas.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones afectadas por grado de protección ambiental podrán realizarse toda clase de obras, incluso la

103

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Proviene de 'PGM.M-001' (A.D. 06/02/2015)

demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nuevo planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estético y de composición se establecen en los artículos siguientes.

AYUNTAMIENTO TORRE DE DON MIGUEL
DILIGENCIA APROBACIÓN DEFINITIVA:
EL PLENO MUNICIPAL ACORDÓ APROBAR DEFINITIVAMENTE ESTE DOCUMENTO EN LA SESIÓN DEL 22-12-2014

Fdo.: Sara Calvo Hernánde
D.N.I.: 7.004.560-W

Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable: La parcela** histórica, según se define en el artículo 6.1.2. Otras Determinaciones: Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.
- **Parcela mínima de nueva creación:** Reunirá los característicos dimensionales que para cada tipología se especifican en el articulo 6.1.2 de las presentes Normas.
- **Número de plantas y altura de la edificación:** El número máximo de plantas será el asignado en el art 6.1.5.
- **Voladizos:** Según art. 5.2.5
- **Condiciones de uso.**

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en el plano de ordenación D.1 y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1:

USOS
Uso principal: residencial tipología densa en casco
Usos compatibles:
Uso terciario: permitido en todas sus categorías
Uso dotacional: permitido en todas sus categorías
Uso industrial: permitido en categoría 1
Uso aparcamientos: permitido
Uso espacios libres-zona verde: permitido

15 MAR. 2010

- **Condiciones estéticas y de composición.**

1.- No se autorizaran otros revestimientos de fachada que los enfoscados, pintados, mampostería vista, enfoscado de cal, todo ello en tonos ocres, más o menos claros imitando la tonalidad de los morteros de cal. Exceptuando el caso de edificación singular. No obstante de lo anterior, cualquier propuesta de acabado de fachada con materiales distintos de los especificados con anterioridad y no prohibidos expresamente por esta norma, podrá ser aprobada en base a su estudio y armonización con el entorno.
2.- Se admite el empleo de piedras naturales en construcción de muros y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el uso de aplacados de piedra así como el uso de piedras pulidas.
3.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.
4.- En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5.- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotabanco, resolviéndose la cubrición con teja cerámica curva o mixta, en caso de que la intervención a realizar sea de reforma o exista una edificación anterior deberá recuperarse y utilizarse la teja existente.
6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en tonos oscuros.
7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.
8. — El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 centímetros.
9.- En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación, sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura o Ayuntamiento según corresponda.
10.- No se autorizan retranqueos. La edificación es alineada a vial.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión definitivamente aquí anunciada, ha acordado en la sesión de
Mérida 15 MAR 2010

Extracto normativa nº 2 Definición, características y usos de la Zona de Ensanche.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ART. 6.2.3 ZONA DE ENSANCHE

Comprende los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano, el suelo urbano no consolidado y la zona de suelo urbanizable. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en esta área la mayor parte de las edificaciones industriales y de equipamiento comunitario del núcleo.

- Condiciones de parcelación.

Parcela mínima edificable: 150m²
Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales, que para cada tipología edificatoria, se especifican en el artículo 6.1.2 de las presentes Normas.

Condiciones de aprovechamiento.

Tipología edificatoria: Edificación pareada/aislada, y Edificación Singular (Ej. La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº D.1.

- Número de plantas y altura de la edificación: dos plantas

La altura será la definida en el artículo 6.1.5.

- Condiciones **de uso.**
- Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento de acuerdo con
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gallapos Rodas

USOS

Uso global: residencial, tipología pareada o aislada
Usos compatibles:
Uso terciario: permitido en todas sus categorías
Uso dotacional: permitido en todas sus categorías
Uso industrial: permitido el uso pormenorizado industrial de almacenaje

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento de acuerdo con
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gallapos Rodas

Extracto normativa nº 3 Definición de uso industrial.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ART.3.4.5.2 USO INDUSTRIAL

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

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- Uso industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
- Uso industrial de almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Según su implantación en la parcela se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1º. Todos los usos industrial productivo sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso global de la parcela, si no se localiza en planta baja.
- Categoría 2º. Todos en edificio exclusivo, o planta baja de la parcela.

JUNTA DE EXTREMADURA

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7. ANEXO – ANÁLISIS COMPARATIVO.

A. ESTUDIO COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

	Ref Cat	Superficie catastral (m2)	Superficie afectada Mod-3 (m2)	Edificabilidad (m2)					
				PDSU	PGM			DC2h-PDSU	DC2h-EA
					AN-01 (DC) 3h	**AN-01 (DC) 2h**	AN-03 (EA)		
1	6256259QE0565N0001TK	51	51	**93,00**	127,50	**91,80**	48,00	**-1,20**	
2	6256260QE0565N0001PK	93	93	**172,05**	232,50	**167,40**	74,40	**-4,65**	
3	6256261QE0565N0001LK	61	61	**112,85**	152,50	**109,80**	48,80	**-3,05**	
4	6256262QE0565N0001TK	85	85	**157,25**	212,50	**153,00**	68,00	**-4.25**	
5	6256201QE0565N0001OK	29	29	**53,65**	72,50	**52,20**	23,20	**-1,45**	
6	10191A009002860000XA	487	143	**No urbanizable**	357,50	**257,40**	114,40		**+143**

Condiciones PDSU áreas parcialmente consolidadas:

- Fondo máximo 20 m.
- Alineación estricta a las alineaciones fijadas en el plano correspondiente.
- Máximo de plantas sobre rasante: 2 (ancho de la calle inferior o igual a 6)
- La ocupación máxima de la parcela será del 85% permitiéndose llegar al 100% en la planta baja, siempre que dicha planta no sea dedicada a vivienda.

