



MANCOMUNIDAD RIVERA DE
FRESNEDOSA

Edific

Nº 201410000 000723

27/05/2014 10:07:29



ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA DEFINICIÓN DE LA ALINEACIÓN DE LA CALLE LAS VIÑAS, EN EL TRAMO DE VIARIO COMPRENDIDO ENTRE C/ BARRIO NUEVO Y TRAVESÍA JENARO RAMOS HASTA DELIMITACIÓN DE LA UA-20 Y EL SECTOR 3 DE SUELO URBANIZABLE DEFINIDOS EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORREJUNCILLO (CÁCERES).

Expte.: E.D. TO-70/14

Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de 26 de Septiembre de 2014 adoptó por unanimidad el Plazo de aprosar definitivamente el presente Estudio de Detalle que consta de 15 páginas foliadas y selladas y sus correspondientes Planos.

Torrejuncillo a 10 de octubre de 2014.

EL SECRETARIO

EQUIPO REDACTOR: OGUVAOT Rivera de Fresnedosa





Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2º Planta 10830 – Torrejón de Ardoz
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

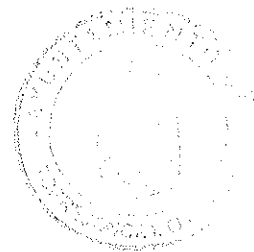


ÍNDICE

- 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 2. PROMOTOR**
- 3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN**
 - 3.1. Situación actual
 - 3.2. Conveniencia de su redacción
 - 3.3. Determinaciones del Plan General
- 4. CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL TERRENO**
 - 4.1. Situación, límite y superficie
 - 4.2. Usos y edificaciones existentes
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Infraestructuras
 - 4.4.1. Abastecimiento
 - 4.4.2. Saneamiento
 - 4.4.3. Electricidad
 - 4.4.4. Acceso rodado y pavimentación
- 5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA**
 - 5.1. Volúmenes
 - 5.2. Rasantes
 - 5.3. Alineaciones
- 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS RESULTANTES**
- 7. COMPARACIÓN ESTADO PREVIO Y ESTADO RESULTANTE**
- 8. ANEXO I. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**
- 9. ANEXO II. DATOS CATASTRALES DE PARCELAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE.**
- 10. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TlF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com



1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle, en virtud del artículo 73 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el cual establece:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes.*
 - b) Los volúmenes.*
 - c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.*
- 2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:*
- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.*
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.*
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas"*

Exponer que, ante la necesidad que se plantea de interconectar dos vías estructurantes de la trama urbana de Torrejoncillo, como son la prolongación de la calle Barrio Nuevo con la calle Ramón y Cajal, siendo esto posible mediante la ampliación y redefinición de la calle Las Viñas, la cual, actualmente, presenta una urbanización y dimensiones deficitarias. Esta posibilidad es prácticamente irrealizable, ya que, casi en su totalidad, la mencionada calle se encuentra incluida en unidades de actuación o en un sector de suelo urbanizable, por ello es previsible, a corto y medio plazo, el no desarrollo de ninguna unidad de actuación o sector, debido a la situación económica actual.

En base a lo anteriormente expuesto, se plantea como el objeto del actual documento, en el marco del Plan General Municipal de Torrejoncillo (Cáceres), con aprobación definitiva de fecha 28 de junio de 2012 (Publicación en D.O.E. de la aprobación definitiva con fecha 24 de septiembre de 2012), establecer la alineación de la calle Las Viñas en el tramo correspondiente al suelo urbano consolidado (SUC), para posteriormente, proceder a realizar una modificación puntual del PGM, en la cual se redefinirán las delimitaciones de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado (SUNC) que afectan a dicho trazado y el Sector de suelo urbanizable SC-3, para permitir que la mencionada calle Las Viñas pueda ser ejecutada mediante el Sistema de Obra Pública Ordinaria.

2. PROMOTOR

El Ayuntamiento de Torrejoncillo solicita a este Equipo Técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio de la Mancomunidad de Rivera de Fresnedosa, la redacción de Estudio de Detalle, de la calle Las Viñas, el espacio comprendido desde la calle Barrio Nuevo hasta la Travesía de Jenaro Ramos.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

3.1. Situación actual

Los solares objeto del presente Estudio de Detalle se ubican, según se indica en los datos catastrales que se adjuntan en el Anexo II:

- Parcela 1: Travesía Jenaro Ramos, N°13 (B)
- Parcela 2: c/ Veintiuno, N°1
- Parcela 3: c/ Calzada Rica, N°56
- Parcela 4: c/ Calzada Rica, N°58
- Parcela 5: c/ Calzada Rica, N°60



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2º Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com



Tal como se muestra en la documentación fotográfica del Anexo I, se produce un estrechamiento en la confluencia de la calle Las Viñas con la prolongación de la calle Barrio Nuevo, siendo el ancho de la calle en este punto de 3,72 m, según documentación facilitada por el Ayuntamiento de Torrejoncillo. También se observa que dicha dimensión se reduce en determinados puntos del trazado del viario.

