MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2013 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, CONSISTENTE EN LA AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO PARA CREAR LA UE-1 DISCONTINUA. TORRECILLAS DE LA TIESA. CÁCERES.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TORRECILLAS DE LA TIESA

OCTUBRE de 2.013

ENERO de 2015. MODIFICADO.

RAMONA GARCÍA CARO. Arquitecta. Coleg.COADE nº 458503

C/ Muza nº 13- 06800 Mérida (Badajoz)

Tlf.675-258849

15 ABR 2015

INDICE

0.- ANTECEDENTES 3
1.- DATOS GENERALES 5

1.1. PETICIONARIO 5

1.2. ENCARGO 5

1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS y NORMATIVA DE APLICACIÓN 5

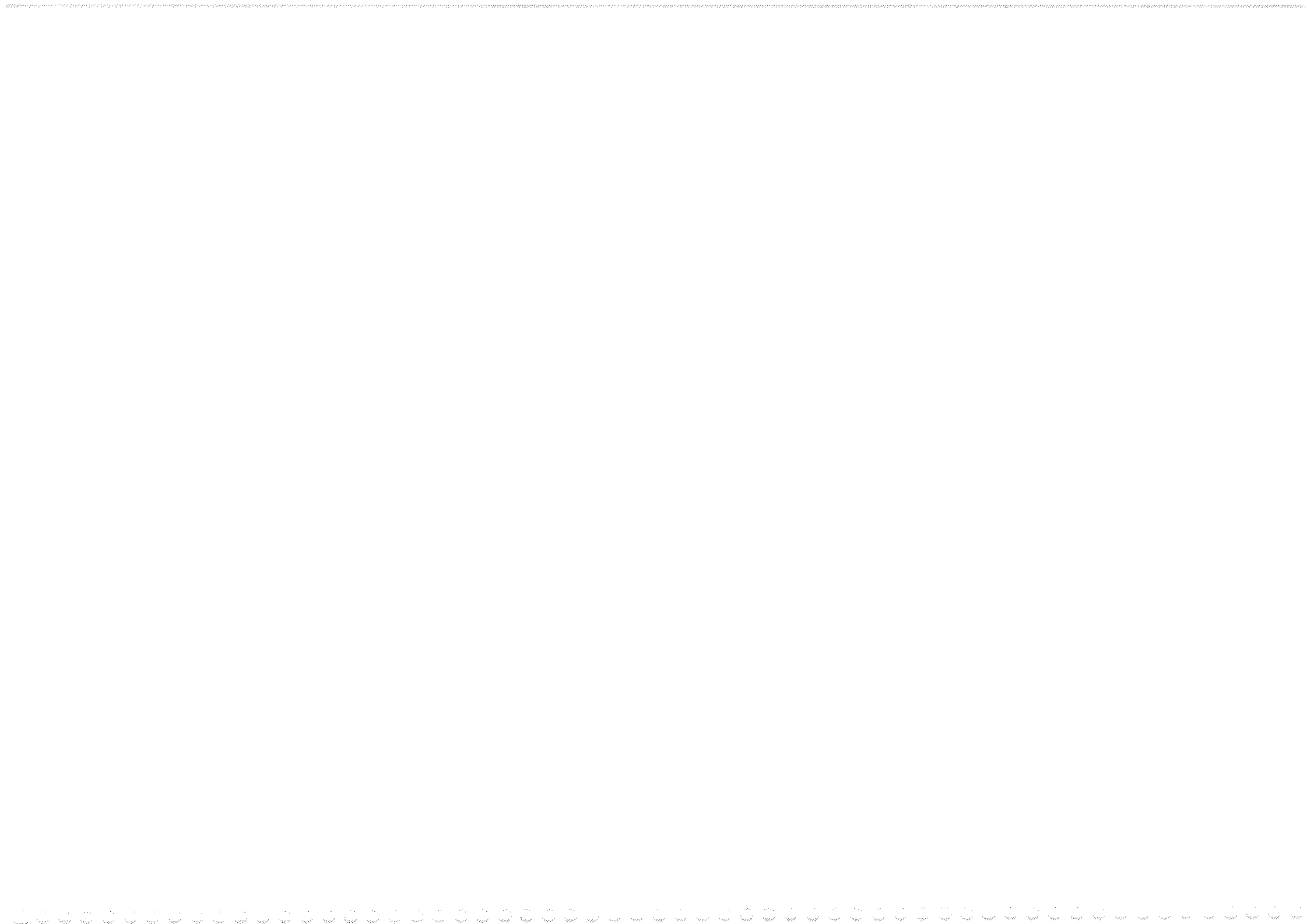
2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 5
3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN y SERVICIOS URBANÍSTICOS. 6
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES 13

4.1. Incremento Edificabilidad UA-1 discontinua 13

4.2. Justificación estándares 14

4.2.1. Edificabilidad Máxima 14
4.2.2. Dotaciones Públicas (equipamientos + zonas verdes) 15
4.2.3. Aparcamiento (públicos y privados) 16
4.2.4. Viviendas sujetas a algún tipo de protección 16
4.2.5. Edificabilidad cesión Ayto. 17
5.- ORDENANZA A APLICAR EN LA UE-1 DISCONTINUA y PLANOS MODIFICADOS. 17
6.- TRAMITACIÓN 22
7. CONCLUSIÓN 22
ANEXO I. INFORMACIÓN CATASTRAL (FICHAS) 23
ANEXO II. DENEGACIÓN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA 24
ANEXO III. NNSS VIGENTES y MODIFICADAS 25
ANEXO IV. PLANOS DE MODIFICACIÓN 28

15 ABR 2015



0.- ANTECEDENTES

En Julio de 2013 se redactó Documentación Técnica de la presente Modificación así como Documento de Inicio para su estudio "caso por caso" por parte de la DG de Medio Ambiente. Estos documentos fueron remitidos a diversos organismos habiéndose pronunciado los siguientes:

a) La DG de Medio Ambiente dependiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, emite resolución de 16 de Septiembre de 2013 *"por la que se adopta la decisión de no someter a Evaluación Ambiental de planes y programas, en la forma prevista en la Ley 5/2010"*- Expte.: IA13/01054. En la citada Resolución también se indica que *"cualquier proyecto de actividad incluido dentro del ámbito de aplicación del Decreto 54/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad autónoma de Extremadura, que se pretenda instalar en las nuevas unidades de actuación creadas, deberá someterse a evaluación de impacto ambiental conforme a lo establecido en la citada normativa. Asimismo, se deberá contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será también de consideración el Decreto 81/2011, de 20 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad autónoma de Extremadura".*

   Esta última consideración se inserta dentro de los nuevos artículos del PDSU.

   Dentro de esta tramitación la DG a efectuado consultas a la Confederación Hidrográfica del Tajo, a la DG de Patrimonio Cultural, a la DG de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo y al Servicio de Protección Ambiental.

b) DG de Patrimonio Cultural, dependiente de la Consejería de Educación y Cultura (nº expte.: PLN/2013/159 (MAG) FAVORABLE con la siguiente indicación como medida preventiva para evitar posibles afecciones contra el patrimonio arqueológico no detectado: *"En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el art.54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura".*

   Esta observación se inserta dentro de los nuevos artículos del PDSU.

c) DG de Desarrollo Rural, dependiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, DESFAVORABLE "siendo subsanable atendiendo a las observaciones indicadas en el informe técnico adjunto" de fecha 23/07/2013.

   Tras reunión mantenida con los tcos. de la citada DG el 7/10/2013 en el presente Documento se incorporan las consideraciones indicadas verbalmente.

Asimismo el pasado 29/05/2014 la CUOTEX acordó:

"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva hasta tanto se concrete y justifique la urgencia y alcance de la modificación planteada, en compatibilidad con las limitaciones legales señaladas y el claro y evidente interés público en que debe encontrarse amparada.

De mantenerse y justificarse la actual propuesta, deberían subsanarse las deficiencias señaladas en el informe técnico del personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, del que se dará traslado junto a este acuerdo.

Se advierte al Ayuntamiento que, por razones de seguridad jurídica, cualquier cambio importante o estructural en relación con la propuesta presentada y examinada, deberá ser ratificada en el pleno municipal, con expreso pronunciamiento del mismo, a los efectos, en su caso, previstos en el art.77.2.3 de la LSOTEX".