Condiciones PGM AN-01 Zona de Protección (tipología DC):

- Número de plantas máximo (según doce edificaciones colindantes con la parcela y el estudio de la manzana en la que se inscribe): 3 plantas.
- Superficie máxima edificables será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado: 3 plantas = 2,5 m2/m2. [Considerando 2 plantas = 1,8 m2/m2)]
- Fachadas exteriores sobre la alineación oficial en toda su longitud y altura de la edificación.

Condiciones PGM AN-03 Zona de ensanche (tipología EA):

- Número de plantas máximo: 2 plantas.
- Coeficiente de edificabilidad 0,8 m2/m2.
- Ocupación máxima 40%.
- Retranqueos mínimos 3 m laterales.

B. CONCLUSIONES.

Consideraciones previas:

1. Todas las parcelas incluidas dentro de la modificación 3 que quedan dentro de la tipología EA del PGM vigente, excepto la número 6, serían inedificables con las condiciones a cumplir dentro de esa ordenanza.
2. Excepto la número 6, incluida en el PDSU dentro de suelo no urbanizable y por tanto sin edificabilidad debido al tamaño de parcela, pierden edificabilidad ya otorgada por el propio PDSU con el nuevo PGM vigente.

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Resultados:

a) Para mantener las condiciones del PDSU y el carácter de la vía pública a la que hacen frente se pretende el cambio de la ordenanza actual AN-03 tipología EA por la ordenanza más acorde a la realidad física existente AN-01 tipología DC de 2 alturas que le retorna condiciones similares a las que tenían asignadas en el PDSU.

b) Se considera despreciable el margen de edificabilidad perdida de **las parcelas catastrales 1, 2, 3, 4 y 5**. No hay aumento de edificabilidad entre el PDSU y el cambio de ordenanza pretendida por lo que no tendrían que realizar aportación alguna.

c) **La parcela catastral 6** con el cambio de ordenanza para mantener el carácter del frente de la vía pública a que da acceso si que presentaría aumento de edificabilidad por lo que sería necesario cumplir con las *medidas compensatorias previstas en el art. 80.2 de la LSOTEX.*

257,40 m2 edificables asignados con el cambio a DC 2h
114,40 m2 edificables asignados actualmente con la tipología EA
Diferencia: <u>+143 m2 de aumento de edificabilidad</u>.

Según el artículo 32.2.A.3 de la LSOTEX establece que en el caso de terrenos a los que el planeamiento atribuya, por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente se materializará:

a) La parte proporcional de suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 74 en función del incremento de edificabilidad que el planeamiento otorgue.
b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idónea para materializar el diez por ciento de la diferencia de aprovechamiento entre el atribuido por el nuevo planeamiento y el preexistente.

Las entregas previstas se plantean su sustitución por el pago en dinero de su valor calculado para facilitar la gestión urbanística privada y dado que el PGM ya contempla las parcelas y lo que plantea esta modificación es solo el cambio de tipología.

a) En municipios de menos de 2000 habitantes, como es el caso de Torre de Don Miguel, la reserva no podrá ser inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 de techo, destinando a zonas verdes un mínimo de 10 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable.
Siendo el aumento de edificabilidad de 143 m2 le corresponderá el total para zona verde: 28,6 m2 de zona verde.

Tomando la ponencia de valores de 2006 de Torre de don Miguel para la zona en ensanche unifamiliar R58 que se asemeja a la situación de la parcela actual estima un valor de repercusión de 3,78 euros/m2 para zona verde, actualizado el IPC-índice general nacional a 2018 (22,1%):

Valor a compensar al Ayuntamiento:

28,6 m2 * 3,78 euros/m2 * 22,1% (ipc) = 132,0 euros a compensar al Ayuntamiento y se ingresará en todo caso en el Patrimonio Público de suelo.

Fdo. Eulalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de mayo de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

b) De ese aumento el 10% correspondería al aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento que se materializaría en 14,3 m2, el cual debería ser monetarizado.

Valoración:

Tomando la ponencia de valores de 2006 de Torre de don Miguel para la zona en ensanche unifamiliar R58 que se asemeja a la situación de la parcela actual estima un valor de repercusión de 37,80 euros/m2, actualizado el IPC-índice general nacional a 2018 (22,1%):

Valor a compensar al Ayuntamiento:

14,3 m2 * 37,80 euros/m2 * 22,1% (ipc) = 660,0 euros a compensar el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento y se ingresará en todo caso en el Patrimonio Público de suelo.

C. RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN 3 PRETENDIDA

	Nueva ordenanza	Nueva tipología	Máxima altura permitida a las edificaciones de la manzana	Compensación monetaria al Ayto (euros)
1	AN-01	DC	2	-
2				
3				
4				
5				
6				132+660: 792