JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACION DETALLADA DE EL TORNO

CREACION DE DOS UNIDADES MENORES Y AJUSTE DE VIAL INTERIOR EN LA UA-7

Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

ÍNDICE

1 . ANTECEDENTES

2 . PLANEAMIENTO VIGENTE

3 . ANTECEDENTES DE HECHO

4 . FUNDAMENTOS LEGALES DE ESTA ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EL TORNO

5 . DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA

6 . PARÁMETROS A APLICAR SEGÚN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL VIGENTE

7 . TRAMITACION Y BASES LEGALES

8 . JUSTIFICACION DE LOS PRINCIPIOS GENERALES Y FINES DE LA ORDENACIÓN URBANITICA TERRITORIAL Y URBANISTICA. CONCLUSIONES

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1 . ANTECEDENTES

El presente documento de "modificación puntual de la ordenación detallada" respecto al actual Plan General Municipal de El Torno, se promueve a través del Excmo. Ayuntamiento de El Torno, con C.I.F.: 1018800- A y domicilio en la calle Heliodoro Hernández Nº 21 C.P.: 10.617 de El Torno (Cáceres) y tiene por objeto ordenar detalladamente la UA-7 e introduce cambios que quedan firmados por todos los afectados. Concretamente dentro del ámbito de la UA-7.ajustar dos unidades menores a desarrollar posteriormente, así como ajustar el vial interior a las propiedades y reflejar el realizado por el Ayuntamiento ya urbanizado para poder afrontar desarrollos de manera ordenada.

La unidad de actuación original, UA-7, es discontinua y tiene las cesiones de zona verde ubicadas al sur de la misma, en una zona separada donde se sitúan los espacios de cesiones de este tipo de varias unidades municipales. Estas cesiones se mantienen y se distribuirán proporcionalmente en lo que respecta a los porcentajes de la UA-7A y UA-7B por lo que no se modifican o anulan cesiones de zonas verdes alguna. No se modifican, por tanto, estándares alguno al respecto.

Se redacta el documento por Mª Beatriz Gómez Málaga, arquitecto colegiada con el Nº 285481 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura. Se trata de un documento con carácter de "Ordenación Detallada"; no altera ningún suelo clasificado como urbano, ni reclasifica suelo o recalifica zonas verdes ni dotacionales. Se basa en las necesidades actuales, garantizando la funcionalidad, conexión y continuidad de la trama urbana, mejorándola pues se adapta a la realidad existente.

Respecto del anterior documento, este implica cambios acordados por los propietarios, que suponen ajustes del vial que cruza los terrenos y que ya queda totalmente dentro de la UA7A, definiendo, por tanto, el límite entre ambas unidades de actuación. A los efectos de aprobaciones por el Ayuntamiento este documento se firma por todos los propietarios afectados,

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

dando por tanto, su visto bueno y solicitando que el documento original, sea sustituido por esta opción que recoge los acuerdos vecinales.

No se modifican las cesiones destinadas a zona verde, tanto en el total de la unidad, como en las dos resultantes, las cuales de manera proporcionado, han recalculado sus cargas en lo correspondiente.

Los afectados de la UA7, firman este documento dando su visto bueno para así facilitar el desarrollo presente y futuro, y mostrando al Ayuntamiento su posición favorable al documento adjunto, según el siguiente listado:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Rafael Elizo Durán, con DNI: 76110870Y, propietario de las fincas con referencia catastral 9072313TK44975001GF y 10188A001002410000XI

Firmado:

Ascensión Izquierdo Riolobos, con DNI: 07450053-P, propietaria de las fincas con ref. catastral 9071325TK449750001XF

Firmado:

Amando Álvarez Izquierdo, con DNI:07396081-V, propietario de la finca con ref. catastral 9071326TK449750001IF

Firmado:

Bernardo Pascual García con DNI: 76106330-C y Mª Concepción Pascual García con DNI: 07425009-B ambos propietarios de la finca con ref. catastral 9071812TK449750001zt y la construcción 9071812TK449750001XG

Firmado Bernardo: Firmado Mª Concepción

Maria Juana Regadera Izquierdo, con DNI: 07357628C y porpietaria de la finca con ref. Catastral 10188A001002450000XZ

Firmado:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2 . PLANEAMIENTO VIGENTE

La figura de planeamiento con que cuenta actualmente el municipio de El Torno (Cáceres) es un Plan General Municipal, *aprobado definitivamente* mediante resolución de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de la Junta de Extremadura. Este planeamiento, por tanto, se encuentra homologado según LSOTEX y diferencia la ordenación detallada de la estructural, lo que habilita una tramitación más sencilla de la detallada conforme a Ley.

