Diligencia para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento reunido en sesión ordinaria de fecha 26 de septiembre de 2014 adoptó por unanimidad el Acuerdo de aprobar definitivamente la presente Modificación nº 1 del Plan General Municipal de Torrejoncillo que consta de Memoria Informativa, Contenido de la Modificación y Memoria Justificativa. Consta en total de 22 páginas foliadas y selladas.

Torrejoncillo, a 1 de octubre de 2014

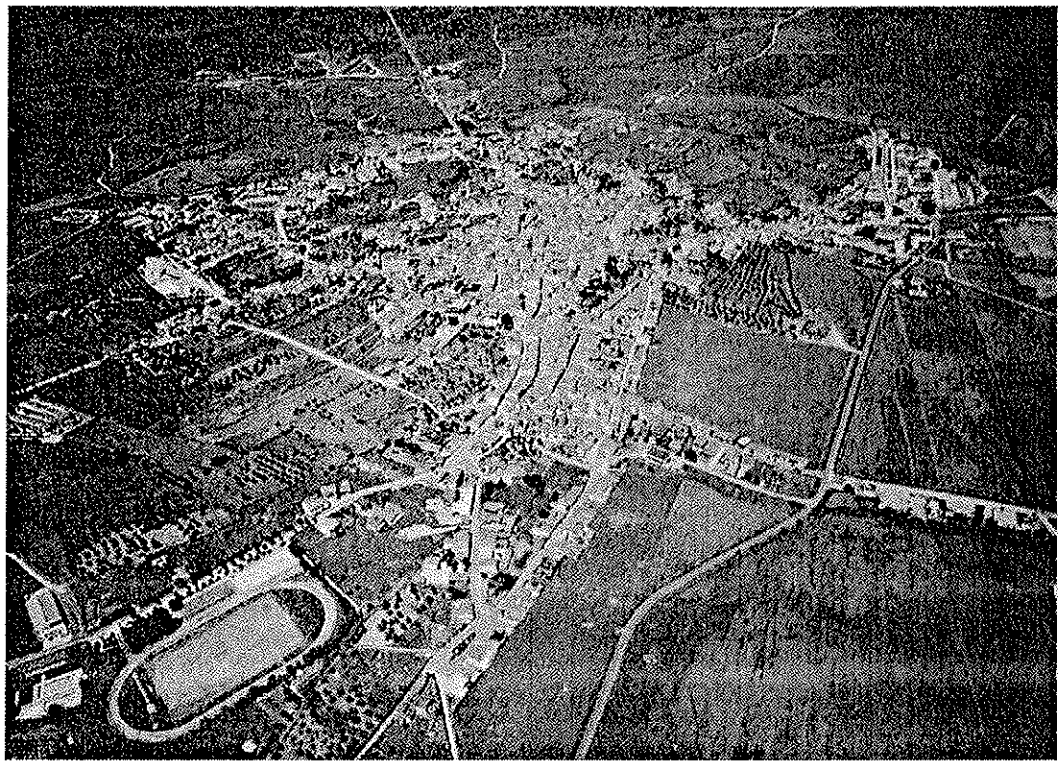
EL SECRETARIO

MANCOMUNIDAD RIVERA DE FRESNEDOSA

Salida

Nº. 2014100000001146

02/05/2014 8:57:49



MODIFICACIÓN DEL PGM DE TORREJONCILLO

Modificación de los artículos 4.1.2.1., 4.1.2.3., 4.1.2.4., y 4.5.1.2.

Expte. M.P. TO-250/13

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (Cáceres)

EQUIPO REDACTOR: OGUVAOT Rivera de Fresnedosa
ARQUITECTA REDACTORA MODIFICACIÓN: Ana Fernández Mera
Modificado por María Jesús Zarzo García, arquitecta OGUVAOT Rivera de Fresnedosa, en Comisión de Servicio en sustitución de la arquitecto Ana Fernández Mera

07 OCT 2014

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

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN
1.2.- INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR
1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
1.4.- BASE DOCUMENTAL UTILIZADA
1.5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
1.5.1.- NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN
1.5.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, FINES Y OBJETIVOS

2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- REGULACIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN
2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN (REDACCIÓN PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS DEL PGM)

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN / NORMATIVA APLICABLE
3.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA
3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

07 OCT 2014

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

1.1.- INTRODUCCIÓN

La presente memoria y los documentos que se acompañan desarrollan la redacción de una Modificación Puntual para modificar los artículos "4.1.2.1.- Residencial Casco Histórico", "4.1.2.3.- Residencial Ensanche", "4.1.2.4.- Residencial Extensión del Casco" y "4.5.1.2.- Dimensiones mínimas de los Viarios Públicos" del Plan General Municipal de Torrejoncillo, para adaptarlos a las necesidades y realidad actual.

