

ANEXOS A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1/2014 NNSS DE HOLGUERA (CÁCERES)

CONSISTENTE EN:

MODIFICACIÓN 1.A. REDEFINICIÓN DE LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA SITA EN EL ENCUENTRO ENTRE CALLEJA DEL POZO, TRAVESÍA CARRETERA BATÁN Y CALLE CASTELLANA.

MODIFICACIÓN 1.B. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 56, 57 Y 59 DE LAS NNSS DEL MUNICIPIO DE HOLGUERA.

Expte.: M.P., HO-23/13

JUNTA DE EXTREMADURA
30 JUL 2015

EQUIPO REDACTOR: OGUVAOT Rivera de Fresnedosa
ARQUITECTA: María Jesús Zarzo García

01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Torrejoncillo, Cáceres, fue aprobada inicialmente mediante acuerdo de Pleno municipal en sesión de fecha 27 MAR 2015
Y para que conste firmo la presente en Torrejoncillo, a
El Secretario,

ÍNDICE

ANEXO I. NORMATIVA URBANÍSTICA AFECTADA RESULTANTE DE LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

ANEXO II. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

ANEXO III. REFUNDIDO:

NORMATIVA URBANÍSTICA
Artículo 56.- Ordenanza 1. Residencial en casco, sin huerto. (Página 81).
Artículo 57.- Ordenanza 2A. Residencial en casco con huerto. (Página 83).
Artículo 59.- Ordenanza 3. Residencial intensiva. (Página 85).

PLANOS DE ORDENACIÓN
Plano Nº6. Calificación del Suelo.
Plano Nº7.2. Calificación del Suelo.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Torrejoncillo, Cáceres, fue aprobada inicialmente mediante acuerdo de Pleno municipal en sesión de fecha 28 NOV 2014
Y para que conste firmo la presente en Torrejoncillo, a
El Secretario,

01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

17 MAR 2015

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº1/2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Holguera, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 de julio de 2015, para permitir los usos Industrial-Almacenaje en edificios exentos y Comercial en edificio exclusivo; en el documento de Normativa Urbanística, específicamente en el CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES Y ORDENANZAS DEL SUELO URBANO, se modifican los artículos 56, 57 y 59, quedando redactados como se expone a continuación:

Artículo 56.- Ordenanza 1. Residencial en casco, sin huerto.

Definición. Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación.

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

Retranqueos. Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

Parcela mínima. La catastral existente y 60 m^2 para las nuevas parcelaciones.

Frente Mínimo: El catastral existente y 6 metros para las nuevas parcelaciones.

Frente Máximo. Se fija un frente máximo de 24 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

Fondo máximo edificable. Se fija en 20 m., debiendo la edificación cumplir con las condiciones higiénicas que en estas Ordenanzas se fijan para los distintos usos.

Superficie de ocupación máxima. Se fija en función del tamaño de la parcela neta:

29 NOV 2014
01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

27 MAR 2015

Hasta 100 m^2.....	Ocupación máx. 100%
De 100 a 125 m^2....	Ocupación máx. 90%
Más de 125 m^2.....	Ocupación máx. 80%

Alturas. Se establece en bajo y planta alta, equivalente a 7 m.

Usos permitidos de la edificación.

a) Aparcamiento. Grupo I.

En edificaciones con menos de 6 viviendas se exige la habilitación de una plaza de aparcamiento cubierta por cada 2 viviendas o cada 100 m^2 de otros usos. Cuando tenga un número igual o superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m^2 de otros usos.

b) Residencial. Grupos I y II. Grupo III en edificio exclusivo.

c) Industria. Grupo 1º, 2º y 5º, en localización A, B y C. Si es en planta sótano, solo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio. Grupos I y III.a, solo en planta baja y sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y solo para almacén y aseos. Grupo III.b, se permite también en planta primera vinculada al local de principal de planta baja y con acceso a través de este.