15 ABR 2015

En el informe técnico del personal adscrito a la DG de Urbanismo se indican las siguientes OBSERVACIONES que se pretenden aclarar y/o justificar con un documento de modificación "corregido" también en base a la reunión mantenida en la DG el pasado 4/08/2014. Así:

1. *"La modificación cumple sobradamente con las reservas dotacionales exigidas en la LSOTEX y RPLANEX debiendo corregir únicamente las plazas de aparcamiento a 74 plazas. De hecho hay un exceso de dotaciones de 8.960,90 m^2, de los cuales 8.261,58 m^2 corresponden a equipamientos y 699,32 m^2 a zonas verdes".*
Se plantea la eliminación de la subunidad 1.4 -prolongación de Avda. de Sevilla en la Zona conocida como Barrio Nuevo – y el reajuste de la unidad 1.5 (ahora 1.4) para que las dotaciones sean más ajustadas al incremento de aprovechamiento lucrativo originado en las otras subunidades.

2. *"Con respecto a los aparcamientos, se advierte que únicamente en la subunidad UA 1.2 no se prevé ninguna plaza de aparcamiento pública, con la única justificación de que el vial (105 ml) es prolongación de la carretera CCV-23.3 y sólo existen dos carriles y acerado".*

Se disminuye la edificabilidad prevista de la subunidad 1.2 de 5.143,88 m^2t (1 m^2t/m^2s) a 2.571,94 m^2t (0,5 m^2t/m^2s) y en la subunidad 1.3 (a 0,75 m^2t/m^2s)con objeto de disminuir las plazas de aparcamiento a localizar en viario público y el 10% de cesión monetarizada al Ayto. Se localizan 13 plazas públicas sobre viario.

3. *"Se indica en la memoria que los viales planteados tienen continuidad con caminos en suelo no urbanizable o en suelo urbano consolidado. En la zona colindante con la UA 1.5 parecen modificarse alineaciones fuera del ámbito de la misma para dar continuidad a los planteados, sin que se haya mencionado en la memoria".*

Se disminuye el ámbito de la UA 1.5 (ahora UA 1.4) evitando "modificar" alineaciones fuera del ámbito de la misma.
4. *"En la nueva normativa propuesta, existen contradicciones entre la ordenanza industrial propuesta y el apartado de tipologías de la edificación, en lo relativo a separación a lindero posterior así como referencia a tipos de edificación, como exenta o adosada, no definidas con anterioridad. Deberá coordinarse".*

Se corrigen las incongruencias detectadas.

5. *"Se detectan varios errores en la memoria:*
- Existe un error en el incremento de edificabilidad aportado en la tabla del apartado 4.1 en el cuadro del plano 4, así como en los datos de dotaciones necesarios de la tabla del apartado 4.2.2.
- En la ficha de la unidad, además de corregir los aparcamientos ya mencionados, se ha dejado incompleto el apartado de desarrollo".

Se corrigen las incongruencias detectadas.

1.- DATOS GENERALES

1.1. PETICIONARIO

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torrecillas de la Tiesa, a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de la Constitución nº 12 C.P: 10252 (Cáceres).

Actúa en su nombre y representación D. Tomás Sánchez Campos, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Torrecillas de la Tiesa.

1.2. ENCARGO

El encargo se realiza a Dña. Ramona García Caro, en el colegio oficial de Arquitectos de Extremadura con el número 458503 y con domicilio, a efectos de notificaciones, en C/Muza nº 13 de Mérida (Badajoz).

1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El planeamiento vigente actualmente sobre el municipio consiste en un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado definitivamente el 23 de Noviembre de 1987 y publicado en el BOP el 2 de Diciembre de 1987.

Desde su entrada en vigor, el PDSU ha sufrido 4 modificaciones (todas ellas aprobadas definitivamente) y dos estudios de detalle.

A la presente modificación le será de aplicación las siguientes normativas:

- Ley15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).
- Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura (BOE 3/11/2010).
- Reglamento de Planeamiento, Decreto 7/2007, de 23 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX).

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se pretende la ampliación perimetral del actual casco urbano en 4 zonas limítrofes al mismo con objeto de redelimitar la UE-1, discontinua y así:

- Obtener suelo de Uso Industrial para la implantación urgente de una Industria (generadora de empleo) la cual fue denegada vía calificación urbanística.
- Obtener suelo de Uso Residencial tras la demanda de una serie de propietarios, incluido el Ayuntamiento, para destinarlo a viviendas protegidas (conforme art.105.1.b del RPLANEX)
- Localizar todas las dotaciones necesarias (de forma gratuita) y conforme a la LSOTEX y RPLANEX, en la Zona Sur de la localidad, donde ya se ubican la mayoría de los equipamientos existentes.
- Desconsolidar una zona de Suelo Urbano (al sur de la localidad), parte de lo denominado como Modificación nº 1, para establecer las dotaciones necesarias.
- Obtención por parte del Ayuntamiento y de forma gratuita de suelo residencial, correspondiente al 10 % del aprovechamiento lucrativo, que le permitirá enajenar mediante concurso para favorecer a aquéllas personas del municipio con dificultades económica para adquirir suelo e independizarse.

15 ABR 2013

- Se pretende la ejecución de la urbanización pendiente de consolidar mediante Obras Públicas Ordinarias evitando la constitución de agrupación de interés urbanístico que dificultad la gestión y alargan la efectiva consolidación de lo pretendido.

Los terrenos objeto de la presente modificación se localizan:

1º Ampliación Propuesta)- Al Noroeste del Suelo Urbano, con una superficie estimada de 6.132,10 m^2s, limitando al Norte y Oeste con Suelo No Urbanizable; al Sur con Carretera CCV-23.3 titularidad de la Diputación de Cáceres y al Este con Suelo Urbano consolidado, edificaciones en SNUR.

Dentro de este primer ámbito propuesto como ampliación discurre la Vía Pecuaria "Cordel de Torrecillas de la Tiesa", deslindada mediante Resolución de 3 de Octubre de 2011 (DOE 3/11/2011).

2ª Ampliación Propuesta)- Al Oeste del Suelo Urbano, con una superficie estimada de 7.134,38 m^2s, limitando al Norte con Suelo No Urbanizable y VP Cordel de Torrecillas de la Tiesa, al Sur con Suelo Urbano Consolidado (traseras edificaciones Travesía del Cordel), al Este con C/Nueva, antiguo tramo de carretera ya cedido al Ayuntamiento y al Oeste con Suelo No Urbanizable.

3ª Ampliación Propuesta)- Al Sureste del Suelo Urbano, con una superficie estimada de 2.476,88 m^2s, limitando al Norte y Este con Suelo No Urbanizable, al Sur con Suelo Urbano Consolidado (Viario de la Libres), al Este con C/Nueva, antiguo tramo de carretera ya cedido al Ayuntamiento, y al Oeste con trasera de Edificaciones de la Avenida de los Emigrantes a callejón que se incorpora al ámbito de la modificación.

4ª Ampliación Propuesta)- Al sur del Casco Urbano, con una superficie estimada de 8.121,18m2s, limitando, al norte con VPP con frente a Suelo Urbano Consolidado, vial C/X Aniversario de la Constitución, al Este con SUC- Colegio público- y al Sur y Oeste con Suelo No Urbanizable.

Las Ampliaciones Propuestas engloban las siguientes parcelas catastrales (Ver Plano nº 3- Catastral), con sus respectivas superficies catastrales:

	PROPIETARIOS	REF.CATASTRAL	NºPOLÍGONO/ NºPARCELA	S catastral (m²s)	S incorporada Modificación (m²s)
P1	MARIA SARA MARTÍN JIMENEZ	10190A013000570000KX	POLG.13/PARCELA 57	5.983,00	1.517,07
P2.1	VENANCIO VEGA MONTERROSO	10190A019000010000KL	POLG.19/PARCELA 1	2.366,00	630
P2.2					595
P2.3					815
P3	ARACELI FELIPE BARROSO	10190A019000090000KX	POLG.19/PARCELA 9	2.445,00	1.851,43
P4	HDOS. JOSE MARTÍN BARROSO	10190A019000110000KD	POLG.19/PARCELA 11	1.619,00	1.252,45
P5	CELESTINO CAMPOS MARISCAL	10190A019001020000KO	POLG.19/PARCELA 102	1.962,00	1.407,70
P6	VICTORIANO CAMPOS MARISCAL	10190A019001030000KK	POLG.19/PARCELA 103	1.532,00	913,43
P7	AYUNTAMIENTO	4630901TK6843S0001JH	Parcela en SU	2.050,00	2.050,00
P8	AYUNTAMIENTO	4730102TK6894S0001OU	Parcela en SU	1.326,00	1.062,10
P9	AYUNTAMIENTO	10190A025000010000KK	POLG.25/PARCELA 1	85.172,00	3.492,29

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN y SERVICIOS URBANÍSTICOS.