La vigente Ley del Suelo de Extremadura (Ley 15/2001, de 14 de diciembre, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, Ley 9/2011, de 29 de marzo y Ley 10/2015, de 14 de diciembre, en adelante LSOTEX), supone el ejercicio por la Comunidad Autónoma de la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Esta ordenación, se desarrolla encajando la normativa del suelo y ordenación del territorio, y la elaboración y aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico. En nuestro caso al tratarse de una ordenación detallada según queda justificado a continuación, la tramitación de la modificación queda dentro del ámbito local.

Así como el Decreto 7/ 2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3 . ANTECEDENTES DE HECHO

Hay determinados planteamientos y situaciones sobrevenidos, que se entrarán a analizar y acaecidos con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General, que propician replantear las modificaciones que se pretenden.

En primer lugar, la necesidad municipal de desarrollos de suelo, por lo que desde el Ayuntamiento se pretende propiciar dichas actuaciones en la medida de lo posible, facilitando a los vecinos lo que la Ley del suelo les permite. La situación de las ordenanzas, viales, rasantes y propiedades no suponen un problema para el Ayuntamiento, mientras que los propietarios requieren un suelo residencial más conectado con las redes existentes y más adecuado a la jerarquía de viales que les darán servicio.

1. El Ayuntamiento carece de suelo urbano consolidado donde ubicar equipamientos (EQ).
2. En el plano OE. “Dotaciones estructurantes” del PGM no clasifica estos terrenos dotación estructurante.
3. El artículo 120 del PGM define estos terrenos como sistema local, o en todo caso perteneciente a la ordenación detallada.

El documento tiene carácter de ordenación detallada, y complementa mejora y desarrolla, mediante una reordenación detallada La modificación (reorganización y división de la UA-7), no implica un incremento de edificabilidad del conjunto de las UAs resultantes. Tiene por objeto la división de la unidad de actuación UA-7 poder programar, ejecutar, finalizar y recepcionar en zonas más pequeñas de estas unidades de suelo de uso residencial, facilitar la gestión y poder poner en funcionamiento solares disponibles para su construcción y uso. A los efectos de ficha de desarrollo se realizan cesiones, superficie de viales, etc…de manera proporcional a la superficie de cada unidad resultante, 46,58 % la UA-7A y 53,42 % la UA-7B propuestas.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Con la modificación se busca la división de la unidad de actuación para una mejor gestión, más fácil y accesible; la escasa actividad urbanística que existe en el municipio y las grandes dimensiones de las actuales unidades hacen casi inviable su desarrollo total y unitario. Se hace entonces necesario dividir, como mínimo en dos unidades más pequeñas para poder llegar a desarrollar las UAs y finalmente poder obtener solares donde comenzar a otorgar licencias urbanísticas.

El ajuste del vial no implica a su vez aumento de edificabilidad, ya que la misma se restringe en las fichas de las unidades de actuación resultantes. **A los efectos de ficha de desarrollo se realizan cesiones, superficie de viales, etc…de manera proporcional a la superficie de cada unidad resultante, 46,58 % la UA-7A y 53,42 % la UA-7B propuestas.**

Se recalculan los porcentajes de cesiones y viales de las dos UAs resultantes, realizando dos nuevas fichas de ambas. Según los cuadros citados anteriores de las nuevas fichas de las UA-7-A y UA-7-B, se puede comprobar como los parámetros urbanísticos no se ven disminuidos en ningún caso, no contraviniendo las directrices urbanísticas para esta UA actual, manteniendo por tanto la misma densidad de edificación (edificabilidad total para el conjunto de las dos UAs).

No se modifican las cesiones destinadas a zona verde, tanto en el total de la unidad, como en las dos resultantes, las cuales de manera proporcionado, han recalculado sus cargas en lo correspondiente, lo que también justifica que se trata de una ordenación detallada a todos los efectos.

