Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

MANCOMUNIDAD INTEGRAL
"Sierra de Montánchez"
O.G.U.V.A.T.
VAF-002.6-MOP.2-11/13-A
SALIDA Nº
FECHA 03/12/13

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10272

Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)
Plaza del Convento nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927388001. Fax.: 927388576

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VALDEFUENTES (CÁCERES)

MODIFICACIÓN Nº 2

Creación de Polígono Empresarial Supramunicipal "Dehesa de Valdefuentes"

29 AGO 2013

EQUIPO REDACTOR:

Equipo de la O.G.U.V.A.T.

26 DIC 2013

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.5.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
  - 1.5.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN AFECTADOS POR MODIFICACIÓN
  - 1.5.2.- REGULACIÓN ACTUAL DEL ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN
- 1.6.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 1.8.- CONFIGURACIÓN ESPACIAL Y PROGRAMÁTICA
- 1.9.- CONDICIONANTES GENERALES
- 1.10.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

3.- REDACCIÓN ART. AMPLIADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

4.- REDACCIÓN VIGENTE ARTICULADO A MODIFICAR

5.- REDACCIÓN ART. MODIFICADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

6.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

29 AGO 2013

26 DIC. 2013

29 AGO 2013

ABREVIATURAS:

N.U.R.: Normas Urbanísticas Reguladoras del Plan General Municipal de Valdefuentes.

P.G.M.: Plan General Municipal de Valdefuentes, aprobado el 15/02/10 y publicado el 30/04/10.

LSOTEx: Ley 15/2001, Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de 14 de diciembre de 2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre.

RPEx: Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2007, de 23 de enero.

26 DIC. 2013

1.-MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

29 AGO 2013

1.1.- INTRODUCCIÓN

La presente Modificación se redacta a petición del Excmo. Ayuntamiento de Valdefuentes en los exactos términos indicados por los responsables del mismo, donde se recoge la previsión de un área de suelo para uso industrial, basándose en razones de interés público, municipal y supramunicipal, para fundamentar dicha modificación.

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Valdefuentes dispone en la actualidad de Plan General Municipal, con aprobación definitiva el 15 de febrero de 2010 y publicadas en el DOE el 30 de abril de 2010.

Hasta la actualidad únicamente se ha aprobado inicialmente una modificación del P.G.M. vigente, estando en periodo de exposición pública, pero sin incidencia sobre la que se pretende en la actualidad.

1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación que se presenta ha sido motivada por la necesidad y oportunidad actual, de creación de un polígono empresarial de carácter supramunicipal que dé respuesta a la demanda de suelo de este tipo de uso, no solo a nivel municipal sino comarcal, en un momento crucial dónde no se debe dejar escapar esta oportunidad, ya que se tiene demanda de suelo, oferta de urbanización y construcción, así como una situación privilegiada dentro de la Comarca, con excelentes comunicaciones y terreno municipal disponible y a disposición plena para tal fin.

1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Puesto en evidencia la necesidad de crear una bolsa de suelo Industrial, no cabe otro mecanismo que la realización de una modificación puntual del PGM vigente, partiendo del estudio de la correcta o más idónea localización del mismo, que garantice el desarrollo de los fines perseguidos, por sus condiciones físicas, de facilidad de obtención de servicios y de comunicación,..., sean las más adecuadas.

Como ya se ha mencionado, la modificación propuesta tiene por objeto el aumento de suelo urbanizable dentro del término municipal, en terrenos de la Dehesa Boyal, junto al límite territorial coincidente con el término municipal de Torremocha, actualmente clasificados como suelo no urbanizable común (SNUC-5), para ubicar un futuro Polígono Empresarial de ámbito comarcal.

1.5.-ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Para alcanzar el objetivo propuesto se precisa modificar los Planos de Ordenación del P.G.M., introduciendo un nuevo sector urbanizable con el nuevo uso planteado, en la documentación gráfica, así como la ficha urbanística de dicho suelo urbanizable (S.UR. 05).

26 DIC 2013

1.5.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Los planos referentes a ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE, donde se reflejan las diferentes zonas de suelo de este tipo, y los de ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE, de donde habrá que suprimir estos terrenos y aumentarles al urbanizable.

Plano OE1.2 – Clasificación del suelo término municipal, Sistemas Generales. Catálogo SNU.

Planos OE2.1 – OD1.0 Suelos urbanizables y unidades de actuación (plano refundido).

Plano OE2.8 – Clasificación del suelo urbano y urbanizable. Usos globales e intensidades urbanísticas (nueva creación).

1.5.2.-REGULACIÓN ACTUAL DEL ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

Se debe ampliar el contenido de las Normas Urbanísticas con una nueva ficha correspondiente con esta ampliación (Art. 3.3.2.5.- Suelo Urbanizable. Sector S.UR. 05), así como el art. 3.1.1.4.- Directrices para Suelo Urbanizable, donde se completa el Ámbito de Aplicación con el Suelo Urbanizable SUR05.

1.6.-CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se pretende introducir en el P.G.M. básicamente es la inclusión de un suelo industrial dentro del suelo urbanizable de nueva creación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó favorablemente la presente [illegible] en la sesión de
Mérida 29 AGO 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Se han tenido en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- Titularidad municipal.

- Aptitud de los terrenos para ser sometidos al desarrollo urbanístico.

- Relación de la malla viaria existente.

- Respeto por los elementos naturales que podrían verse afectados y que deban ser excluidos del futuro desarrollo.

- Condiciones Topográficas.

- Posibilidad de conexión con las infraestructuras de servicio como el abastecimiento de agua, la evacuación de aguas residuales y el suministro de electricidad.

- Relación y conexiones con el polígono industrial existente.