Tras la resolución de CUOTEX de 29/05/2014 y tras reunión mantenida el pasado 4/08/2014 en la DG de Urbanismo se presenta el presente documento como "reformulación" de la 1ª propuesta presentada, tramitada y ahora en SUSPENSO, reduciendo las ampliaciones propuesta a lo estrictamente necesario y/o urgente.

Esta opción, ha sido replanteada al redactar de nuevo la modificación, localizando las dotaciones de cada unidad en otra ampliación que necesita previamente urbanizarse, por lo que lo que se plantea es una Unidad (UA-1) discontinua (UA 1.1, UA 1.2, UA 1.3 y UA 1.4).

La modificación aquí propuesta pretende la reclasificación de 24.839,06 m^2s (frente a los 35.233,39 m^2s de anterior documento) para crear la UA-1 discontinua con los siguiente usos:

Ámbito de ampliación UA 1.1-

UA 1.1		
Stotal (m^2s)		6.132,10
Uso Industrial	P1	1.517,07
Dominio Público VP	1.1	2.990,19
Viario		1.624,84

La justificación de esta ampliación surge debido a la necesidad de **suelo de uso industrial** requerido por una empresa para la implantación de una fábrica (producción y venta) de dulces, pasteles y bollería.

Esta necesidad quedó justificada tras la tramitación de una calificación urbanística (nº de expediente 10/105/CC) tramitada por Dña. María Sara Martín Jiménez y denegada mediante Resolución de 28/02/2012 – ver Anexo nº 2-por "no cumplir con la superficie mínima -1,5 Ha - y con el retranqueo-5 m- a lindero fijado por la LSOTEX". En la misma resolución se incorpora relación de los siguientes informes Sectoriales emitidos durante la fallida tramitación:

- *De la DG de Evaluación y Calidad Ambiental con fecha 18 de febrero de 2011, informa favorablemente al Estudio de Impacto Ambiental correspondiente al proyecto de referencia considerando que, para prevenir y/o paliar los potenciales impactos ambientales derivados de su ejecución, deberán ejecutarse las medidas incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto (el cual contempla el plan de restauración y la propuesta de Reforestación previstas por el art.27.1 de la LSOTEX), así como las establecidas en el Informe de Impacto Ambiental que prevalecerán en cualquier caso sobre las anteriores.*
- *La DG de Desarrollo Rural, con fecha 1 de Octubre de 2010, emite informe de no afección a vías pecuarias.*
- *La DG de Patrimonio Cultural, con fecha 14 de marzo de 1010, informa favorablemente el proyecto al estimar que no presenta incidencias sobre el Patrimonio Arqueológico conocido. No obstante, y como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se impone la siguiente medida correctora: "si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura".*
- *La DG de Infraestructuras e Industrias Agrarias, con fecha 29 de Septiembre de 2010, informa favorablemente el expediente en la medida que la parcela de referencia, según se deduce de la ortofoto y datos identificativos del SIGPAC, carece de regadío.*

Asimismo-como se ha indicado y se puede observar en la planimetría adjunta y en el montaje facilitado por los tcos. de la DG de Desarrollo Rural en la reunión mantenida el 07/10/2013 (montaje sobre ordenación previa)-, por el interior de la unidad planteada discurre la VP denominada Cordel de Torrecillas de la Tiesa, deslindada mediante Resolución de 3 de Octubre de 2011 (DOE 3/11/2011). La superficie incluida en la UA 1.1 son 2.990,19 m^2, que serán tratadas con una ordenanza específica de protección y no será incluida, a efecto de establecer las dotaciones necesarias y tras requerimiento de la citada DG, dentro de los cálculos realizados. Para facilitar el futuro acceso y conexión a los servicios urbanos existentes del casco urbano se deberá solicitar un permiso especial a la DG de tal forma que sean autorizados por la misma.



15 ABR 2015

Ámbito de ampliación UA 1.2-

UA 1.2		
Stotal (m²s)		7.134,38
Uso Residencial	P2	2.040,00
	P3	1.851,43
	P4	1.252,45
Viario		1.990,50

Se pretende incluir dentro del suelo urbano tres partes de parcelas localizadas al margen este de la prolongación de la carretera comarcal CCV-23.3, y su clasificación como Uso Residencial con unos parámetros urbanísticos nuevos teniendo en cuenta los ya regulados por el PDSU y que se incorporan posteriormente.

Se justifica la ampliación pretendida en la consolidación como vial urbano de la prolongación de la carretera – calle ya consolidada- ya que cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios (acceso rodado y peatonal, suministro de agua, electricidad y evacuación de aguas a red de saneamiento pública).

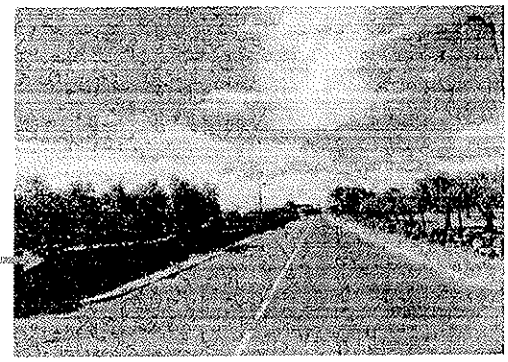


Foto vial colindante con ampliación residencial propuesta

Ámbito de ampliación UA 1.3-

UA 1.3		
Stotal (m²s)		2.476,88
Uso Residencial	P5	1.407,70
	P6	913,43
Viario		155,75

Al igual que la ampliación anterior, se pretende incluir parte de dos parcelas catastrales como suelo urbano de Uso Residencial así como el viario perpendicular al viario (consolidado) a las mismas (pequeña calleja existente de 4 m de anchura). A la vez que se amplía el Uso Residencial se pretende obtener una mayor anchura en el callejón de las traseras a la Avenida de los Emigrantes- de 4 m a 6 m.

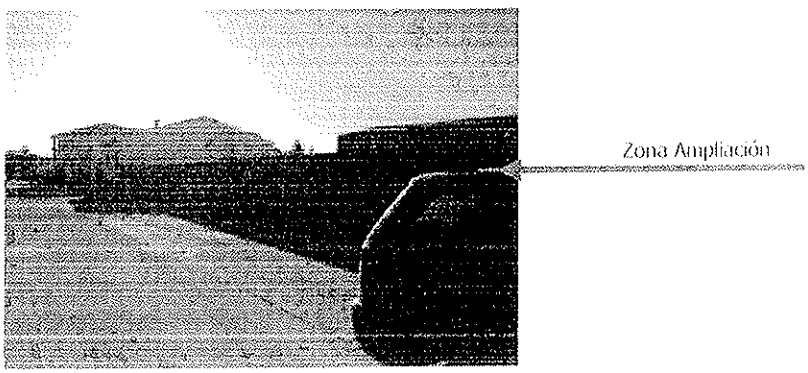


Foto vial acceso a ampliación 1.3

Ámbito de ampliación UA 1.4-

UA 1.4		
Stotal (m²s)		8.121,18
Uso Residencial	P7	2.241,23
Uso Equipamiento	A	1.062,10
Uso ZV	ZV	2.603,54
Viario		2.214,31

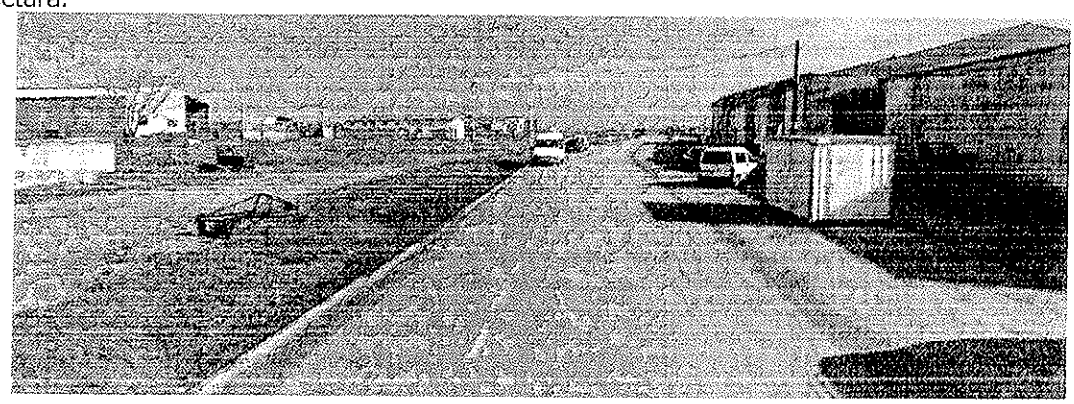
Se pretende la reclasificación de terrenos en la zona Sur de la localidad, donde se localizan la mayoría de los equipamientos públicos y viviendas sociales, al ser los terrenos de propiedad municipal (antigua dehesa boyal), para ubicar las dotaciones necesarias por el incremento de edificabilidad de las UAs 1.1, 1.2 y 1.3.