- Se permite Grupos I, III.a y III.b en edificio exclusivo.

e) Oficinas. Permitido en planta baja, primera y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

f) Equipamientos. Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, así como en plantas primera y sótano (estas vinculadas al local principal de planta baja y con acceso desde este) siempre que tengan un aforo inferior a 300 personas.

29 NOV 2014
01 OCT 2015

Mancomunidad Ribera Fresnedosa
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

g) Agropecuario. Grupo II, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales pudieran imponer.

ARTICULO 57.- Ordenanza 2A. Residencial en casco con huerto.

Definición. Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que las edificaciones tiene un fondo edificado inferior al de la parcela, configurándose un espacio libre privado significativo en el interior de la manzana cuyo uso tradicional es el huerto familiar.

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

Retranqueos. No se permiten retranqueos a la alineación exterior.

Parcela mínima. La catastral existente o 100 m^2 para las nuevas parcelaciones

Frente mínimo: El catastral existente o 8 metros para las nuevas parcelaciones.

Frente máximo. Se fija un frente máximo de 24 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

Fondo máximo edificable. Será de 20 metros, siempre respetando las dimensiones mínimas de patios.

Superficie de ocupación máxima. Se fija en un 80 % para la parcela neta.

El resto del solar será para usos complementarios de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 por cien solo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros.

27 MAR 2015
Y para que conste firmo la presente diligencia a 28 NOV 2014
Secretario
01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

Alturas. Se establece en bajo y planta alta, equivalente a 7 m.

Usos permitidos de la edificación.

a) Aparcamiento. Grupo I y II.

En edificaciones con menos de 6 viviendas se exige la habilitación de una plaza de aparcamiento cubierta por cada 2 viviendas o cada 100 m^2 de otros usos. Cuando tenga un número igual o superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m^2 de otros usos.

b) Residencial. Grupos I, II y III.

c) Industria. Grupo 1º, 2º y 5º, en localización A, B y C. Si es en planta sótano, solo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio. Grupos I y III.a, solo en planta baja y sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y solo para almacén y aseos. Grupo III.b, se permite también en planta primera vinculada al local de principal de planta baja y con acceso a través de este.

Grupo II en edificio exclusivo. También se permite Grupos I, III.a y III.b en edificio exclusivo.

e) Oficinas. Autorizadas en planta baja, primera y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

f) Equipamientos. Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, así como en plantas primera y sótano (estas vinculadas al local principal de planta baja y con acceso desde este) siempre que tengan un aforo inferior a 300 personas.

g) Agropecuario. Grupo II, III, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales pudieran imponer.

17 MAR 2015
28 NOV 2014
31 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

JUNTA DE EXTREMADURA
30 JUL 2015
27 MAR 2015
Y para que conste firmo la presente en Holguera,
Secretario
2 8 NOV 2014
Y para que conste firmo la presente en Holguera,
0 1 OCT 2015

ARTICULO 59.- Ordenanza 3. Residencial intensiva.

Definición. Edificación de carácter eminentemente residencial en alta densidad entre medianeras. Regula esta ordenanza el crecimiento en ensanche, aplicándose la clave sobre las zonas ya consolidadas en torno a las morfologías descritas.

Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano correspondiente.

Retranqueos. No se fija retranqueo a frentes de calle.

Parcela mínima. La catastral existente o 60 m^2 para las nuevas parcelaciones

Frente Mínimo. El catastral existente o 6 metros para las nuevas parcelaciones.

Frente Máximo. No se fija.

Fondo máximo edificable. Será de 20 m, siempre respetando las dimensiones mínimas de patio.

Superficie de ocupación máxima. Se fija en un 80 % de la parcela neta.

Alturas. La altura máxima será de 7 metros y sin sobrepasar las dos plantas.

Coeficiente de edificabilidad: 1,4 m2t/m2s

Usos permitidos de la edificación.

a) Aparcamiento. Grupo I.