3.2. Conveniencia de su redacción

La Legislación urbanística aplicable, especifica que para la modificación de alineaciones oficiales será necesaria la redacción de un estudio de detalle que refleje las modificaciones propuestas y justifique el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 73 de la LSOTEX.

3.3. Determinaciones del Plan General

El vigente Plan General delimita como suelo urbano consolidado el área de actuación delimitado por el Estudio de Detalle, concretamente, siendo la tipología edificatoria, Residencial Casco Histórico. Siendo de aplicación el artículo 3.2.2.1. Condiciones Edificatorias Residencial Casco Histórico y artículo 4.1.2.1. Residencial Casco Histórico, los cuales se transcriben literalmente.

"Art. 3.2.2.1. Condiciones Edificatorias Residencial Casco Histórico

- Edificabilidad sobre Rasante: 2,4 m²/ m²

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

USOS COMPATIBLES: Terciario
Dotacional
Industrial de Almacenaje"

"Art. 4.1.2.1. Residencial Casco Histórico

Núcleo Urbano histórico de Torrejoncillo y áreas consolidadas del casco urbano.

PARÁMETROS

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

Para nuevas parcelaciones se establece:

Superficie Mínima: 100 m².

Frente Parcela Mínimo: 6 m.

Fondo de Parcela Mínimo: 10 m.

Diámetro Círculo Inscrito Mínimo: 4 m.

Edificación Alineada:

Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Resto de Plantas: Se permiten.

Edificación Retranqueada: Estos valores serán de aplicación en viviendas aisladas. En viviendas adosadas y pareadas se cumplirán los valores establecidos para el frente y fondo mínimo de parcela.

Distancia Mínima Frente: 4 m.

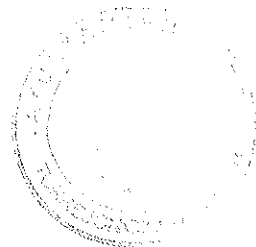
Distancia Mínima Laterales: 3 m.

Distancia Mínima Fondo: 3 m.

Fondo Edificable: 25 m.

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.



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Altura Mínima: 3,00 m.

Saliente Máximo: 0,6 m.

Otras Determinaciones: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de altura desde la rasante. Tampoco se permiten en calles que presenten una anchura menor de 5 metros en el ámbito donde se localice el vuelo.

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

Ocupación:

Planta Baja: 100 %.

Resto Plantas: 80 %.

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.

Altura:

Altura de la Edificación: 10,3 m.

Altura Total de la Edificación: 12 m.

Altura de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura de Planta Baja: 4,5 m (máximo).

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

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.

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

Bajo cubiertas: Se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta. La altura máxima a cumbrera será de 12 metros desde la rasante.

Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.

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

Número de Plantas: 3 Unidades

Condiciones de Composición:

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

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

En la composición de fachada deberá predominar el macizo sobre el hueco. Los huecos se diseñarán preferentemente con proporción vertical y, en cualquier caso, los que correspondan a plantas altas, tendrán forma sensiblemente rectangular en sentido vertical.

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.

Marquesinas: Se regirán como los elementos salientes.

Banderines: Se regirán como los elementos salientes.

Toldos: En plantas bajas se permiten con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, en el tramo enfrente 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.

En carpinterías y cerrajería (rejas, barandillas...) de prohíbe el aluminio anodizado en su color.

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

En fachada se emplearán colores claros, preferiblemente el blanco, recomendándose el uso de revocos tradicionales de textura lisa.



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Se admiten zócalos aplacados con piezas de cantería sin pulir o similar y los tratados con revoco pintado en colores tradicionales. Quedan prohibidos en la Plaza Mayor.

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

Usos pormenorizados permitidos:

Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.

Terciario:

a) Comercial (venta al pormenor) en plantas bajas de las edificaciones.

b) Hotelero.

c) Oficinas.

d) Recreativo.

Dotacional:

a) Comunicaciones.

b) Zonas Verdes.

c) Equipamientos.

Industrial de Almacenaje."

4. CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL TERRENO

4.1. Situación, límite y superficie

La situación, límite y superficie de cada uno de los inmuebles objeto del presente estudio de detalle, vienen reflejadas en la documentación catastral que se adjunta en el Anexo II, siendo para cada inmueble:

Parcela 1:

Situación: Travesía Jenaro Ramos, Nº13 (B)

Superficie de suelo: 100 m²

Límites: Al Oeste Travesía Jenaro Ramos, al Norte medianera con número contiguo, al Este con UA-20 y al Sur c/ Las Viñas.

Parcela 2:

Situación: c/ Veintiuno, Nº1

Superficie de suelo: 96 m²

Límites: Al Oeste con delimitación UA-20, al Norte medianera con número contiguo, al Este medianera con Parcela 3 y al Sur c/ Las Viñas.

Parcela 3:

Situación: c/ Calzada Rica, Nº56

Superficie de suelo: 690 m²

Límites: Al Oeste medianera con Parcela 2, al Norte medianera con número contiguo, al Este medianera con Parcela 4 y al Sur c/ Las Viñas.

Parcela 4:

Situación: c/ Calzada Rica, Nº58

Superficie de suelo: 274 m²

Límites: Al Oeste y Norte medianera con Parcela 3, al Este medianera con Inmueble 5 y al Sur c/ Las Viñas.

Parcela 5:

Situación: c/ Calzada Rica, Nº60

Superficie de suelo: 138 m²

Límites: Al Oeste y Norte medianera con Parcela 4, al Este prolongación de c/ Barrio Nuevo y al Sur c/ Las Viñas.

4.2. Usos y edificaciones existentes

Los usos y edificaciones existentes son los que se relacionan a continuación, según datos catastrales:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 - Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

- Parcela 1: Residencial (Vivienda y aparcamiento)
- Parcela 2: Suelo sin edificar
- Parcela 3: Industrial
- Parcela 4: Residencial (Vivienda y almacén)
- Parcela 5: Residencial (Vivienda)

4.3. Topografía

La calle Las Viñas, en el tramo de viario delimitado entre la prolongación de c/ Barrio Nuevo y la Travesía Jenaro Ramos, presenta una pendiente suave hacia el Este, con un desnivel aproximado en toda su longitud de 3m.

4.4. Infraestructuras

4.4.1. Abastecimiento de agua

Las infraestructuras correspondientes al abastecimiento de agua viene reflejado en el plano PI.05. Plano de Información. Emplazamiento y ubicación del ámbito afectado por el estudio de detalle en el plano OD.U_3.9. Ordenación Detallada: Abastecimiento de agua, alumbrado público y energía eléctrica del PGM de Torrejoncillo.

4.4.2. Saneamiento

Las infraestructuras correspondientes al saneamiento viene reflejado en el plano PI.04. Plano de Información. Emplazamiento y ubicación del ámbito afectado por el estudio de detalle en el plano OD.U_2.9. Ordenación Detallada: Evacuación de aguas residuales del PGM de Torrejoncillo.

4.4.3. Electricidad

Las infraestructuras correspondientes a la electricidad viene reflejado en el plano PI.05. Plano de Información. Emplazamiento y ubicación del ámbito afectado por el estudio de detalle en el plano OD.U_3.9. Ordenación Detallada: Abastecimiento de agua, alumbrado público y energía eléctrica del PGM de Torrejoncillo.

4.4.4. Acceso rodado y pavimentación

Las infraestructuras correspondientes al acceso rodado y pavimentación en el ámbito objeto del Estudio de Detalle, es decir el tramo de viario de c/ Las Viñas comprendido entre la prolongación de c/ Barrio Nuevo y Travesía Jenaro Ramos, son deficitarias y no cumplen las condiciones mínimas establecidas en el capítulo 5: Elementos de infraestructura del PGM de Torrejoncillo.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA

Se plantea modificar las alineaciones, primeramente en los solares pertenecientes al suelo urbano consolidado, lo cual es el objeto del presente Estudio de Detalle, para posteriormente, realizar una modificación puntual del PGM, que permita redefinir la alineación de la c/ Las Viñas en los terrenos incluidos en unidades de actuación o en sectores urbanizables, que previsiblemente, y debido a la situación actual de crisis económica, no se vayan a desarrollar ni a corto ni a medio plazo, y debido a la necesidad de realizar una conexión entre la prolongación de c/ Barrio Nuevo y c/ Ramón y Cajal, se ha planteado la opción de redefinir las delimitaciones de las unidades de actuación y del sector urbanizable para poder ejecutar dicho viario mediante el sistema de obra pública ordinaria.

5.1. Volúmenes

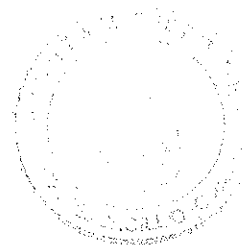
La modificación de la alineación conlleva, como consecuencia directa, únicamente la modificación del volumen.