Dado los servicios urbanísticos existentes; red de electricidad, posibilidad de conectar a la red de abastecimiento y saneamiento en los mismos límites de cada una de las subunidades así como a la red viaria, se propone la reclasificación a Suelo Urbano no Consolidado según establece el artículo 9.2 de la LSOTEX, integrados en una unidad de actuación denominada UA-1 Discontinua. Los servicios urbanísticos se consideran con capacidad suficiente para abastecer a los nuevos terrenos y si se detectara alguna deficiencia en alguno de ellos correrá a cargo de la urbanización de la UA-1 Discontinua.

Todos los servicios existentes y proyectados se representan en los planos de información aportados.

Ámbito de ampliación UA 1.1-

Acceso Rodado- Desde la denominada Calle Cordel se prevé el acceso a la parcela de uso industrial prevista. Esta calle se encuentra asfaltada y con bordillo en ambos lados (acerado hacia las viviendas y naves ya consolidadas). El acceso se realizará a través del Cordel, con una anchura estimada de 10 m a ejecutar mediante en plataforma única (tráfico peatonal y rodado) y cuyo acabado será albero compactado con algún tipo de elemento que lo contenga (bordillo) y lo diferencie del resto del Dominio Público. Como se ha indicado este acceso está condicionado a la autorización previa de la DG de Desarrollo Rural. Los aparcamientos se señalan sobre el viario actualmente asfaltado y fuera del dominio público hidráulico.
El proyecto de Urbanización que se realice para facilitar el suministro de todos los servicios descritos a continuación deberá ser autorizado por la DG de Desarrollo Rural.
Abastecimiento de Aguas- Existe red de suministro potable desde el lado este de la C/Cordel. Se conectará en el punto a indicar por los servicios municipales previéndose una red de 90 mm de polietileno de alta densidad, tipo mallado.
Suministro eléctrico/Alumbrado- Se localiza un CT aéreo en límite de la subunidad UA 1.2, desde el cual se podrá dar suministro a la nueva industria. Cualquier ampliación al mismo correrá a cargo de la UA. La red de BT discurre en aéreo por el frente de las edificaciones consolidadas. No se localiza alumbrado público, el cable más cercano se localiza a la entrada de la Avda. de los emigrantes, desde donde se conectará.



15 ABR 2015

aneamiento- Por el eje del vial consolidado existe una red de saneamiento de 300 (se desconoce el material). El nuevo trazado conexionará a este con tubería también de 300 mm de polietileno de alta densidad corrugado tipo SN8. La conexión se realizará mediante pozos de registro.

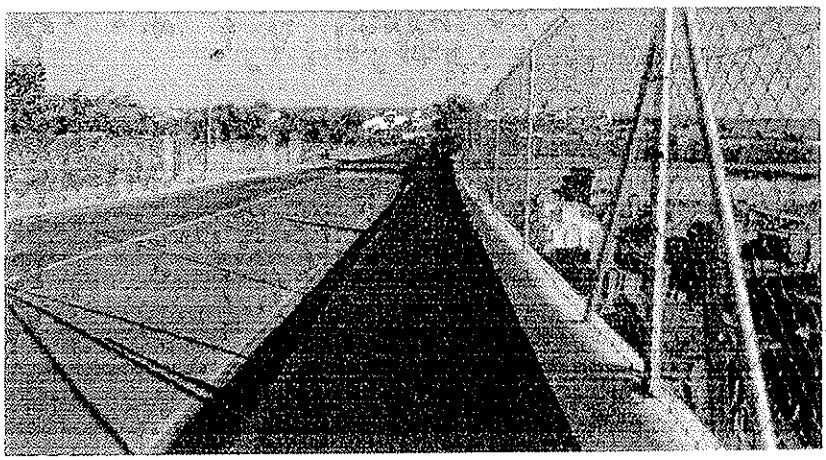
Telefonía – En las inmediaciones existe una caseta de telefonía, por lo que el suministro será directo (vía aéreo o enterrado).

Localización Ampliación UA 1.1



Ámbito de ampliación UA 1.2-

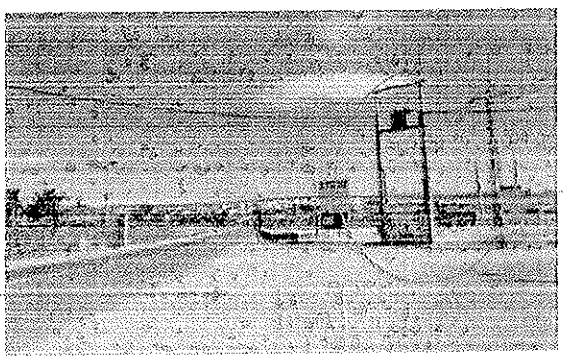
Acceso Rodado- Desde la rotonda de entrada a la localidad de la CCV-23.3 hasta la denominada C/Chica se localiza un tramo urbano conocido como Ctra. Nueva que se encuentra asfaltado y con acerado en ambos lados.



Ámbito UA 1.2

Abastecimiento de Aguas- Por ambos acerado, cercano al asfalto, discurre la red de abastecimiento de polietileno de 90 mm a la cual se conexionarán los usos residenciales previstos.

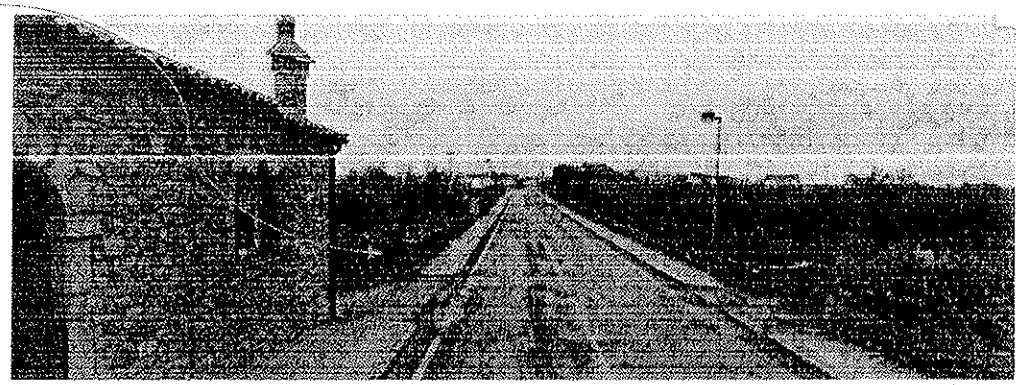
Suministro eléctrico/Alumbrado- Se localiza un CT aéreo en límite de la subunidad, desde el cual se podrá dar suministro a las nuevas edificaciones. Cualquier ampliación al mismo correrá a cargo de la UA. La red de alumbrado público discurre por ambos acerados donde se localizan luminarias sobre báculos.