- Relación y conexión con el suelo urbano y con el resto de municipios bajo su ámbito de influencia.

26 DIC 2013

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en la sesión de
acordó aprobar definitivamente este documento.
29 AGO 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)
Plaza del Convento nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927388001. Fax.: 927388576

1.7.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación puntual, considerando como tal:

"L*as variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del P.G.M".*

Afectando en este caso a la estructura general del territorio municipal, ya que afecta a determinaciones de la ordenación estructural, en particular a la clasificación del suelo, aumentando la delimitación de las superficies adscritas al suelo urbanizable, en detrimento del no urbanizable.

Con esta ampliación de suelo urbanizable se fijarán unas determinadas directrices de evolución urbana y ocupación del territorio, complementando a las existentes, previendo su expansión a medio plazo, para la reserva de suelo con destino industrial.

Dado que Valdefuentes dispone de Plan General Municipal, adaptado a la LSOTEx, y tratándose de una modificación relacionada directamente con una determinación de Ordenación Estructural, se puede afirmar que la competencia para la aprobación definitiva de la misma corresponderá en todo caso a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

La propuesta de Modificación se verá afectada por el contenido de los artículos 27 al 30 y 103 y 105 del Reglamento de Planeamiento. De igual forma, la modificación propuesta se verá afectada por el contenido del artículo 74 de la ley 15/2001, y su modificación por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre.

El Ayuntamiento de Valdefuentes pertenece a la Mancomunidad Integral "Sierra de Montánchez", área relevante dentro del sistema urbano de la provincia de Cáceres, tanto por su número de poblaciones integrantes como por su situación privilegiada por sus comunicaciones y cercanía a la capital.

Aunque en la actualidad no podemos hablar de un crecimiento abrumador debido a la crisis económica y financiera en la que nos encontramos sumidos, se debe pensar en soluciones acordes con tal situación que den respuesta conjunta a necesidades comunes y generales de la mayoría de municipios mancomunados.

Uno de esas necesidades es la de dotar de suelo apto para desarrollo industrial, bien comunicado, lo más centralizado posible, de propiedad municipal, que reduzca la gestión, y lo haga apetecible a posibles inversores tanto externos como internos, existiendo en la actualidad, según información municipal, la necesidad y oportunidad de realización del mismo, con varias ofertas sobre la mesa para el desarrollo de dicho suelo mediante gestión privada, en condiciones favorables para el Ayuntamiento.

El perfil de la base económica refleja un nivel de desarrollo medio, con un potente sector terciario y un significativo sector industrial que se completa con un considerable sector de la construcción, siendo la actividad agropecuaria una actividad cada vez más testimonial.

26 DIC 2013

Esta área mancomunada forma parte de la red de mancomunidades de la Junta de Extremadura, siendo una de las de mayor dimensión, tanto en extensión como en número de poblaciones, como de habitantes. Se conforma como un espacio supramunicipal clave para el desarrollo futuro de la región.

En el límite inmediato del segundo mayor asentamiento urbano, Cáceres, donde se localizan gran parte de las actividades económicas de Extremadura, lo que propicia que el desarrollo industrial encuentre en esta zona unas circunstancias idóneas para su asentamiento.

El resultado es una gran concentración demográfica situada en un eje viario radial, con centro en la ciudad de Cáceres y con un eje transversal que pudiera aproximarse a la ubicación del municipio de Valdefuentes.

Para justificar su ubicación geográfica se ha partido de la consideración de ser una actividad de interés público y social, unos terrenos dotacionales de carácter industrial, sobre el que proyectar las expectativas reales de este tipo de servicio, tanto a nivel mancomunado, como provincial o incluso regional. Como criterio de partida se busca que la suma de las distancias recorridas en los desplazamientos de los potenciales usuarios de los municipios afectados hacia el polígono industrial planteado sean mínimas. Dichos desplazamientos, obviamente, serán función directa la población residente de cada localidad, es decir, cuanto mayor sea la población activa ligada a este tipo de actividad dentro del municipio, mayor serán los desplazamientos hacia este polígono. En principio, y sin entrar en otra serie de consideraciones, haremos la suposición de una distribución lineal y homogénea en todos los municipios integrantes.

Los municipios integrantes de la Mancomunidad respecto de los cuales se ha estudiado su ubicación son, por orden alfabético, los siguientes: Albalá, Alcuéscar, Aldea del Cano, Arroyomolinos, Benquerencia, Botija, Casas de D. Antonio, Montánchez, Plasenzuela, Ruanes, Salvatierra de Santiago, Santa Ana, Santa Marta de Magasca, Sierra de Fuentes, Torre de Sta. María, Torremocha, Torreorgaz, Torrequemada, Valdefuentes, Valdemorales y Zarza de Montánchez.

En base a lo expuesto se puede comprobar que el término municipal de Valdefuentes la ubicación idónea para tal finalidad, justificándose por la minimización de gastos en combustible y tiempos empleados en los desplazamientos posibles hipotéticos, optimizando recursos y haciendo posible una gestión más eficaz respecto otras ubicaciones posibles, ocupando aproximadamente el centro de gravedad poblacional de los municipios integrantes en la Mancomunidad.

Dentro de este término municipal se valora, tal y como ya se mencionó, la titularidad municipal, la situación respecto al eje viario vertebrador principal, y nexo de unión de la mayoría de los municipios integrantes de la Mancomunidad, la carretera EX – 206, la necesidad y oportunidad real actual.