1.2.- INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR

El presente documento se redacta por el equipo de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio (OGUVAOT) de la Mancomunidad Integral Rivera de Fresnedosa, con domicilio en la Pza. Mayor nº 1, 2ª planta, de la localidad de Torrejoncillo (Cáceres), a petición del Ayuntamiento de Torrejoncillo en los términos indicados por los responsables del mismo.

1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- Planeamiento en vigor:
  - Plan General Municipal de Torrejoncillo (aprobado definitivamente el 28 de junio del 2012 y publicado en el DOE el 24 de septiembre del 2012).

- Normativa urbanística aplicable:
  - Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).
  - Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPEX).
  - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (Ley del Suelo).

1.4.- BASE DOCUMENTAL UTILIZADA

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido el documento completo del PGM de Torrejoncillo.

1.5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

1.5.1.- NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

A causa de diversas consultas realizadas a esta oficina por distintos particulares sobre condiciones edificatorias de parcelas, condiciones de uso,... en el suelo urbano de Torrejoncillo, se comprueba que la redacción de ciertos parámetros edificatorios, de uso, dimensiones,... definidos en la ordenación detallada de las Normas Urbanísticas del PGM, impiden la concesión de licencias de obra y actividades. Revisada la Memoria Justificativa del PGM, se comprueba que no existe justificación o motivación sobre las condiciones y parámetros propuestos en las Normas Urbanísticas.

E 7 OCT 2014

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

Informamos sobre esta cuestión al Ayuntamiento, solicitándonos desde ese momento la corrección de los parámetros que impiden la concesión de licencias de distinta índole.

Concretamente, los problemas encontrados son:

- En la ordenanza Residencial Casco Histórico, la definición de parcela mínima deja exento el cumplimiento de los parámetros mínimos propuestos para las parcelas existentes previas a la aprobación del PGM. En esa exención se hace una diferenciación respecto a si dichas parcelas se encuentran edificadas o no, diferenciación que se considera discriminatoria e imparcial. Pretende eliminarse este aspecto y tratar por igual a las parcelas existentes antes del PGM sin tener en cuenta si están o no construidas.
- En la ordenanza Residencia Ensanche, en la definición de parcela mínima no consta la excepción de su cumplimiento a parcelas existentes previas a la aprobación del PGM. Se propone incluir la misma excepción a la ordenanza Residencial Casco Histórico para no dejar en situación de fuera de ordenación parcelas existentes.
- En la ordenanza Residencial Extensión del Casco, en la definición de parcela mínima, las condiciones propuestas de fachada mínima y diámetro inscrito son muy restrictivas, por lo que se propone disminuir dichas dimensiones.
- Respecto a los usos pormenorizados permitidos para las distintas ordenanzas:
  - Se permite el uso terciario, especificando, entre otros, "comercial (venta al pormenor) en plantas bajas de las edificaciones". Con esta condición se está obviando la prestación de servicios de uso terciario, como puede ser una peluquería o un banco, algo inconcebible. Igualmente la condición que dicha actividad deba ubicarse únicamente en planta baja se considera fuera de lugar ya que pueden existir actividades con necesidad de más de una planta, como podría ser un supermercado.
  - No se permite el uso "industrial productivo". Si bien es cierto que el RPEX no expone una diferenciación de los distintos tipos de industria productiva que pueden existir, tampoco lo hace el propio PGM, pero actualmente existen distintos tipos de industria productiva, dependiendo de su capacidad de producción o si la actividad a ejercer se considera molesta, insalubre o peligrosa. Teniendo en cuenta esta premisa, se propone incluir entre los usos permitidos en las ordenanzas Residencial Casco Histórico, Residencial Ensanche y Residencial Extensión del Casco, el uso de "industrial productivo" con la excepción que la misma sea una industria artesanal, que no genere molestias a los edificios residenciales, industria muy común en Torrejoncillo por existir talleres de orfebrería, alfarería o incluso panaderías.