CT en aéreo

Ámbito UA 1.2

Ámbito UA 1.2

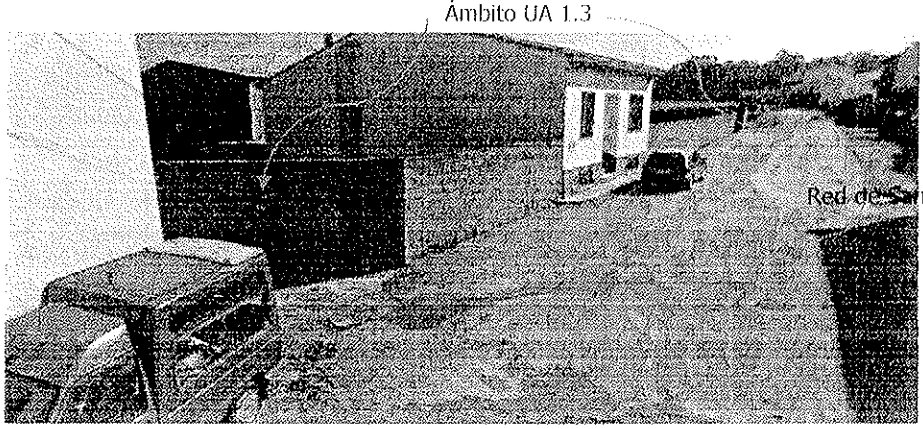


Saneamiento- Por el mismo acerado, en contacto con el asfalto discurre también la tubería de saneamiento de 300 mm de diámetro, a la cual se podrán conexionar las acometidas.
Telefonía – Por la C/Chica discurre un cable en aéreo de telefonía, desde el cual se podrá dar suministro.

Ámbito de ampliación UA 1.3-

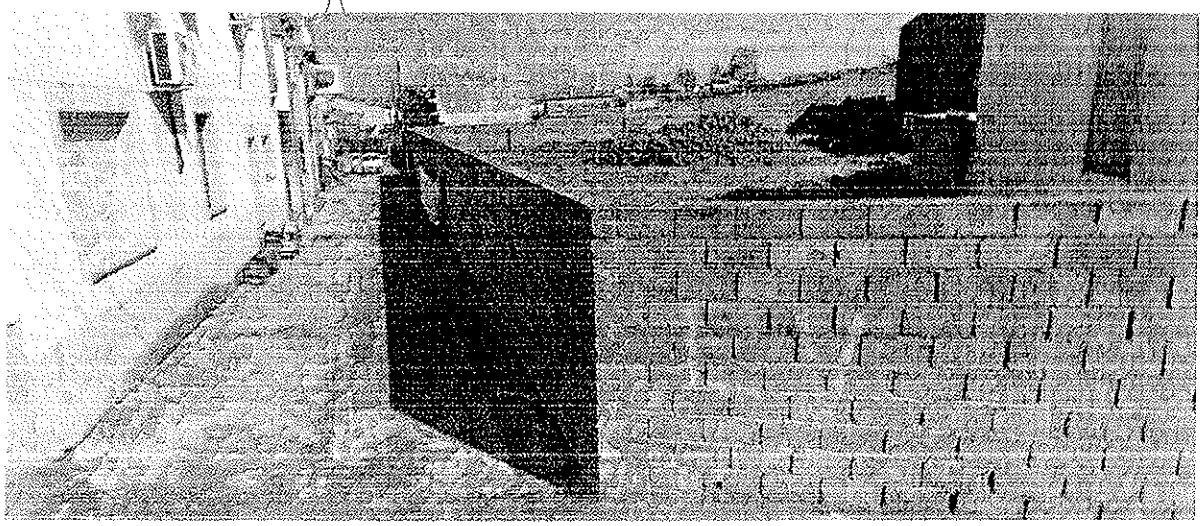
Acceso Rodado- Desde la Avda. de los Emigrantes se localiza el acceso al vial consolidado –Viario de las Liebre- con plataforma única de asfalto- este vial se localiza según PDSU dentro del SU y al callejón lateral que se pretende ampliar de 4 a 6 m para facilitar el acceso a garajes de edificaciones con frente a la avenida.

Ámbito UA 1.3



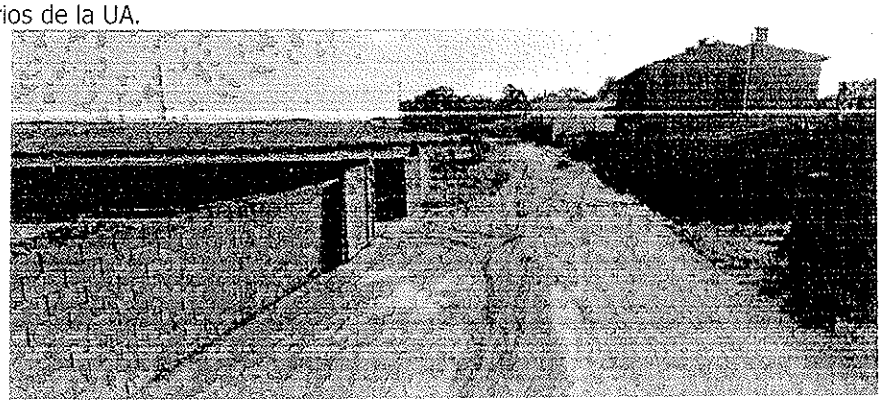
Red de Saneamiento

Calleja a ampliar de 4 m a 6 m



15 ABR 2015

La urbanización del resto de vial "no consolidado" hasta el límite este de la UA 1.3 será sufragado por los propietarios de la UA.



Abastecimiento de Aguas- Por el frente de la ampliación propuesta discurre la red de abastecimiento de polietileno de 90 mm a la cual se conexionarán los usos residenciales previstos. La ampliación en el vial no consolidado correrá a cargo de los propietarios de terrenos de la UA 1.3.

Suministro eléctrico/Alumbrado- Se localiza un CT 0320 "Torrecillas de la Tiesa 1" en la Avda. de los Emigrantes, desde el cual se da suministro a todas las edificaciones de la citada Avda. mediante un tranzado de BT. Desde este se podrá dar suministro a las nuevas edificaciones. Cualquier ampliación al mismo correrá a cargo de la UA. La red de alumbrado público discurre por la misma avenida, localizándose luminarias en la calle donde se pretende la ampliación y que se verá incrementada con la colmatación de la urbanización propuesta en planos.

Saneamiento- Por el eje de la plataforma discurre una tubería de saneamiento de 300 mm de diámetro hasta la mitad del vial "actualmente incluido en SU". Se pretende prolongar el mismo hasta el final de la unidad para dar servicio a la ampliación propuesta.

Telefonía – Las viviendas localizadas en la Avda. disponen de telefóno mediante cableado aéreo. Se pretende la conexión al existente, en las condiciones que marque la cía.suministradora.

Ámbito de ampliación UA 1.4-

Acceso Rodado- A la subunidad planteada se accede desde 2 puntos- calles perpendiculares a la C/X Aniversario de la Constitución y desde la C/Barrio Nuevo-, ambos viales consolidados y donde se localizan la mayoría de viviendas protegidas de la localidad.



Foto Acceso Oeste- C/Barrio Nuevo

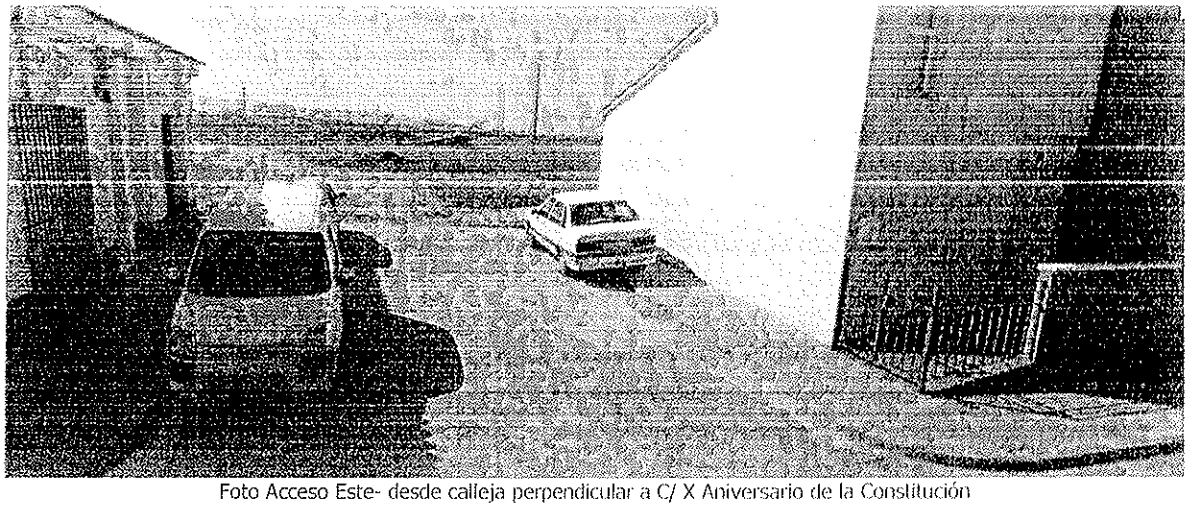


Foto Acceso Este- desde calleja perpendicular a C/ X Aniversario de la Constitución

Desde el 1er. Acceso se accederá a la Zona Verde Propuesta y al suelo lucrativo manteniendo el acceso al camino de Torrecillas a Herguijuela y a la ampliación propuesta. El 2º acceso comunica directamente con la parcela dotacional propuesta. Los viales que se plantean tienen continuidad con caminos en SNUR o en SU consolidado.