Vistas las necesidades de suelo industrial por parte de distintos ayuntamientos pertenecientes a esta mancomunidad, y en particular al de Valdefuentes, que aún teniendo reserva de suelo industrial dentro del término municipal, ésta no se puede desarrollar debido a su gestión privada, propietarios sin necesidades ni ambiciones urbanísticas, caso que se repite en la mayoría de suelos industriales existentes en la mancomunidad, siendo una

26 DIC 2013

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente, este asunto en la sesión de
Mérida 29 AGO 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufa Cordero

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)
Plaza del Convento nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927388001. Fax.: 927388576

generalidad extrapolable a todos. Los existentes se quedan obsoletos, insuficientes o abandonados por cuestiones urbanísticas o de gestión. La formulación descrita, actualmente vigente, refleja la constatación de necesidad de suelo industrial, aunque no parece haber sido acertada su ubicación, desde el principio de racionalidad urbanística, mucho más justificada se considera la propuesta presentada, diferenciando y marcando distancias entre usos a priori incompatibles, (industrial / residencial), a pesar de poder permitirse exclusivamente para el personal encargado de la vigilancia y/o el mantenimiento.

El emplazamiento elegido se encuentra además de bien comunicado con accesos fáciles de ejecutar, atravesado por una línea de alta tensión, situada de forma paralela a la carretera EX – 206 con la que limita, haciendo posible la instalación de manera fácil y práctica de uno o varios transformadores eléctricos que den servicio a la actuación de forma económicamente viable.

Por las razones expuestas y atendiendo a las observaciones mencionadas, se ha llegado a la conclusión de la necesidad de habilitar desde esta herramienta de planeamiento las condiciones mínimas necesarias para conseguir el objetivo señalado y de esta forma cumplir con la finalidad pretendida, realizando para ello esta modificación, sería la número 2, del Plan General Municipal vigente.

En definitiva, este Ayuntamiento entiende que la modificación puntual que se presenta es prioritaria y perfectamente compatible con el Planeamiento, que no contempló en su día la imposibilidad práctica de desarrollo de la bolsa de suelo industrial planteado dentro del suelo urbanizable, haciendo caso omiso a la solicitud de la Corporación Municipal, de crear un polígono industrial viable, en terrenos municipales que facilitaran la gestión y promoción, por sus indudables ventajas en poblaciones de escasa entidad, como puede ser ésta, motivada por cuestiones medo ambientales, sugiriendo la creación del mismo en otros terrenos con mayor grado de alteración antrópica.

Se plantea una superficie de terreno, de unas 20 hectáreas, bien comunicada, con posibilidad de suministro eléctrico en la misma parcela, en terreno municipal, en una de las zonas más despobladas de vegetación de la Dehesa Boyal, siendo igualmente escaso su valor faunístico.

Dicha ampliación respecto al suelo urbano y urbanizable existente en el municipio viene a representar un porcentaje de 20,30 %, no obstante respecto del suelo urbano no consolidado junto con el suelo urbanizable, es decir la totalidad del suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización, representa un incremento superior al 30%, (máximo previsto para municipios de menos de 10.000 habitantes, art. 81.1.b de la Ley 15/2001, de 15 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura), siendo del orden del 73,38%.

Los terrenos objeto de la presente modificación Puntual, se sitúan en el entorno de la Dehesa Boyal. Las características físicas de dichos terrenos se encuentran relativamente antropizados debido a la falta de mantenimiento de los mismos por su escasa productividad. Cabe destacar que está mínimamente poblado por elementos puntuales de encinas, que se deberá tener en cuenta a la hora de realizar el proyecto de urbanización oportuno. No

26 DIC 2013

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
29 AGO 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES - (CÁCERES)
Plaza del Convento nº 1 C.P.: 10180 – Valdefuentes (Cáceres) Telf.: 927388001. Fax.: 927388576

obstante se presenta una propuesta orientativa de ordenación del nuevo desarrollo, siendo lo más respetuosa posible con las preexistencias.

Son terrenos relativamente llanos, con una leve pendiente hacia la carretera Ex – 206, en dirección N-S, con escasa densidad arbórea.

Estudio del paisaje: en la descripción de las características medioambientales del ámbito objeto de la presente modificación puntual, el paisaje es poco relevante debido a la fuerte antropización de la zona con la presencia de algún elemento de naturaleza arbórea, encinas, situación anexa a vía de gran carga de tráfico, proximidad a zona utilizada como de esparcimiento para los asistentes a la romería de la ermita de la Magdalena.

Se analiza la disposición y configuración del polígono industrial pretendido, para poder analizar cuál sería un lógico desarrollo urbanístico del mismo. Se estudia por tanto la configuración viaria y sus posibles conexiones en un futuro, para el desarrollo urbanístico del mismo, la organización de accesos, equipamientos, zonas verdes, compatibilidad terciaria,..., así como pautas para posible ampliación futura.

1.8.-CONFIGURACIÓN ESPACIAL Y PROGRAMÁTICA

El estado actual de la zona a reclasificar, donde se pretende la transformación urbanística, es pradera, matorral y repoblación puntual de especies autóctonas, sin especiales valores medioambientales que destacar.

Teniendo en cuenta que la presente modificación puntual pretende la reclasificación de unos suelos no urbanizables de titularidad municipal para convertirlos en urbanizables de uso industrial, presentándose una propuesta orientativa de ordenación, que deberá precisarse en el momento de realizar la reparcelación y el proyecto de urbanización, se entiende que en este momento no es preciso contener un estudio económico, ya que lo que se pretende es sentar las bases para el desarrollo posterior con las herramientas disponibles de planeamiento. En principio esta modificación lo que pretende es suplir el primer trámite necesario para la consecución de la creación de un polígono industrial, que no es otro que el de reclasificar los terrenos necesarios para tal fin.

Al situarse en terrenos que limitan en su margen Norte con el término municipal de Torremocha se deberá realizar consulta al Excmo. Ayuntamiento de esta localidad sobre la compatibilidad de dicho uso con el tipo de suelo perteneciente al mismo.