En edificaciones con menos de 6 viviendas se exige la habilitación de una plaza de aparcamiento cubierta por cada 2 viviendas o cada 100 m^2 de otros usos. Cuando tenga un número igual o superior a seis viviendas, se exige

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m^2 de otros usos.

b) Residencial. Grupos I y II. Grupo III sólo en edificio exclusivo.

c) Industria. Grupo 1º, 2º y 5º en localización A, B y C. Si es en planta sótano, solo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio. Grupos I y III.b, sólo en planta baja, en sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y solo para almacén y aseos.

Grupo II en edificio exclusivo. También se permite Grupos I y III.b en edificio exclusivo.

e) Oficinas. Autorizadas en planta baja, primera y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

f) Equipamientos. Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos.

g) Agropecuario. Prohibido.

Y para que conste firmo la presente en Sencilla, a 28 NOV 2014

El Secretario,

01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

27 MAR 2015
30 JUL 2015
28 NOV 2014
01 OCT 2015

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

1. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

Se redacta el presente documento, una vez aprobada en CUOTEX de 30 de julio de 2015 la Modificación Puntual Nº 1/2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Holguera, y que tras la entrada en vigor de la Modificación del art.79.2 de la LSOTEX (Ley 10/2015 de 8 de abril), en el que se requiere:

"La resolución de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus Normas Urbanísticas, y el resumen ejecutivo contemplado en el artículo 7.1.c) de esta ley, junto con el extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales legalmente establecido, deberán ser publicadas en el boletín o diario oficial y sede electrónica de la administración que haya dictado la resolución, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro a que se hace referencia en el apartado anterior".

Así, en base a lo requerido en el citado art.7.1.c) se redacta el presente **resumen ejecutivo.**

La presente modificación, al constar de un doble objeto, por un lado, el cambio de alineaciones de la parcela sita en el encuentro entre Calleja del Pozo, Travesía Carretera Batán y Calle Castellana, y por otro lado, permitir los usos Industrial-Almacenaje en edificios exentos y comercial en edificio exclusivo (Grupo I, III.a y III.b) en las zonas de ordenanza 1, 2A, 2B y 3, se subdivide en modificación 1.A y 1.B, respectivamente, para facilitar su exposición.

MODIFICACIÓN 1.A.: REDEFINICIÓN DE LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA SITA EN EL ENCUENTRO ENTRE CALLEJA DEL POZO, TRAVESÍA CARRETERA BATÁN Y CALLE CASTELLANA.

Mediante la denominada **Modificación 1.A.**, se plantea establecer la redefinición de las alineaciones oficiales definidas en las NNSS de Holguera de la parcela objeto de la presente modificación, sita en el encuentro entre la calle Calleja del Pozo, la Travesía Carretera Batán y Calle Castellana, cuya ubicación exacta se refleja en la documentación gráfica que se acompaña, siendo su referencia catastral Nº 6703646QE2260S0001ML. Según se ha observado en la documentación consultada, contrastando el PDSU, sin vigencia en la actualidad, de aplicación con anterioridad a la aprobación de las actuales NNSS, con las mismas y con los datos catastrales obrantes en la Sede Electrónica del Catastro, se comprueban discrepancias en la definición de las alineaciones de la parcela objeto de la presente modificación con respecto al planeamiento previo a las vigentes NNSS y el Catastro, en base a lo cual, se propone redefinir las alineaciones de la mencionada parcela definidas en las NNSS para adaptarlas a la realidad existente, más próxima a las alineaciones propuestas en el PDSU anterior, lo cual podría interpretarse como un posible error de grafismo a la hora de redactar las vigentes NNSS.