Abastecimiento de Aguas- Por la C/X Aniversario de la Constitución y como abastecimiento de la promoción de VPP discurre una tubería de abastecimiento de polietileno de 90 mm a la cual se conexionarán los usos residenciales previstos.

Suministro eléctrico/Alumbrado- Se localiza una línea de BT enterrada en el acerado que abastece a las VPP así como una línea de MT en el Sur aérea (que se intenta no desviar incorporando la ZV debajo de la misma). Desde alguno de estos puntos se podrá dar el suministro requerido por la nueva ampliación, teniendo en cuenta que se localizan dotaciones públicas en las inmediaciones que ya cuenta con este servicio y una gran demanda.

Saneamiento- Por el eje de citada calle discurre una tubería de saneamiento de 300 mm de diámetro que es a la que se pretende conexionar la nueva red propuesta.

Telefonía – Las viviendas localizadas en la calle X Aniversario de la constitución disponen de teléfono mediante cableado subterráneo. Se pretende la conexión al existente, en las condiciones que marque la cía.suministradora.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

4.1. Incremento Edificabilidad UA-1 discontinua.

El incremento de edificabilidad previsto es de 8.651,37 m^2s (frente a los 12.900,91 m^2t de anterior documento), resultante de aplicar un coeficiente de 1 m^2t/m^2s y de 0,5 m^2t/m^2s a las parcelas netas con aprovechamiento lucrativo, tanto de Uso Industrial como de Uso Residencial, así el incremento en cada subunidad será de:

UA 1.1			
Stotal (m^2s)		6.132,10	EDIFICABILIDAD (m^2t)
Uso Industrial	P1	1.517,07	1.517,07
Dominio Público VP	1.1	2.990,19	
Viario		1.624,84	
		TOTAL	1.517,07

UA 1.2			
Stotal (m²s)		7.134,38	EDIFICABILIDAD (m²t)
Uso Residencial	P2	2.040,00	1.020,00
	P3	1.851,43	925,72
	P4	1.252,45	626,23
Viario		1.990,50	
		TOTAL	2.571,94

UA 1.3			
Stotal (m²s)		2.476,88	EDIFICABILIDAD (m²t)
Uso Residencial	P5	1.407,70	1.055,78
	P6	913,43	712,48
Viario		155,75	
		TOTAL	1.768,25

UA 1.4			
Stotal (m²s)		8.121,18	EDIFICABILIDAD (m²t)
Uso Residencial	P7	2.241,23	3.361,85
Uso Equipamiento	A	1.062,10	
Uso ZV	ZV	2.603,54	
Viario		2.214,31	
		TOTAL	3.361,85

S TOTAL UA 1 (m²s)	23.864,54	
TOTAL EDIFICABILIDAD UA 1 (m²t)		9.219,11

El asignar este coeficiente a cada parcela con aprovechamiento, que no se encuentra regulado en el actual PDSU, conlleva la incorporación de nuevos parámetros para regular los aprovechamientos permitidos tanto para uso residencial como para el industrial en el ámbito de la UA-1 (ver posterior apartado 5).

4.2. Justificación estándares

4.2.1. Edificabilidad Máxima

Conforme art.74.2.2.a, para nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado:

> *La edificabilidad no podrá superar los siguientes valores: 0,90 m²/m², en los Municipios con población de derecho superior a 20.000 habitantes, y 0,70 m²/m², en resto de los Municipios, Pedanías y Entidades Locales Menores. El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.*

El Municipio, según datos del INE (año 2012) es de 1187 habitantes, por lo que la máxima edificabilidad permitida será de 0,70 m²/m². Tan sólo debe tenerse en cuenta la edificabilidad para el **uso residencial**, así la modificación propone un máximo de 0,43 m²t/m²s, en base a las siguientes cantidades:

	USO MAYORITARIO	S ámbito (m²s)	S aprov. lucrativo (m²s)	Edif. (m²t/ m²s)
UA.1.1	INDUSTRIAL-DOMINIO PÚBLICO VÍA PECUARIA*	6.132,10	1.517,07	1.517,07
UA 1.2	RESIDENCIAL	7.134,38	5.143,88	2.571,94
UA 1.3	RESIDENCIAL	2.476,88	2.321,13	1.768,25
UA 1.4	RESIDENCIAL	8.121,18	2.241,23	3.361,85
	TOTAL	23.864,54		7.702,04

Edif.Máxima (m²t/ m²s)	0,43

* Nota: Para el cálculo de las dotaciones obligatorias se detráen los 2.990,19 m²s pertenecientes al Dominio Público VO Cordel de Torrecillas de la Tiesa

4.2.2. Dotaciones Públicas (equipamientos + zonas verdes)

→ Para la UA.1.1 de Uso Industrial- Dominio Público VP, se tienen en cuenta los estándares marcados en el art.74.2.2.c, para nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado:

> *En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.*

Y los fijados en el art.27.4 del RPLANEX:

> *En las zonas de ordenación urbanística de uso global industrial o terciario cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, deberán preverse reservas dotacionales públicas, excluido viario, bien en solares o en terrenos integrados en unidades de actuación, en la cantidad resultante del siguiente producto:*
>
> *(0,15 m^2s/m^2t) x ΔE m^2t*
>
> *Donde m^2s expresa metros cuadrados de suelo con destino dotacional público, m^2t define m^2 de techo potencialmente edificable y E m^2t es el incremento de edificabilidad expresado en m^2 de techo.*
>
> *De la reserva total se destinarán dos tercios a zonas verdes.*

→ Para las UAs.1.2, 1.3 y 1.4 de Uso Residencial, los estándares serán los fijados en el art.74.2.2.b:

> *Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será, como mínimo, de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.*

Y en el art.27.3 del RPLANEX, al reclasificarse como Suelo Urbano (no consolidado):

> *Cuando la edificación ya existente o prevista al tiempo de la aprobación del planeamiento que realice la clasificación y calificación a que se refiere el número 1 no alcance aún el límite de 1 m^2t/m^2s, dicho planeamiento, caso de permitirlo así los criterios de sostenibilidad a que responda el modelo territorial establecido, podrá atribuir incrementos de edificabilidad con respecto a la existente, siempre que no supere el límite anteriormente establecido. En tal caso deberán preverse, tanto en solares como en terrenos integrados en unidades de actuación, reservas dotacionales en las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, con un mínimo de 35 metros cuadrados de suelo (m^2s) con destino dotacional público, excluido el viario, por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificables (m^2t) que se adicionen a los existentes o previstos, de los cuales 15 m^2s deberán dedicarse a zonas verdes y el resto a equipamientos públicos.*
>
> *Las reservas dotacionales a que se refiere el párrafo anterior se realizarán en todo caso y con independencia de lo establecido en el número 4 del artículo 80 de la Ley del Suelo y de Ordenación Territorial de Extremadura.*

Se incorpora a continuación la siguiente tabla justificativa de las dotaciones necesarias:

					DOTACIONES USO INDUSTRIAL*			DOTACIONES USO RESIDENCIAL			
	USO MAYORITARIO	S ámbito (m^2s)	S aprov. lucrativo (m^2s)	Edif. (m^2t/ m^2s)	TOTAL (m^2s)	ZV (m^2s)	Equipam. (m^2s)	TOTAL (m^2s)	ZV (m^2s)		Equipam. (m^2s)
UA.1.1	INDUSTRIAL-DOMINIO PUBLICO VÍA PECUARIA*	6.132,10	1.517,07	1.517,07	471,29	314,39	157,10				
UA 1.2	RESIDENCIAL	7.134,38	5.143,88	2.571,94							
UA 1.3	RESIDENCIAL	2.476,88	2.321,13	1.768,25				2.695,71	1.156,31	1.773,24	922,47
UA 1.4	RESIDENCIAL	8.121,18	2.241,23	3.361,85							
	TOTAL	23.864,54		7.702,04							

* Nota: Para el cálculo de las dotaciones obligatorias se detraen los 2.990,19 m^2s pertenecientes al Dominio Público VO Cordel de Torrecillas de la Tiesa

Obteniéndose un global necesario para el incremento de edificabilidad (sumando tanto las necesarias por el Uso Industrial como por el Uso Residencial) planteado de:

	NECESARIOS
TOTAL EQUIPAMIENTOS (m^2s)	1.079,56
TOTAL ZONAS VERDES (m^2s)	2.087,44
TOTAL DOTACIONES (m^2s)	3.167,00

La modificación propuesta pretende la localización de todas las dotaciones necesarias (zonas verdes y equipamientos) en la UA 1.4, con objeto de centralizarlas con las ya existentes en esta parte de la localidad.