Para solucionar esta situación, se pretende mediante esta modificación, cambiar los artículos 4.1.2.1.- Residencial Casco Histórico, 4.1.2.3.- Residencial Ensanche, 4.1.2.4.- Residencial Extensión del Casco y 4.5.1.2.- Dimensiones mínimas de los viarios públicos. La modificación de los artículos enumerados se considera necesaria para conseguir una regulación congruente y adaptarlos a las condiciones de parcela y uso existentes en el municipio y a las necesidades de sus habitantes.

7 OCT 2014

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

1.5.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, FINES Y OBJETIVOS

ÁMBITO

El ámbito de la presente modificación se extiende al suelo urbano y urbanizable tanto para las condiciones edificatorias de las ordenanzas a modificar como las dimensiones de los elementos de infraestructuras, todo ello perteneciente al Título 4: Ordenación de Carácter Detallado del PGM de Torrejoncillo.

FINES Y OBJETIVOS

La presente modificación de NN.UU. se plantea como un ajuste de las mismas para dar solución a problemas sobrevenidos tras la aprobación del PGM. Se pretende corregir y proponer una nueva regulación a ciertos parámetros edificatorios para adaptarlo a las necesidades y entramado urbano actual, evitando, en algunos casos, desigualdad y desconcierto de la población.

Pretende modificarse:

- El artículo 4.1.2.1.- Residencial Casco Histórico:
  - En las condiciones de "parcela mínima" se eliminará la coletilla de "... 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 evitar desigualdades entre parcelas edificadas o no, ya que existen parcelas sin edificar que no cumplen las dimensiones mínimas que se exige y por tanto se está condenando a estas a no edificarse.
  - Respecto a los usos pormenorizados permitidos:
    - En el uso terciario se permitirá el uso comercial, sin especificar nada más, permitiendo así la implantación de actividades dedicadas a la prestación de servicios, tal y como indica el RPEX, y sin exigir que dichas actividades estén exclusivamente en la planta baja de los edificios.
    - Se incluye un nuevo uso "industrial productivo artesanal", para permitir la implantación de actividades de pequeña industria que no generen molestias a los edificios de uso residencial.
- El artículo 4.1.2.3.- Residencial Ensanche:
  - En las condiciones de "parcela mínima" se incluirá la coletilla de *"las existentes previas a la aprobación del PGM, que podrán ser ocupadas por una edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza, cumpliendo con las condiciones constructivas y de habitabilidad mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar"*, para evitar que parcelas existentes con dimensiones mínimas a las propuestas queden en situación de fuera de ordenación.
  - Respecto a los usos pormenorizados permitidos, se realizarán las mismas modificaciones propuestas para la ordenanza Residencial Casco Histórico.
- El artículo 4.1.2.4.- Residencial Extensión del Casco:
  - En las condiciones de "parcela mínima" se propone modificar las dimensiones de frente de parcela y diámetro inscrito, disminuyendo las mismas, para

7 OCT 2014

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

adaptarlos a dimensiones más factibles de cumplir en el momento de realizar una parcelación o reparcelación de las áreas delimitadas por esta ordenanza.

- Respecto a los usos pormenorizados permitidos, se realizarán las mismas modificaciones propuestas para la ordenanza Residencial Casco Histórico y Residencial Ensanche.

- El artículo 4.5.1.2.- Dimensiones mínimas de los Viarios Públicos:
  - El artículo propone unas dimensiones mínimas para viario de uso industrial de 15 metros, dimensión que según la ordenación detallada del Sector 1 de uso industrial no cumple, por lo que se propone disminuir la misma a 14 metros, que es la dimensión propuesta en los planos de ordenación del nuevo Polígono Industrial.

7 OCT 2014

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

2.1.- REGULACIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Como se ha expuesto previamente, los artículos afectados por la Modificación son el 4.1.2.1, 4.1.2.3., 4.1.2.4. y 4.5.1.2., que establecen de forma textual lo siguiente:

"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.

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 %.

07 OCT 2014

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

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 enfrentado al toldo. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 2,50 metros. No podrán sobresalir del ancho del acerado.
Materiales: Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado y materiales plásticos.
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.
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.

7 OCT 2014

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

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (Cáceres)

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."

"Art. 4.1.2.3. Residencial Ensanche

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

PARÁMETROS

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 150 m2.

Frente Parcela Mínima: 6 m.

Fondo de Parcela Mínima: 10 m.

Diámetro Círculo Inscrito Mínimo: 4 m.