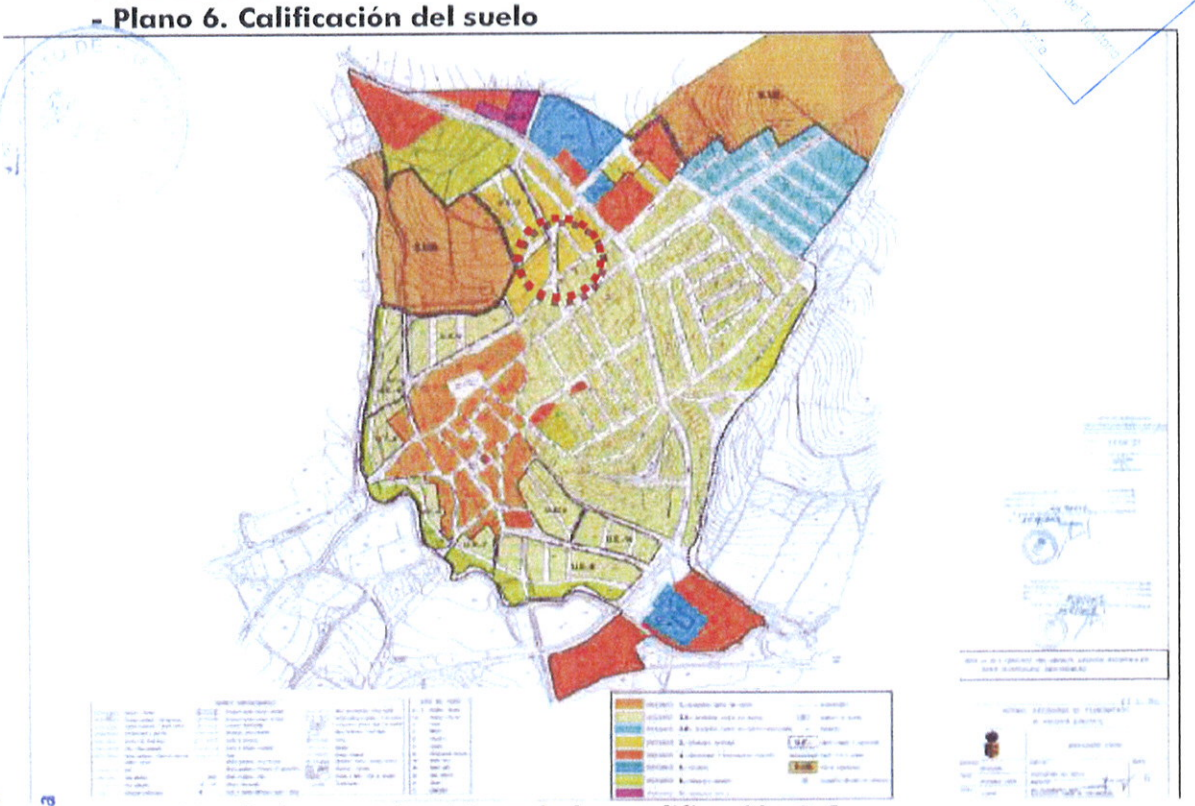
Por tanto, afectaría a una única parcela adscrita a la clase de suelo urbano consolidado ostentando la condición de solar, habiéndose detectado que las alineaciones

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

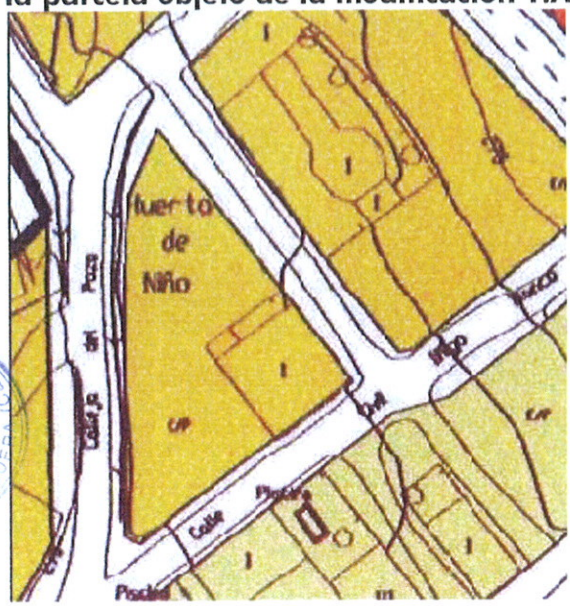
oficiales fijadas en los planos de ordenación de las vigentes NNSS no reflejan ni la realidad catastral, ni la reflejada en el PDSU vigente con anterioridad, por ello, a continuación se reflejará todo lo expuesto anteriormente:

1. PLANOS DE ORDENACIÓN NNSS VIGENTES

- Plano 6. Calificación del suelo



Situación de la parcela objeto de la modificación 1.A.