Así, en la misma se localizan las siguientes superficies:

UA 1.4		
Uso Equipamiento	A	1.062,10
Total equipamientos (m^2s)		1.062,10
Uso ZV	ZV	2.603,54
TOTAL DOTACIONES		3.665,64

Comparativamente con lo requerido por el incremento de edificabilidad resultan los siguientes excesos y defectos, los cuales han sido requeridos por el Ayuntamiento para poder ampliar los equipamientos existentes:

	NECESARIOS	LOCALIZADOS	DEFECTOS/ EXCESOS
TOTAL EQUIPAMIENTOS (m^2s)	1.079,56	1.062,10	17,46
TOTAL ZONAS VERDES (m^2s)	2.087,44	2.603,54	516,10
TOTAL DOTACIONES (m^2s)	**3.167,00**	**3.665,64**	**498,64**

4.2.3. Aparcamiento (públicos y privados)

Se tiene en cuenta lo fijado en el art.74.2.2.d, para nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado:

> *Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de una plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.*

Y en el art.27.5 del RPLANEX:

> *Para todo el suelo urbano, considerado bien por núcleos urbanos, bien por zonas de ordenación urbanística, deberán preverse reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m²t edificables de cualquier uso.*

Así se prevén las siguientes plazas de aparcamiento localizadas en los Planos nº 5.1 y 5.1:

Aparcamientos				
		PLAZAS APARCAMIENTO según normativa		según Ordenación propuesta (públicas)
	Edif. (m^2t)	Públicas	Privadas	
UA 1.1	1.517,07	8	8	12
UA 1.2	2.571,94	13	13	13
UA 1.3	1.768,25	9	9	12
UA 1.4	3.361,85	17	17	26
TOTAL	9.219,11	46	46	63

4.2.4. Viviendas sujetas a algún tipo de protección

Conforme marca el art.105.1.b del RPLANEX (*Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística):*

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:

(...)

b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda y asegurar las medidas dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso. A tal efecto, cuando mediante modificación se reclasifique suelo no urbanizable como suelo urbano o urbanizable para uso de vivienda de primera residencia, deberá destinarse íntegramente a vivienda de protección pública.

Así, todos los aprovechamientos lucrativos con Uso Residencial se destinarán a viviendas sujetas a algún tipo de protección.

4.2.5. Edificabilidad cesión Ayto.

Conforme fija el art. 14.1.2.e) y 31.2.b) de la reforma de la LSOTEX, la cesión para el Ayuntamiento del lucrativo, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, debe ser del 10% del aprovechamiento, así:

	Edif. (m^2t)	10%
UA 1.1	1.517,07	151,71
UA 1.2	2.571,94	257,19
UA 1.3	1.768,25	176,83
UA 1.4	3.361,85	336,18
TOTAL (m^2t)	9.219,11	921,91

Existe ya un acuerdo entre los propietarios de los terrenos incluidos en las UA_S 1.1, 1.2 y 1.3 (1.4 y 1.5 son terrenos municipales) para monetarizar, en base a lo regulado en el art.31.3 de la reforma de la LSOTEX:

"*3. Las cesiones a que se refieren las letras b) y c) del apartado anterior podrán sustituirse por el abono en metálico de su valor, en los supuestos y condiciones previstos en el artículo 38"*

Así, se prevé monetarizar 842,92 m^2t y localizar 336,18 m^2t en las parcelas residenciales de la UA 1.4.

5.- ORDENANZA A APLICAR EN LA UE-1 DISCONTINUA y PLANOS MODIFICADOS.

Actualmente el PDSU vigente establece unos parámetros generales para todo el Suelo Urbano, independientemente de su uso. Estos son los regulados en el Título V. Régimen Urbanístico del Suelo, Capítulo 1. Condiciones Generales de Edificación en Suelo Urbano:

Parámetros Urbanísticos vigentes	
Dimensiones Mínimas (apartado 5.1.1)	Longitud mínima de fachada: 6 m Fondo mínimo edificable: 10 m
Fondo Edificable (apartado 5.1.5)	Mínimo: 10 m Máximo: 20 m
Ocupación (apartado 5.1.6)	La edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie del solar
Altura (apartado 5.1.7- 5.1.9)	2 Plantas- 7 m (edificaciones singulares el Ayto. podrá autorizar alturas mayores)
Retranqueos (apartado 5.1.14)	Totales o parciales con un máximo de 3 m

La modificación, pretende regular también los parámetros edificatorios de los distintos usos a implantar dentro de la UA-1 discontinua. Para ello se pretende:
- La modificación del art.3.1 con objeto de permitir otros usos industriales en el ámbito de la UA-1 (UA 1.1).
- La incorporación de un nuevo Capítulo 3. Normas Reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado UA-1 (a insertar a continuación del capítulo 2. Normas de aplicación en Suelo No Urbanizable del Título V. Régimen Urbanístico del Suelo).

A continuación se insertan tanto el artículo que sufre modificación, como los parámetros y ordenanzas a aplicar en el ámbito de la UA-1:

ARTÍCULO MODIFICADO	
TITULO III. Condiciones de Usos en las edificaciones	
ESTADO ACTUAL	**ESTADO PROPUESTO**
3.1.- A efectos de las presentes Ordenanzas se consideran los siguientes usos: a) Residencial b) Comercial c) Oficinas públicas y privadas d) Espectáculos públicos y salas de reunión e) Hostelería f) cultural g) Deportivo h) sanitario i) Religiosos j) Asistencial k) Garajes y Almacenes l) Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeñas industrias, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificios independientes. La potencia máxima instalada será de 10 C.V. y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.	3.1.- A efectos de las presentes Ordenanzas se consideran los siguientes uso: a) Residencial b) Comercial c) Oficinas públicas y privadas d) Espectáculos públicos y salas de reunión e) Hostelería f) cultural g) Deportivo h) sanitario i) Religiosos j) Asistencial k) Garajes y Almacenes l) Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeñas industrias, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificios independientes. La potencia máxima instalada será de 10 C.V. y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes. En el ámbito de la UA 1.1 se permitirá las industrias destinadas a actividades de obtención y transformación de materias primas, así como a su preparación para posteriores transformaciones, envasado, transporte, distribución, venta al por mayor y almacenaje de productos materiales. Se incluyen los talleres de mantenimiento del automóvil Cualquier proyecto de actividad incluido dentro del ámbito de aplicación del Decreto 54/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad autónoma de Extremadura de Extremadura, que se pretenda instalar en las nuevas unidades de actuación creadas, deberá someterse a evaluación de impacto ambiental conforme a lo establecido en la citada normativa. Asimismo, se deberá contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será también de consideración el Decreto

	6/2011, de 24 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación y ejecución en materia de la Comunidad autónoma de Extremadura. El acceso y conexión a las carreteras afectas al aprovechamiento urbanístico de uso industrial localizado en la UA 1.1 a través de la VP Cordel de Torrecillas de la Tiesa deberá contar con la autorización preceptiva de la DG de Desarrollo Rural.