Igualmente, es necesario, previo a la aprobación inicial de la presente modificación puntual, recabar informes de los organismos que, por su legislación sectorial, establezcan la necesariedad de emitir informe.

1.9.-CONDICIONANTES GENERALES

1.- Las actuaciones deben desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de la actuación.

2.- Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de Medio Ambiente regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes

26 DIC 2013

del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar residuos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Artículo 260.2 de dicho Reglamento.

3.- Se deberá proyectar una Estación Depuradora de aguas residuales, que servirá así mismo para depurar los vertidos de los nuevos crecimientos planteados en el PGM y de fácil conexión, debiendo preverse reserva de suelo para su construcción, fuera del dominio público hidráulico y de zonas inundables de cauces.

4.- Las captaciones de aguas, ya sean superficiales o subterráneas, para el abastecimiento, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponderá a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

5.- Se deben formalizar los accesos necesarios para el nuevo desarrollo, de forma detallada, necesitando informe favorable de la Dirección General de Infraestructuras y Aguas, indicando las alineaciones de edificación y servidumbre de carreteras. Los terrenos necesarios para los accesos se obtendrán mediante expropiación.

6.- Se debe tener en cuenta la ubicación de los ejemplares arbóreos para la confección del proyecto de urbanización, con el fin de respetar el mayor número de ejemplares posibles, creando un polígono orgánico, respetuoso con la naturaleza.

7.- A su vez se deberá redactar un proyecto de reforestación acorde a la intervención.

8.- Por los terrenos pretendidos transcurre una línea de A.T. que deberá soterrarse evitando servidumbres futuras. Así mismo deberán obtenerse los permisos pertinentes de la empresa eléctrica suministradora, previendo la necesidad de instalación de un C.T. específico para este polígono de nueva creación, con las condiciones exigibles por la empresa.

9.- En atención a informe emitido por el Servicio de Obras y Proyectos de Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección General de Patrimonio Cultural, dada la amplia superficie afectada y las posibles afecciones sobre el patrimonio arqueológico no detectado en la zona se deberán tener en cuenta las siguientes medidas preventivas:

a) Se deberá realizar una prospección superficial intensiva de la zona afectada, previa a la autorización de dicha Modificación Puntual. Esta prospección deberá ser llevada a cabo por técnicos especializados en toda la zona de afección, así como áreas de servidumbres, zonas de paso para maquinaria, acopios y préstamos, líneas de abastecimiento y evacuación. La finalidad de estas actuaciones será determinar con el mayor rigor posible la afección del proyecto respecto a los elementos patrimoniales, mediante la localización, delimitación y caracterización de los yacimientos arqueológicos, paleontológicos o elementos etnográficos conocidos y los que pudieran localizarse a tenor de estos trabajos.

b) Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes, que de manera preferente establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

26 DIC 2013

1.10.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

Procede al afectar la modificación a situaciones de riesgo medioambiental desfavorable, al circunscribirse la modificación a Suelo No Urbanizable Común en su totalidad.

Se aporta el mismo, en anexo adjunto.