Edificación Alineada:

Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Resto de Plantas: Se permiten terrazas planas transitables, siempre y cuando estén soladas. Se prohíben expresamente las acabadas con materiales bituminosos.

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: 3 m.

Distancia Mínima Laterales: 3 m.

Distancia Mínima Fondo: 3 m.

Fondo Edificable: 25 m.

Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados 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.

Altura Mínima: 3 m.

Saliente Máximo: 0,6 m.

Otras Determinaciones: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de la rasante y 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.

Coeficiente de Ocupación por Planta:

E 7 OCT 2014

Planta Baja: 100 %.
Resto Plantas: 80 %.
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.

Entreplanta: Se permiten las entreplantas en locales comerciales para uso de almacenaje.
Soportales: Para la ejecución de soportales, se requiere la realización previa de un Estudio de Detalle del entorno donde se pretenda ubicar.
Sótanos: Se permiten.
Semisótanos: Se permiten.
Bajo cubierta: Se permiten.
Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.
Número de Plantas: 3 Unidades.
Marquesinas: Se regulan como los vuelos.
Banderines: Se regulan como los vuelos.
Toldos: En plantas bajas se permiten con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, en el tramo enfrentado al toldo. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 2,50 metros. No podrán sobresalir del ancho del acerado.
Materiales: Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado y materiales plásticos.
En carpinterías y cerrajería se prohíbe el aluminio anodizado en su color.
Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, materiales bituminosos o metálicas.
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."

"Art. 4.1.2.4. Residencial Extensión del Casco
Parcelas de uso residencial en zonas de expansión del casco urbano, de aplicación en suelo urbano no consolidado (Unidades de Actuación) y en Suelo Urbanizable.

PARÁMETROS

07 OCT 2014

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

Parcela Mínima:
Superficie Mínima: 150 m2.
Frente Parcela Mínima: 10 m.
Fondo de Parcela Mínima: 10 m.
Diámetro Círculo Inscrito Mínimo: 10 m.
Edificación Alineada:
Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.
Resto de Plantas: Se permiten terrazas planas transitables, siempre y cuando estén soladas. Se prohíben expresamente las acabadas con materiales bituminosos.
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: 3 m.
Distancia Mínima Laterales: 3 m.
Distancia Mínima Fondo: 3 m.
Fondo Edificable: 25 m.
Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados 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.
Altura Mínima: 3,5 m.
Saliente Máximo: 0,6 m.
Otras Determinaciones: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de la rasante y 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.
Coeficiente de Ocupación por Planta:
Planta Baja: 100 %.
Resto Plantas: 80 %.
Altura:
Altura de la Edificación: 7,8 m.
Altura Total de la Edificación: 10 m.
Altura de las Instalaciones: 2,5 m.
Altura de Planta Baja: 4,5 m.
Entreplanta: Se permiten las entreplantas en locales comerciales para uso de almacenaje.
Soportales: Para la ejecución de soportales, se requiere la realización previa de un Estudio de Detalle del entorno donde se pretenda ubicar.
Sótanos: Se permiten.
Semisótanos: Se permiten.
Bajocubiertas: Se permiten.
Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.
Número de Plantas: 2 Unidades.
Plazas de Aparcamiento: 1 Unidades.
Marquesinas: Se regulan como los vuelos.
Banderines: Se regulan como los vuelos.

7 OCT 2014

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

Toldos: En plantas bajas se permiten con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, en el tramo enfrentado al toldo. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 2,50 metros.
Materiales: Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado y materiales plásticos.
En carpinterías y cerrajería se prohíbe el aluminio anodizado en su color.
Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, materiales bituminosos o metálicas.
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."

"Art. 4.5.1.2. Dimensiones mínimas de los Viarios Públicos
Los nuevos viales de tráfico a ejecutar en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones.
Los nuevos viarios urbanos del municipio tendrán una dimensión transversal mínima de ocho (8) metros entre alineaciones.
Para el viario de urbanizaciones preexistentes en suelo urbano no consolidado podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en los apartados anteriores.
Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas."

- 7 OCT 2014

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

2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN (REDACCIÓN PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS DEL PGM)

A continuación se redactan los nuevos artículos 4.1.2.1, 4.1.2.3., 4.1.2.4. y 4.5.1.2., modificados, señalando en negrita los cambios realizados y tachando lo eliminado:

"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.~~ ***que podrán ser ocupadas por una edificación ajustada al resto de parámetros de la zona de ordenanza, cumpliendo con las condiciones constructivas y de habitabilidad mínima correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.***

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.