ARTÍCULOS NUEVO

Capítulo 3. Normas Reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado UA-1

5.3.1. Definición

Corresponden a este ámbito, los terrenos de la unidad de actuación discontinua UA-1, del casco urbano de Torrecillas de la Tiesa, caracterizado por contener las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza 1-(OI). Industrial
- Ordenanza 2-(OR). Residencial
- Ordenanza 3-(OE). Dotacional-Equipamientos
- Ordenanza 4-(OV). Dotacional-Zonas Verdes
- Ordenanza 5-(OP). Zona de Protección de Vía Pecuaria

Y por los siguientes parámetros urbanísticos:

S total(m²s)		**23.864,54**
Uso Industrial	S UA 1.1 (m²s)	6.132,10
Uso Residencial	S UA 1.2 (m²s)	7.134,38
	S UA 1.3 (m²s)	2.476,88
	S UA 1.4 (m²s)	8.121,18
E total(m²t)		**9.219,11**
Uso Industrial	S UA 1.1 (m²t)	1.517,07
Uso Residencial	S UA 1.2 (m²t)	2.571,94
	S UA 1.3 (m²t)	1.768,25
	S UA 1.4 (m²t)	3.361,85
Dotaciones (m²s)		**3.665,64**
	ZV (m²s)	2.603,54
	Equipamientos (m²s)	1.062,10
Edificabilidad a ceder al Ayto. (m²t) (10 % Edif. Res.)		921,91
% viviendas sujetas a algún tipo de protección		100%
Plazas de Aparcamiento (ud)	Privadas	46
	Públicas	46

Desarrollo (1)	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación
(1) Para el cálculo de las dotaciones obligatorias se detraen los 2.990,19 m²s pertenecientes al Dominio Público VO Cordel de Torrecillas de la Tiesa (2) Subsidiariamente el Ayuntamiento podrá establecer un sistema Directo por Cooperación, así como una ejecución por obras públicas ordinarias	

5.3.2. Definición tipologías de la edificación

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

1. Edificación aislada:

Corresponde a aquellas edificaciones de:

-Uso unifamiliar obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

- 1 JUL 2015

-Uso Industrial aislada retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 5 metros y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 3 metros.

2.- Edificación singular:

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos aquí definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento, el terciario o industrial.

3.- Edificación agrupada:

Corresponde a aquellas construcciones que poseen una o más de sus caras unidas al linde parcelario lateral o posterior, formando construcciones pareadas, agrupadas o en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial un mínimo de 3 m.

4.- Edificación en hilera:

Corresponde a aquellas edificaciones de uso residencial o industrial obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas o no del lindero principal.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

5.3.3. Ordenanza 1-OI.Industrial

Es el tipo de edificación "aislada, singular, agrupada o en hilera", del tipo "nave", usual y adecuada para establecimientos e instalaciones destinadas a industrias o almacenes.

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:**
  - Superficie Mínima: 200 m^2
  - Frente Parcela Mínima: 10 m
- **Tipología:** Se permiten todas las tipologías edificatorias definidas en el art.5.3.2.
- **Fondo Edificable:** No se establece, pudiendo ocupar hasta el lindero posterior.
- **Coeficiente de Ocupación por Planta:** 100%
- **Edificabilidad sobre Rasante:** 1,00 m^2t/m^2s
- **Alturas:** no se fija la altura de la edificación ni número de plantas máximos. Se podrán permitir entreplantas con altura mínima de 2,60 m (en ambos sentidos) que contabilizarán siempre a efectos de edificabilidad.
- **Tratamiento de Espacios Libres:** El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las industrias, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como aparcamiento.
- **Otras Determinaciones:**
  - Al objeto de combatir la posibilidad de impacto paisajístico quedan terminantemente prohibidos los acabados exteriores brillantes o reflectantes, tanto en alzados como en cubiertas.
  - El cerramiento de los espacios libres que surjan al retranquearse la edificación de la alineación oficial deberán realizarse con zócalo de similares características (material y color) que el empleado para el paramento de fachada con una altura máxima de 60 cm. Sobre este zócalo se dispondrá de elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.
- **Usos compatibles:** conforme art.3.1:comercial, oficinas públicas y privadas, hostelería, garajes y almacenes.

5.3.4. Ordenanza 2-OR.Residencial

Comprende esta Ordenanzas las parcelas residenciales que integran el ámbito de la UA-1 discontinua.

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:**
  - Superficie Mínima: 150 m^2.
  - Frente Parcela Mínima: 7 m.
- **Tipología:** Edificación Aislada/Agrupada/en Hilera
- **Retranqueos en Edificación Aislada/Agrupada:**
  - Distancia Máxima Frente: 3 m
  - Distancia Mínima Fondo: 5 m
  - Distancia Entre Linderos (aislada): 3 m
- **Fondo Edificable:** No se limita

- **Coeficiente de Ocupación por Planta:** 100 %
- **Edificabilidad sobre Rasante:** 0,5 m²t/m²s para la UA 1.2- 0,762 m²t/m²s para la UA 1.3-1,5 m²t/m²s para la UA 1.4-
- **Número de Plantas:** 2 Unidades (PB+1). Se permiten sótanos y semisótanos
- **Condiciones de Composición:**
  1.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano.
  2.- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.
- **Usos compatibles:** conforme art.3.1: comercial, oficinas públicas y privadas, hostelería, garajes y almacenes y equipamientos públicos y privados.

5.3.5. Ordenanza 3-OE.Dotacional-Equipamientos

Comprende esta Ordenanzas los equipamientos que se localizan en el ámbito de la UA-1 discontinua.

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:** La parcela mínima dependerá del tipo de equipamiento a realizar.
- **Tipología:** Edificación Singular
- **Edificación Libre:** La edificación se dispondrá libremente en el solar, pudiendo adosarse o no a todos los linderos.
- **Edificabilidad sobre Rasante:** Libre.
- **Altura de la Edificación:** Libre. Dependiendo del Uso y características del equipamiento. Se permiten sótanos y semisótanos
- **Fachadas:** Composición libre. Se evitarán los materiales que produzcan destellos.
- **Cubiertas:** Plana o inclinada, permitiéndose cualquier material excepto el que produzca destellos.

5.3.6. Ordenanza 4-OV.Dotacional-Zonas Verdes

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como OV en la UA-1.Comprende los ámbitos de localización para espacios libres (jardines conforme art.30.1.b del RPLANEX).

PARÁMETROS

En esta zona no podrá erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 10 % de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

5.3.5. Ordenanza 5-OP-Zona de Protección de Vía Pecuaria

Se clasifica como tal la superficie perteneciente al Cordel de Torrecillas de la Tiesa frente a la subunidad UA 1.1. Las actuaciones a realizar sobre estas zonas deberán contar con la conformidad y/o autorización del organismo titular de la VP (DG de Desarrollo Rural).

5.3.6. Medidas preventivas protección Patrimonio Arqueológico.

En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el art.54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

También se prevé la inserción, en el refundido, de los planos vigentes modificados (plano nº 9 y Plano nº 10 de Alineaciones y rasantes).

- 1 JUL 2015

6.- TRAMITACIÓN

La presente Modificación ya ha seguido una primera tramitación municipal hasta el suspenso de CUOTEX de 29/05/2014 consistente en:

- Aprobación Inicial : 28/10/2013 (DOE 26/1172013; Periódico 14/11/2013)
- Aprobación Provisional: 27/03/2014

A la presente Modificación le sería de aplicación, conforme art.3 de la **Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente,** la tramitación marcada referente a Evaluación Ambiental Estratégica. El 1/07/2013 fue remitido a la DG de Medio Ambiente copia de la documentación así como Documento de Inicio. El 16/09/2013 esta DG decidió " la no necesidad de someter la Modificación Puntual a evaluación ambiental de Planes y Programas", esta resolución se adjunto en anterior documentación por lo que se omite en esta.

Asimismo, se recibieron los siguientes informes Sectoriales durante el trámite de información al público y que ya obran en poder de la DG de Urbanismo:

- Confederación Hidrográfica del Tajo de 21/02/2014 con Consideraciones.
- DG de Patrimonio Cultural de 1/08/2013 y de 20/01/2014 (favorable).
- DG de Desarrollo Rural de 25/02/2014 (favorable).
- Diputación de Cáceres, Ingeniería y Red Viaria, favorable de 20/12/2013.
- DG de Desarrollo Rural, Servicio de Regadíos de 27/09/2013 de no competencia.

Las Modificaciones ahora introducidas suponen un cambio sustancial que no influye, según la tco. que subscribe en la nueva petición de informes sectoriales, ya que lo que se ha hecho ha sido eliminar la subunidad 1.4, reducir edificabilidad y disminuir superficie de la UA 1.5 (ahora 1.4).

7. CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se pretende plasmar la intención del Ayuntamiento a petición de los propietarios de los terrenos afectados para la ampliación puntual del Suelo Urbano en 4 ámbitos limítrofes con el actual Suelo Consolidado. Se propone que, antes de una nueva exposición al público, se remita copia de la modificación a la DG para su revisión.

En Torrecillas de la Tiesa, Enero de 2015.

Fdo.: Ramona García Caro. Arquitecta coleg.nº 458503