La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Holguera, Cáceres, han sido aprobada inicialmente por acuerdo de Pleno adoptado en Sesión de fecha
Y para que conste firmo la presente diligencia en Holguera, a
El Secretario
27 MAR 2015
28 NOV 2014
30 JUN 2015
01 OCT 2015

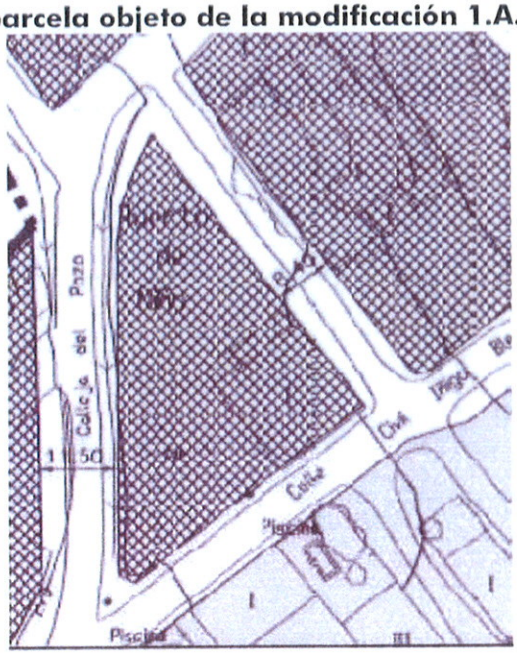
Mancomunidad Rivera Fresnedosa
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

27 MAR 2015
30 JUL 2015
Y para que conste firmo la presente diligencia en Holguera, a
La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Holguera fue aprobada inicialmente por acuerdo de Pleno adoptado en Sesión de fecha
28 NOV 2014
El Secretario,
AYUNTAMIENTO DE HOLGUERA (CÁCERES) SECRETARÍA

- Plano 7.2. Calificación del suelo



Situación de la parcela objeto de la modificación 1.A.



01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

2. SITUACIÓN DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL.



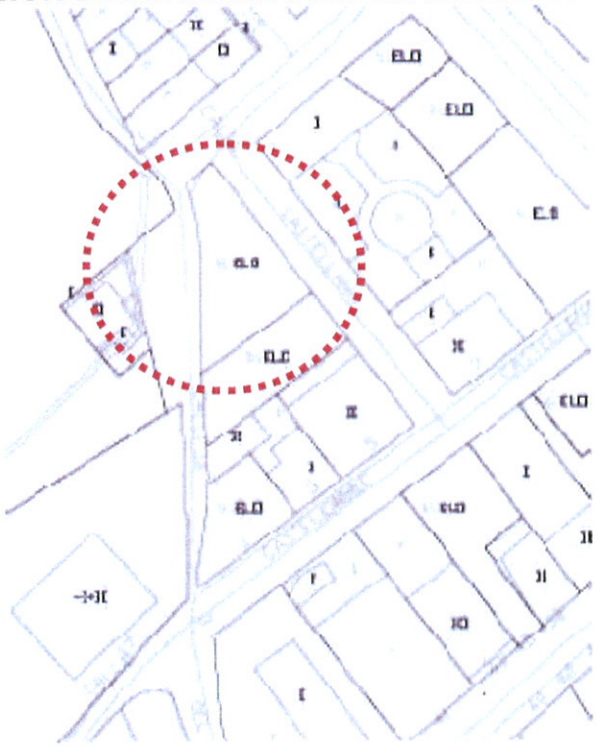


27 MAR 2015
30 JUL 2015
28 NOV 2014
01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

27 MAR 2015
30 JUL 2015
Plano aprobado provisionalmente en sesión de fecha
Y para que conste firmo la presente diligencia en Holguera, a
Plano aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno adoptado en Sesión de fecha
29 NOV 2014
El Secretario,

3. SITUACIÓN DE LA PARCELA. SEGÚN CATASTRO.



4. PLANO Nº1 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. PDSU NO VIGENTE



01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

27 MAR 2015
30 JUL 2015
28 NOV 2014
01 OCT 2015

ESTADO SEGÚN CATASTRO DE LA PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.