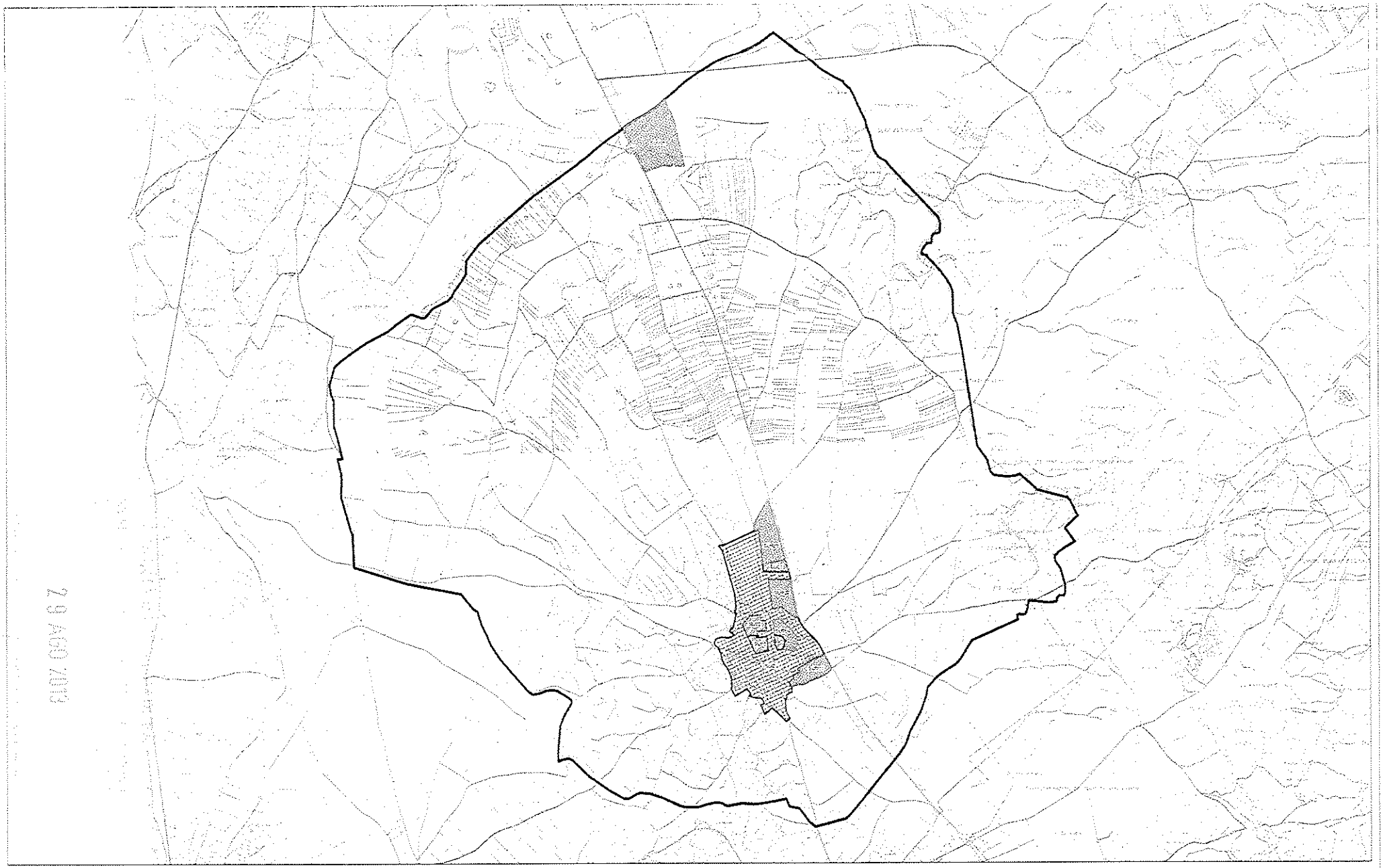
29 AGO 2013

26 DIC 2013

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

29 AGO 2013

26 DIC 2013



SIGNOS CONVENCIONALES: CARTOGRAFÍA BASE

LEYENDA

GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

Equipo Redactor:

JUAN IGNACIO ROSADO FEITO

Base Cartográfica:

Fecha de Redacción: SEPTIEMBRE 2007

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL DE VALDEFUENTES - CACERES

PLANO OE2 .1 OD1 .0

ORDENACIÓN GENERAL

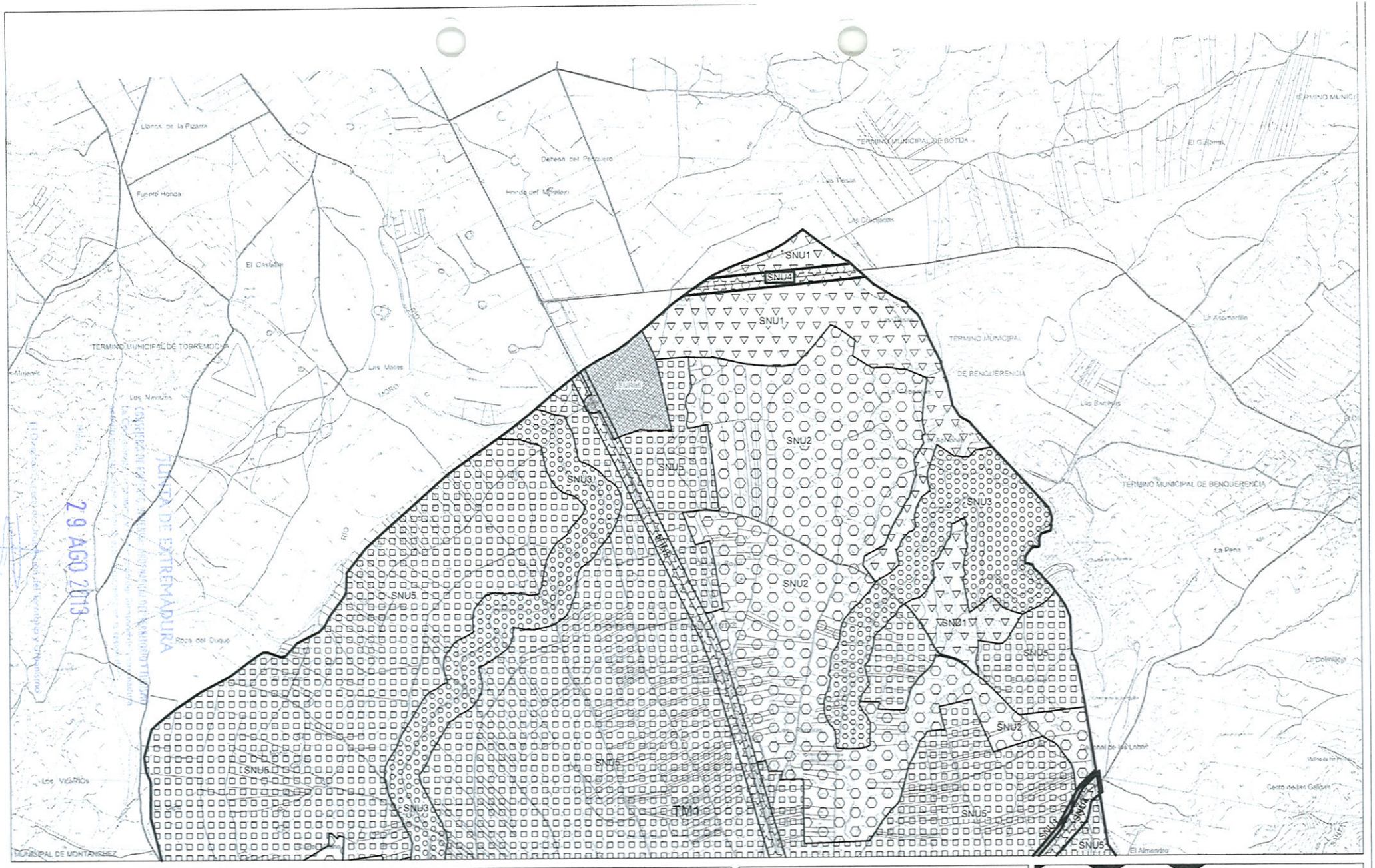
SUELOS URBANIZABLES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