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 %.

7 OCT 2014

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

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 enfrentado al toldo. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 2,50 metros. No podrán sobresalir del ancho del acerado.
Materiales: Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado y materiales plásticos.
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.
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.

07 OCT 2014

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

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:

***a)** Industrial de Almacenaje.*

b) Industrial Productivo Artesanal: Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad son compatibles con el uso residencial y no desprenden gases, polvo, olores, ruidos y vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario. Pueden situarse en las edificaciones destinadas a uso residencial o inmediatas a ellas."

"Art. 4.1.2.3. Residencial Ensanche

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

PARÁMETROS

Parcela Mínima: ***Las existentes previas a la aprobación inicial del Plan General Municipal, que podrán ser ocupadas por una edificación ajustada al resto de parámetros de la zona de ordenanza, cumpliendo con las condiciones constructivas y de habitabilidad mínima correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.***

Para nuevas parcelaciones se establece:

Superficie Mínima: 150 m2.

Frente Parcela Mínima: 6 m.

Fondo de Parcela Mínima: 10 m.

Diámetro Círculo Inscrito Mínimo: 4 m.

Edificación Alineada:

Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Resto de Plantas: Se permiten terrazas planas transitables, siempre y cuando estén soladas. Se prohíben expresamente las acabadas con materiales bituminosos.

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: 3 m.

Distancia Mínima Laterales: 3 m.

7 OCT 2014

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

Distancia Mínima Fondo: 3 m.

Fondo Edificable: 25 m.

Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados 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.

Altura Mínima: 3 m.

Saliente Máximo: 0,6 m.

Otras Determinaciones: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de la rasante y 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.

Coeficiente de Ocupación por Planta:

Planta Baja: 100 %.

Resto Plantas: 80 %.

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.

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

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

Sótanos: Se permiten.

Semisótanos: Se permiten.

Bajo cubierta: Se permiten.

Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.

Número de Plantas: 3 Unidades.

Marquesinas: Se regulan como los vuelos.

Banderines: Se regulan como los vuelos.

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

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

En carpinterías y cerrajería se prohíbe el aluminio anodizado en su color.

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

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.~~

7 OCT 2014

b) Hotelero.
c) Oficinas.
d) Recreativo.
Dotacional:
a) Comunicaciones.
b) Zonas Verdes.
c) Equipamientos.
Industrial:
***a)** Industrial de Almacenaje.*
***b) Industrial Productivo Artesanal: Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad son compatibles con el uso residencial y no desprenden gases, polvo, olores, ruidos y vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario. Pueden situarse en las edificaciones destinadas a uso residencial o inmediatas a ellas."*

"Art. 4.1.2.4. Residencial Extensión del Casco
Parcelas de uso residencial en zonas de expansión del casco urbano, de aplicación en suelo urbano no consolidado (Unidades de Actuación) y en Suelo Urbanizable.

PARÁMETROS

Parcela Mínima:
Superficie Mínima: 150 m2.
*Frente Parcela Mínima: ~~10 m.~~ **6 m.***
Fondo de Parcela Mínima: 10 m.
*Diámetro Círculo Inscrito Mínimo: ~~10 m.~~ 4 **m.***
Edificación Alineada:
Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.
Resto de Plantas: Se permiten terrazas planas transitables, siempre y cuando estén soladas. Se prohíben expresamente las acabadas con materiales bituminosos.
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: 3 m.
Distancia Mínima Laterales: 3 m.
Distancia Mínima Fondo: 3 m.
Fondo Edificable: 25 m.
Cuerpos Volados: Se prohíben los cuerpos volados 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.
Altura Mínima: 3,5 m.
Saliente Máximo: 0,6 m.
Otras Determinaciones: Se prohíben vuelos a menos de 3 metros de la rasante y en calles que presenten una anchura menor de 5 metros en el ámbito donde se localice el vuelo.

7 OCT 2014

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

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (Cáceres)

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

Coeficiente de Ocupación por Planta:

Planta Baja: 100 %.

Resto Plantas: 80 %.

Altura:

Altura de la Edificación: 7,8 m.

Altura Total de la Edificación: 10 m.

Altura de las Instalaciones: 2,5 m.

Altura de Planta Baja: 4,5 m.

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

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

Sótanos: Se permiten.

Semisótanos: Se permiten.