—— DELIMITACIÓN PARCELA SEGÚN CATASTRO

ESTADO SEGÚN NNSS DE LA PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.



----- DELIMITACIÓN PARCELA SEGÚN NNSS

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

27 MAR 2015
30 JUL 2015

ESTADO PROPUESTO DE LA PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.



DELIMITACIÓN PROPUESTA PARCELA

SUPERPOSICIÓN. ESTADO SEGÚN CATASTRO, SEGÚN NNSS Y PROPUESTO



DELIMITACIÓN PROPUESTA PARCELA
DELIMITACIÓN PARCELA SEGÚN NNSS
DELIMITACIÓN PARCELA SEGÚN CATASTRO

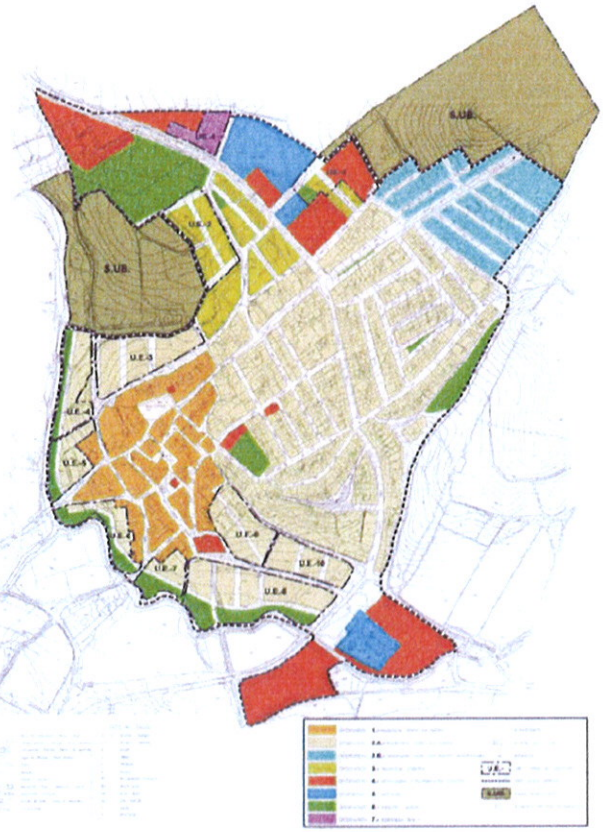
29 NOV 2014
Y para que conste firmo la presente en Holguera, a
El Secretario

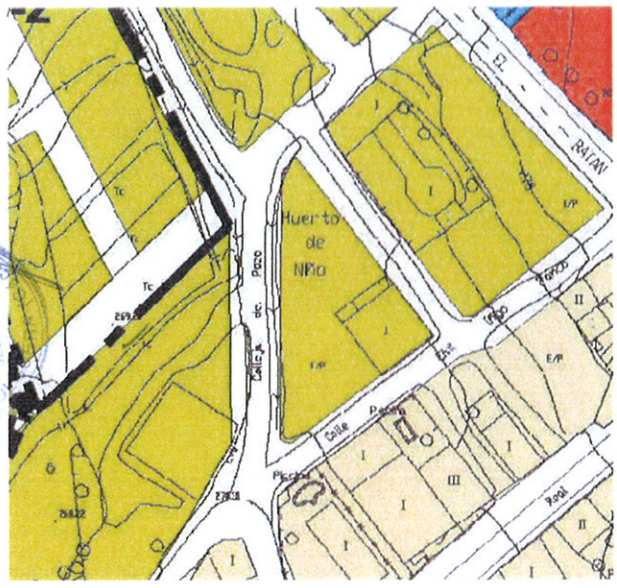
01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