5.2. Rasantes

La rasante existente no se ve modificada, se mantendrán las rasantes existentes.



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com



5.3. Alineaciones

La ordenación propuesta plantea retranquear la alineación oficial según se define en la documentación gráfica, para posibilitar una mejor conexión entre la prolongación de c/ Barrio Nuevo con Travesía Jenaro Ramos, ya que se ha detectado que la ordenación planteada en el PGM, en este punto concreto, mantiene el estrechamiento existente de la calle, siendo el ancho de la calle en este punto de 3,72 m, mientras la calle propuesta por el PGM en su encuentro con Travesía Jenaro Ramos tiene un ancho aproximado de 12 m.

6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes tras aplicar la cesión correspondiente a cada una de ellas, por la modificación en la alineación, son:

Tipo de suelo: URBANO

Tipología: Ordenanza R-CH. Residencial Casco Histórico

PARCELA 1 (Cesión: 17,98 m ²)	
Concepto	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m ²)	50 o existente (82,02 m ²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (12,46 m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80
Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max

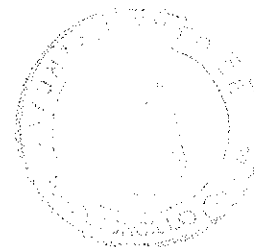
PARCELA 2 (Cesión: 23,40 m ²)	
Concepto	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m ²)	50 o existente (72,60 m ²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (8,31 m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80
Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max

PARCELA 3 (Cesión: 22,79 m ²)	
Concepto	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m ²)	50 o existente (667,21 m ²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (10,37m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80
Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max

PARCELA 4 (Cesión: 21,76 m ²)	
Concepto	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m ²)	50 o existente (252,24 m ²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (19,11 m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80
Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com



PARCELA 5 (Cesión: 16,82 m ²)	
Concepto	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m ²)	50 o existente (121,18 m ²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (13,68 m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80
Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max

7. COMPARACIÓN ESTADO PREVIO Y ESTADO RESULTANTE

Tipo de suelo: URBANO

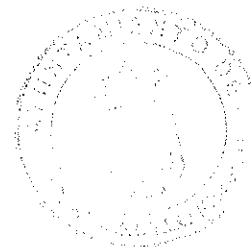
Tipología: Ordenanza R-CH. Residencial Casco Histórico

PARCELA 1 (Cesión: 17,98 m ²)		
Concepto	Normativa Solar actual	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m ²)	50 o existente (100 m ²)	50 o existente (82,02 m ²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (12,40 m)	4 o existente (12,40 m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80	PB 100/Resto 80
Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max	10,3/12/4,5 max

PARCELA 2 (Cesión: 23,40 m ²)		
Concepto	Normativa Solar actual	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m ²)	50 o existente (96 m ²)	50 o existente (72,60 m ²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (8,15 m)	4 o existente (8,31 m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80	PB 100/Resto 80
Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max	10,3/12/4,5 max

PARCELA 3 (Cesión: 22,79 m ²)		
Concepto	Normativa Solar actual	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m ²)	50 o existente (690 m ²)	50 o existente (667,21 m ²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (11,20 m)	4 o existente (10,37m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80	PB 100/Resto 80
Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max	10,3/12/4,5 max

PARCELA 4 (Cesión: 21,76 m ²)		
Concepto	Normativa Solar actual	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m ²)	50 o existente (274 m ²)	50 o existente (252,24 m ²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (18,70 m)	4 o existente (19,11 m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80	PB 100/Resto 80



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejón de Ardoz
Tlf/Fax: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max	10,3/12/4,5 max
----------------------	-----------------	-----------------

PARCELA 5 (Cesión: 16,82 m²)		
Concepto	Normativa Solar actual	Normativa Solar Resultante
Superficie mínima (m²)	50 o existente (138 m²)	50 o existente (121,18 m²)
Frente mínimo (m)	4 o existente (14,11m)	4 o existente (13,68 m)
Edificabilidad sobre rasante	2,4	2,4
Ocupación Máxima (%)	PB 100/Resto 80	PB 100/Resto 80
Altura edif/total/PB	10,3/12/4,5 max	10,3/12/4,5 max

CESIONES	
PARCELA	SUPERFICIE
PARCELA 1	17,98 m²
PARCELA 2	23,40 m²
PARCELA 3	22,79 m²
PARCELA 4	21,76 m²
PARCELA 5	16,82 m²
TOTAL	102,75 m²

Torrejón de Ardoz, de 27 de mayo de 2014

Fdo.: María Jesús Zarzo García
Arquitecta/Directora de la OGUYAOT