Bajocubiertas: Se permiten.

Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados.

Número de Plantas: 2 Unidades.

Plazas de Aparcamiento: 1 Unidades.

Marquesinas: Se regulan como los vuelos.

Banderines: Se regulan como los vuelos.

Toldos: En plantas bajas se permiten con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, en el tramo enfrentado al toldo. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 2,50 metros.

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

En carpinterías y cerrajería se prohíbe el aluminio anodizado en su color.

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

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:

***a)** Industrial de Almacenaje.*

b) Industrial Productivo Artesanal: Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de

07 OCT 2014

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

consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad son compatibles con el uso residencial y no desprenden gases, polvo, olores, ruidos y vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario. Pueden situarse en las edificaciones destinadas a uso residencial o inmediatas a ellas."

"Art. 4.5.1.2. Dimensiones mínimas de los Viarios Públicos
Los nuevos viales de tráfico a ejecutar en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de ~~quince (15)~~ ***catorce (14)*** *metros entre alineaciones.*
Los nuevos viarios urbanos del municipio tendrán una dimensión transversal mínima de ocho (8) metros entre alineaciones.
Para el viario de urbanizaciones preexistentes en suelo urbano no consolidado podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en los apartados anteriores.
Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas."

7 OCT 2014

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

3.1.- CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN / NORMATIVA APLICABLE

Se redacta la presente Modificación del Plan General Municipal de Torrejoncillo de acuerdo con los criterios establecidos en:

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un documento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación.
- Artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a Modificación de los planes de ordenación urbanística.

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPEX y es la primera modificación planteada en el primer año de vigencia del PGM, la cual no altera el modelo territorial propuesto ni la ordenación estructural definida.

3.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA

El Plan General Municipal distingue dos niveles de determinaciones jurídicas:

1. La ordenación estructural.
2. La ordenación detallada.

La ordenación detallada está referida al tejido urbano más pormenorizado, las dotaciones y espacios públicos de menor rango y de localización más aleatoria, así como a las determinaciones normativas que hacen referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permiten definir la morfología final de las edificaciones.

7 OCT 2014

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 competencia para intervenir con carácter preceptivo y vinculante se desagrega en función de los dos contenidos, ya señalados, del planeamiento general. La última decisión sobre las determinaciones estructurales corresponde a la Junta de Extremadura ("planeamiento estructural"), mientras que las determinaciones de la ordenación detallada corresponden a los Municipios ("planeamiento local"). Con ello se produce una distribución competencial sobre bases ciertas que, inspirándose en el principio de subsidiariedad, hacen seguro y efectivo, definitivamente, un amplio y adecuado ámbito de autonomía municipal.

Los preceptos que se pretenden modificar se ajustan a la definición de ordenación detallada, son exclusivamente parámetros normativos relacionados con el tejido urbano pormenorizado, e incluidos en el Capítulo 1: Condiciones edificatorias del Suelo Urbano y Capítulo 5: Elementos de Infraestructura, ambos incluidos en el Título 4: Ordenación de Carácter Detallado del Plan General Municipal de Torrejoncillo.

3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Con los planteamientos que anteriormente se han expuesto, los objetivos que se plantean con la modificación del Plan General Municipal contribuyen con los Objetivos y Criterios Generales que se recogen en la Memoria Justificativa de dicho documento:

- Definición de un modelo de ciudad que, reconociendo la realidad actual, contribuya a cualificar y estructurar el núcleo, aproveche sus potencialidades y garantice las relaciones intraurbanas.
- Incorporación de un mínimo control y planificación de usos que ayude al desarrollo armónico del núcleo y ofrezca el necesario suelo para actividades preservando la aparición de conflictos e incompatibilidades de actividades.

Con la Modificación pretendida:

1. Se da más cobertura en el derecho de propiedad de los particulares afectados, para el uso, disfrute y explotación normal del bien, no siendo incompatibles las mejoras propuestas con la legislación aplicable en cada caso. Se mejoran, por tanto, las condiciones edificatorias y de uso.
2. No se lesiona la propiedad privada, respetando los derechos de los particulares.
3. Se da así cumplimiento a los fines que según el artículo 5 de la LSOTEX debe perseguir la actuación pública de carácter urbanístico, dicho artículo señala entre otros: "...b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural. c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.... e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo..."
4. No se aumenta el aprovechamiento lucrativo, dado que no se altera ninguna determinación al respecto.

7 OCT 2014