ESCALA 1 : 15.000

JUNTA DE EXTREMADURA

29 AGO 2013

2 9 AGO 2013



SIGNOS CONVENCIONALES: CARTOGRAFIA BASE

LEYENDA:

TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE

- SNU1 SNUPI DE PROTECCION AMBIENTAL
- SNU2 SNUPP DE PROT. ESTRUCTURAL AGRICOLA/GANADERA
- SNU3 SNUPE DE PROTECCION ESTRUCTURAL HIDROLOGICA
- SNU4 SNUP e DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
- SNU5 SNUC COMUN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- S.U. SUELO URBANO
- S.U.R. SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE
- UNIDAD DE ACTUACIÓN

GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

Equipo Redactor:
JUAN IGNACIO ROSADO FEITO
Modificación:
O.G.U.V.A.T. "SIERRA DE MONTÁNCHEZ"

Base Cartográfica:
Fecha de Redacción: SEPTIEMBRE 2007
Aprobación Inicial:
Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL DE VALDEFUENTES - CÁCERES

PLANO: OE1 .2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.TÉRMINO MUNICIPAL. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO SNU.

ESCALA : 1:10.000

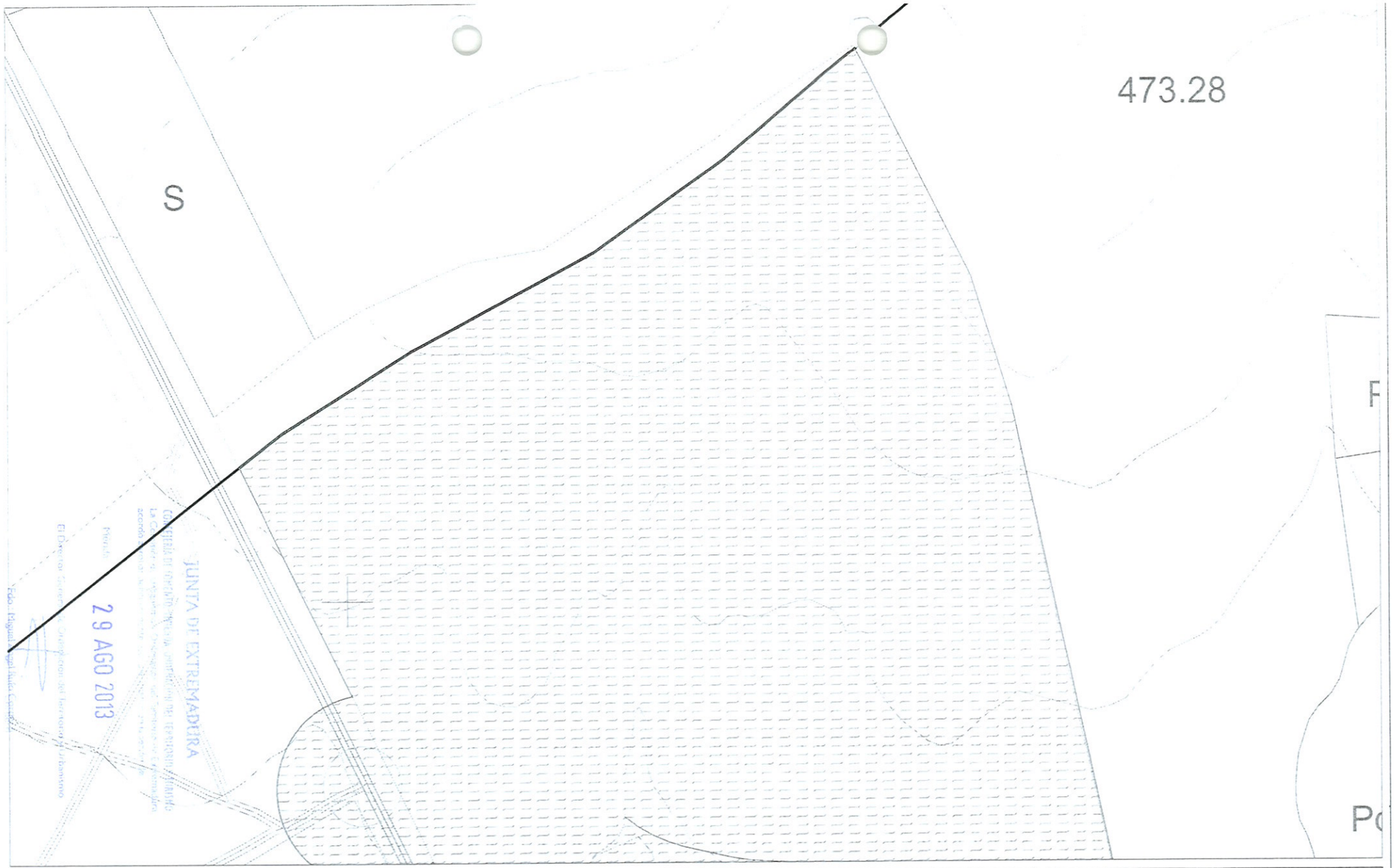
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA

29 AGO 2013

Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

29 DIC. 2013



JUNTA DE EXTREMADURA

29 AGO 2013

LEYENDA:

- LÍMITE TERMINO MUNICIPAL
- SU RESIDENCIAL
- SU TERCIARIO
- SU DOTACIONAL
- SUINC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SUR SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SUR SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- DOTACIONAL
- INDUSTRIAL

GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS



Equipo Redactor:
JUAN IGNACIO ROSADO FEITO

Modificación:
O.G.U.V.A.T. "SIERRA DE MONTÁNCHEZ"

Base Cartográfica:

Fecha de Redacción: SEPTIEMBRE 2007

Aprobación Inicial:

Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL DE VALDEFUENTES - CÁCERES

Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

PLANO:

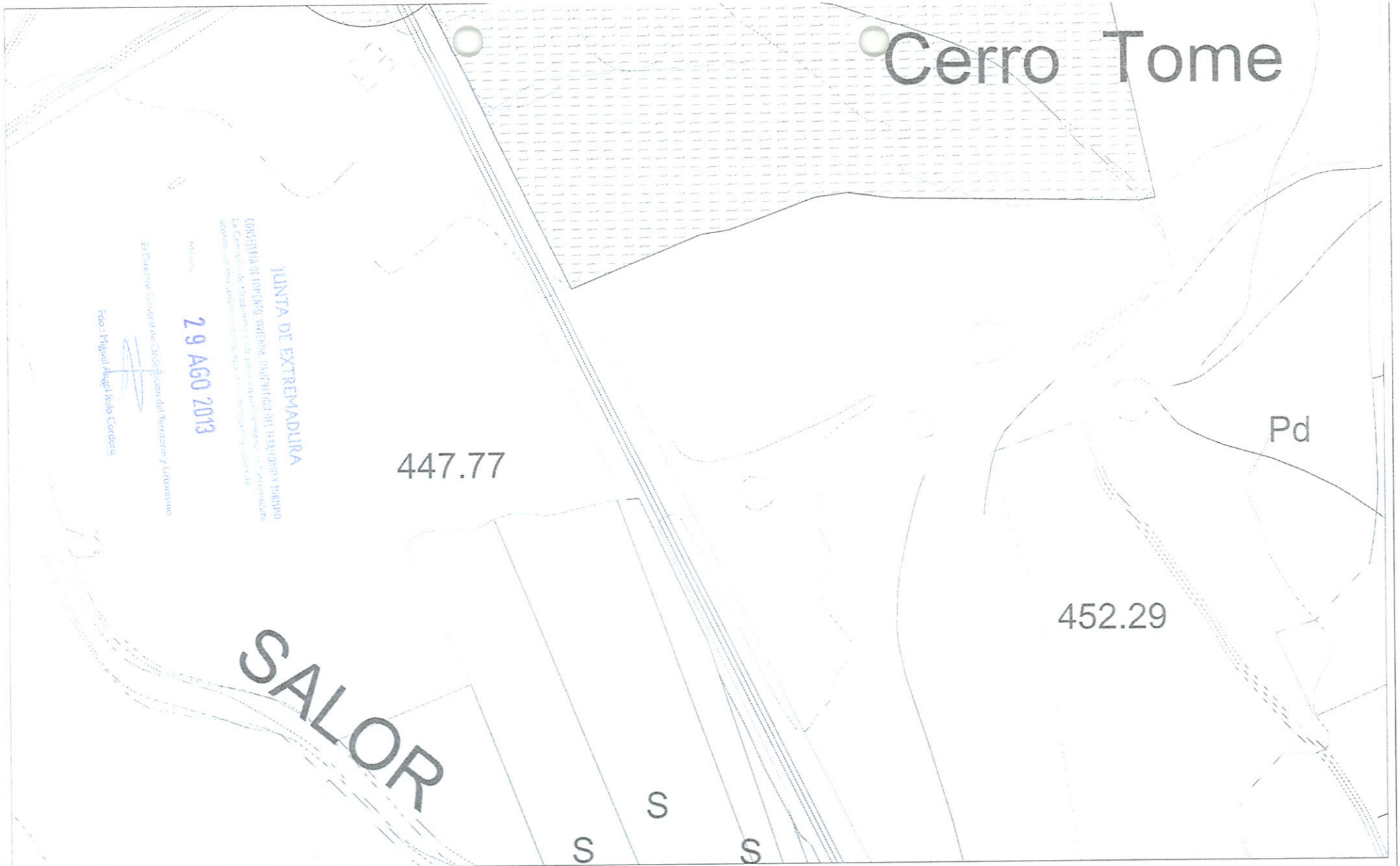
OE2 .8

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS

ESCALA: 1:1.000

26 DIC. 2013



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
29 AGO 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Isidro Cordero

29 DIC 2013

LEYENDA:

- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- SU RESIDENCIAL
- SU TERCIARIO
- SU DOTACIONAL
- SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SUR SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SUR SUELO URBANIZABLE DE USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- DOTACIONAL
- INDUSTRIAL

GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

Equipo Redactor:
JUAN IGNACIO ROSADO FEITO

Modificación:
O.G.U.V.A.T. "SIERRA DE MONTÁNCHEZ"

Base Cartográfica:

Fecha de Redacción: SEPTIEMBRE 2007
Aprobación Inicial:
Aprobación Definitiva:

PLAN GENERAL DE VALDEFUENTES - CÁCERES

Dirección General de Ordenación, Arquitectura e Urbanismo del Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

PLANO: OE2 .9

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS

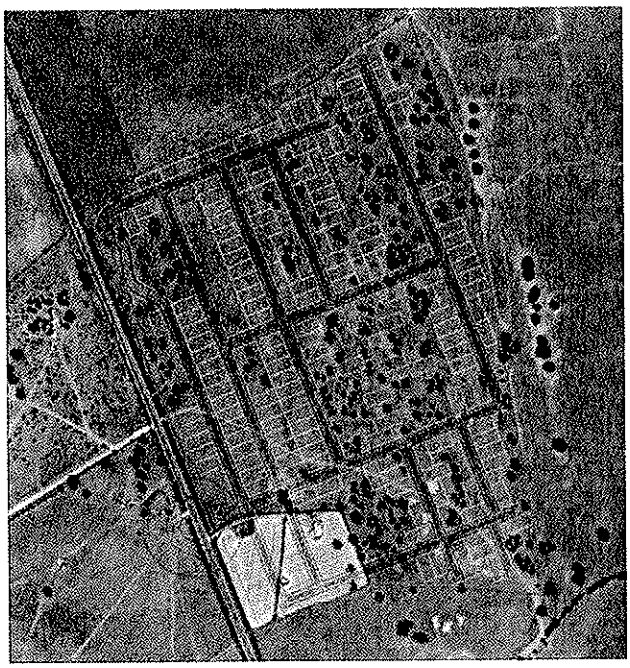
ESCALA : 1:1.000

3.- REDACCIÓN ART. AMPLIADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida 29 AGO 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