Con la presente modificación 1.A. se vería afectada la siguiente documentación gráfica:

- Plano 6. Calificación del Suelo. Modificado

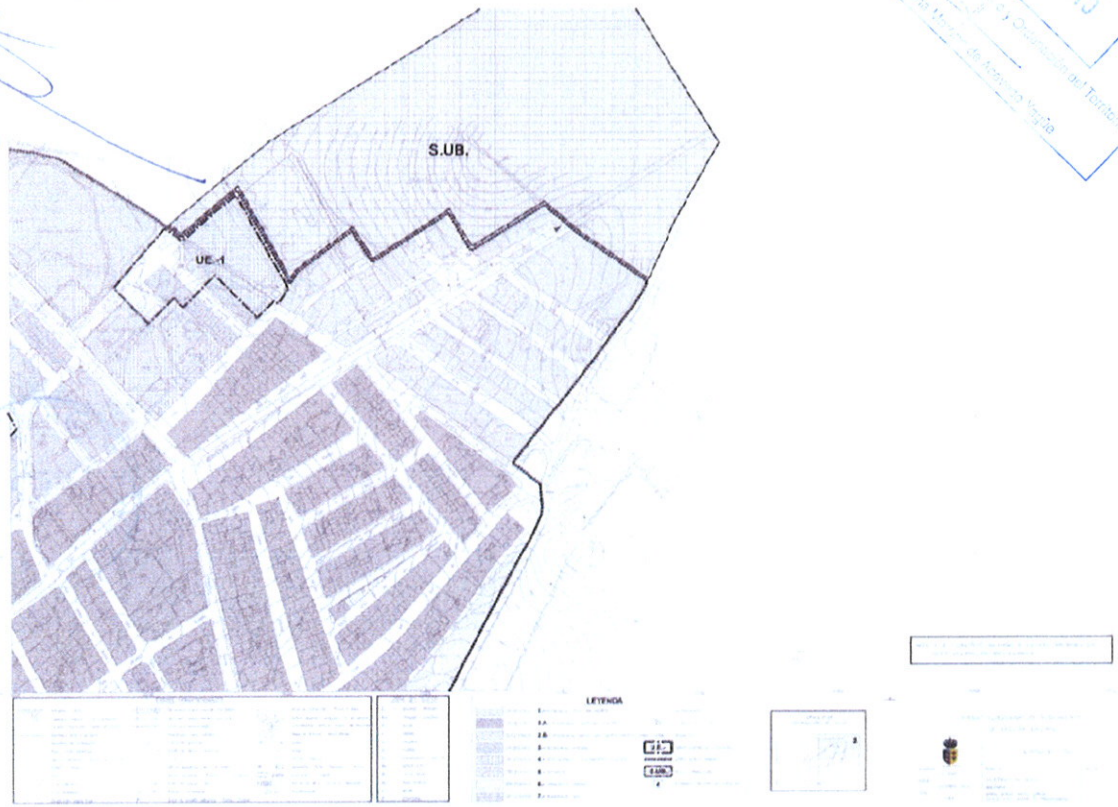


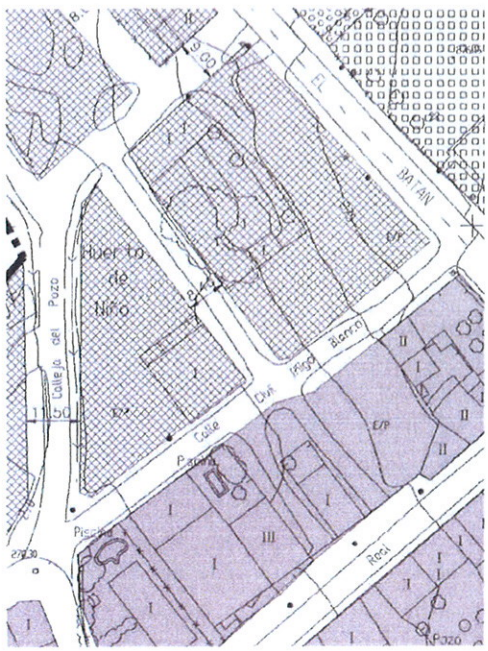


Mancomunidad Rivera de Fresnedosa
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2º Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