26 DIC 2013

Art. 3.3.2.5.- Suelo Urbanizable. Sector S.UR. 05



DESCRIPCIÓN

Suelo Urbanizable junto a la carretera EX-206, en el límite Norte del término municipal, separado del casco urbano aproximadamente unos 3.5 kms. Terrenos pertenecientes a la Dehesa Boyal. Su ubicación estratégica, en el margen de la carretera hacia Cáceres, en el principal eje vertebrador de la Mancomunidad "Sierra de Montánchez", así como su situación respecto de la población, los hace idóneos para el desarrollo de la actividad industrial (Tipo G).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Clase de suelo:	Urbanizable
Área de reparto:	05
Superficie Bruta:	213.484,20 m^2
Uso Global:	Industrial
Uso Compatible:	Dotacional, Terciario
	Resid. Guardería
Aprovechamiento Medio:	0,55782 m^2t/m^2s
Edificabilidad total:	119.085,60 m^2t
Coeficiente de Homogeneización:	1
Programación:	2º Cuatrienio
Cesión de Dotaciones:	32.022,63 m^2s

19 AGO 2013

26 DIC 2013

Cesión Zonas Verdes: 21.348,42 m^2s

Cesión Equipamientos: 10.674,21 m^2s

Cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento: 11.908,56 m^2t

Nº Plazas de Aparcamientos (anexas a viario): 596 plazas, (según LSOTEx)

**Las Ordenanzas del P.P. de Desarrollo deberán asegurar una dotación mínima de aparcamiento privado de 1 plaza/100m^2 construidos.*

Sistema de Actuación: Indirecta (Compensación)

Gestión: Programa de Ejecución

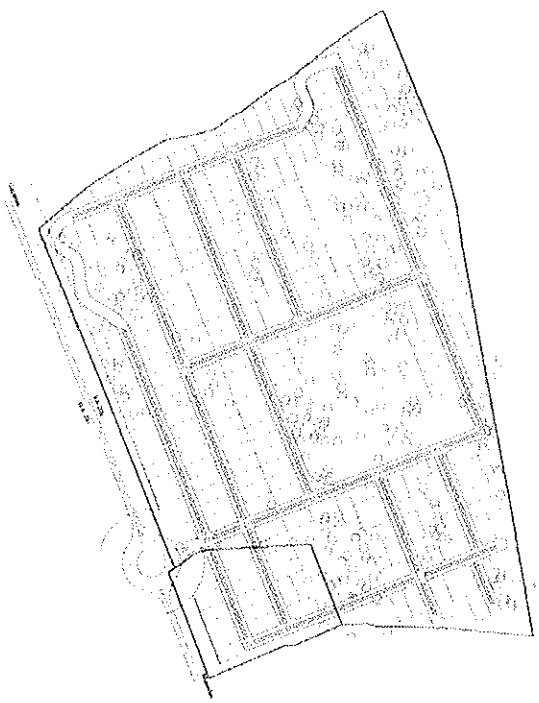
Instrumento de Planeamiento: Plan Parcial

Proyecto de Urbanización

Se deberá respetar la servidumbre de carreteras, así como a caminos, comprendiendo dentro de la delimitación propuesta los terrenos necesarios para la construcción de la rotonda de acceso al polígono, debiendo tener informe favorable de los organismos competentes. Así mismo debe contemplarse la necesariedad de instalación de una EDAR, el soterramiento de la línea eléctrica de A.T., así como el respeto meticuloso del mayor número de elementos arbóreos existentes.

Antes de la aprobación de la propuesta se deberán solicitar y obtener los diferentes informes sectoriales de aplicación, advirtiéndose de la necesidad de dar cumplimiento a lo solicitado por la DG de Patrimonio Cultural en la fase de ejecución.

Se aporta propuesta orientativa de ordenación para el polígono.



26 DIC 2013

4.- REDACCIÓN VIGENTE ARTICULADO A MODIFICAR

29 AGO 2013

26 DIC. 2013

ART. 3.1.1.4.- Directrices para Suelo Urbanizable

Las directrices con carácter estructural, en el suelo urbanizable son las siguientes:

- El establecimiento del uso global.
- La fijación de la densidad máxima.
- El señalamiento de la edificabilidad máxima.
- Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR01 SUR03 SUR02 SUR04

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
29 AGO 2013

5.- REDACCIÓN ART. MODIFICADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

26 DIC 2013

ART. 3.1.1.4.- Directrices para Suelo Urbanizable

Las directrices con carácter estructural, en el suelo urbanizable son las siguientes:

- El establecimiento del uso global.
- La fijación de la densidad máxima.
- El señalamiento de la edificabilidad máxima.
- Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable:
SUR01
SUR03
SUR02
SUR04
SUR05

26 DIC. 2013

6.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
29 AGO 2013

26 DIC 2013

Por todo lo anterior, y desde un criterio técnico, se plantea dicha modificación en los términos expresados, en base a lo solicitado desde la Corporación Municipal.

Ruanes, 28 de Octubre de 2.013

El equipo de la O.G.U.V.A.T.

Fdo: D. José L. Galán Hdez.

Arquitecto

29 ABR 2013

26 DIC. 2013