27 MAR 2015
30 JUL 2015
29 NOV 2014
0 1 OCT 2015

Plano 7.2. Calificación del Suelo. Modificado





Mancomunidad Rivera de Fresnedosa
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

27 MAR 2015

MODIFICACIÓN 1.B.: MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 56, 57 Y 59 DE LAS NNSS DEL MUNICIPIO DE HOLGUERA.

Por otra parte, ante la demanda de la población del municipio de Holguera de poder establecer usos industriales y comerciales en edificio exclusivo sin vinculación a un edificio de viviendas, se plantea mediante la **Modificación 1.B.** introducir la posibilidad en las ordenanzas 1. Residencial en casco sin huerto, 2A. Residencial en casco con huerto, 2B. Residencial – Agropecuario en casco con huerto y 3. Residencial Intensivo, de poder localizar estos usos en edificación exclusiva no vinculada al uso vivienda, así como permitir en el uso industrial, el perteneciente al grupo de Almacenaje. En resumen, para las mencionadas ordenanzas permitir:

1. Para el uso industrial:
   a) Permitir el grupo 5°. Almacenaje.
   b) Permitir la Localización C (En edificios industriales exentos en zonas de uso preferentemente residencial).
2. Para el uso comercial permitir dicha actividad en edificio exclusivo.

El objetivo principal sería permitir la ubicación de estas actividades en edificación exclusiva no vinculada a una vivienda, ya que con la normativa actual, en estos casos, está limitada a esta localización, más lógica en municipios de mayor dimensión y con tipología edificatoria plurifamiliar con locales en planta baja, que no es el caso, municipio de pequeñas dimensiones, en el que la tipología mayoritaria es unifamiliar entre medianeras, permitiéndose planta baja y primera, con lo que resulta incongruente que sólo se permitan estas actividades comerciales e industriales si están vinculadas a una edificación de uso vivienda, lo cual limitaría a, en planta baja el local y planta primera vivienda. Con la modificación se pretende que dichas actividades se puedan desarrollar en edificación exclusiva, lo cual ni produciría un aumento en el aprovechamiento lucrativo de la parcela ni afectaría a la morfología parcelaria, ya que las actividades son, para las industriales, artesanales y pequeños talleres, introduciéndose la opción del almacenaje, que no se permitía, y para el comercial, incluiría pequeños comercios, oficinas, restauración y hostelería, etc, siendo todos estos usos compatibles con el uso mayoritario residencial.

28 NOV 2014

Con la presente modificación 1.B. se verían afectados los artículos 56, 57 y 59 de la Normativa Urbanística.

2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

En la presente modificación puntual no procede la realización de la evaluación ambiental al no tratarse de ninguno de los casos establecidos por el artículo 38. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica y artículo 49. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en consecuencia, no ocasiona afección ambiental alguna, por entender que no se establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impactos ambiental ordinaria y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente.

01 OCT 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa
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

27 MAR 2015
El Secretario

ANEXO III. REFUNDIDO

NORMATIVA URBANÍSTICA
Artículo 56.- Ordenanza 1. Residencial en casco, sin huerto. (Página 81).
Artículo 57.- Ordenanza 2A. Residencial en casco con huerto. (Página 83).
Artículo 59.- Ordenanza 3. Residencial intensiva. (Página 85).

PLANOS DE ORDENACIÓN
Plano Nº6. Calificación del Suelo.
Plano Nº7.2. Calificación del Suelo.

28 NOV 2014
El Secretario

Torrejoncillo, 18 de septiembre de 2015

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

01 OCT 2015