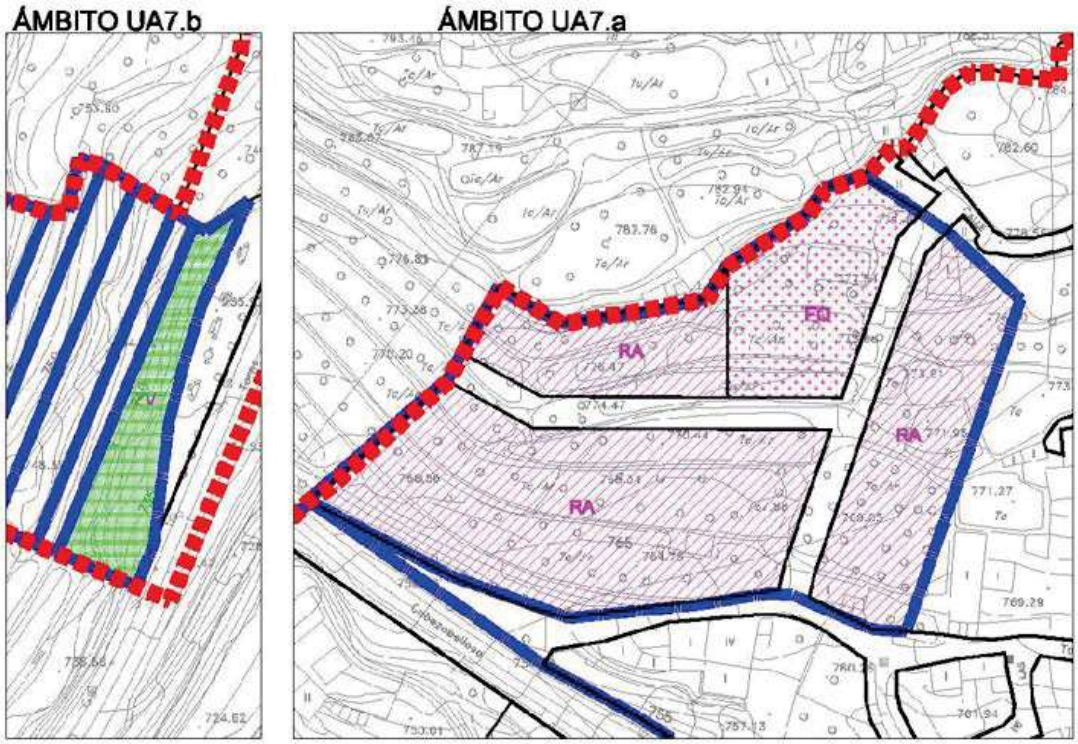
La superficie de reserva de vivienda protegida se ve modificada ligeramente por ajuste entre propietarios de futuras parcelas, que en todo caso cumplen las previsiones de LOTUS. La superficie de cada unidad (689,74 m2 en la UA-7A y 790,73 m2 en la UA-7B) son las que aparecían en el documento fechado en julio de 2023 y que fue objeto de la aprobación definitiva.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

FICHA ESTADO ACTUAL **FICHA 7**

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Nº 7



CLASE DE SUELO_ Suelo Urbano No Consolidado.

SUPERFICIE TOTAL	**7.664,00m2**	**6.914,00 de ámbito a** **750 m2 de ámbito b**		
SUPERFICIE DE VIALES		**931,15 m2**		
SUPERFICIE EDIFICABLE		**4.982,85 m2**		
APROVECHAMI. OBJETIVO		**4.982,85 m2**		
DOTACIONES			**OTROS**	
MIN. S/LSOTEX_		**1.744,00 m2**	**APROVCHA. DESTINA. VPO**	**1.494,85 m2**
ZONA VERDE PREVISTA		**750,00 m2**	**CESIÓN 10% APROVECHA.**	**498,28 m2**
EQUIPAMIENTO		**1.000 m2**	**APARCAMIENTOS**	**25**

USO GLOBAL_Residencial
USOS COMPATIBLES_Dotacional y terciario
ORDENANZAS DE APLICACIÓN_
RA. Residencial Aislada.
EQ. Equipamiento
ZV. Zona Verde.

OBJETE DE LA GESTIÓN_ Completar la trama urbana.
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_ Se garantizará la conexión con las redes de comunicación existentes.
SISTEMA DE ACTUACIÓN_ Gestión indirecta: Compensación y concertación.

Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

A los efectos de ficha de desarrollo se realizan cesiones, superficie de viales, etc…de manera proporcional a la superficie de cada unidad resultante, 46,58 % la UA-7A y 53,42 % la UA-7B propuestas.

La modificación (reorganización y división de la UA-7), no implica un incremento de edificabilidad del conjunto de las UAs resultantes. Tiene por objeto la división de la unidad de actuación UA- 7 poder programar, ejecutar, finalizar y recepcionar en zonas más pequeñas de estas unidades de suelo de uso residencial, facilitar la gestión y poder poner en funcionamiento solares disponibles para su construcción y uso.

No se modifican ordenanzas de aplicación.

Con esta actuación lo que se pretende es realizar desarrollos inminentes, mejorando así la calidad de equipamientos del municipio de El Torno, de los que carece en la actualidad prácticamente.

Todo ello repercutirá positivamente en el desarrollo del pueblo de El Torno, al contar con un espacio que en el caso de otras localidades del Valle del Jerte, se ha ejecutado y el resultado a lo largo de los años ha sido positivo para las relaciones sociales en el marco de estos mismos pueblos.

La solución propuesta de modificación, como se ha mencionado más arriba, mejora la capacidad y funcionalidad de las dotaciones actuales del pueblo de El Torno, cubriendo y cumpliendo las necesidades y objetivos que se tienen.

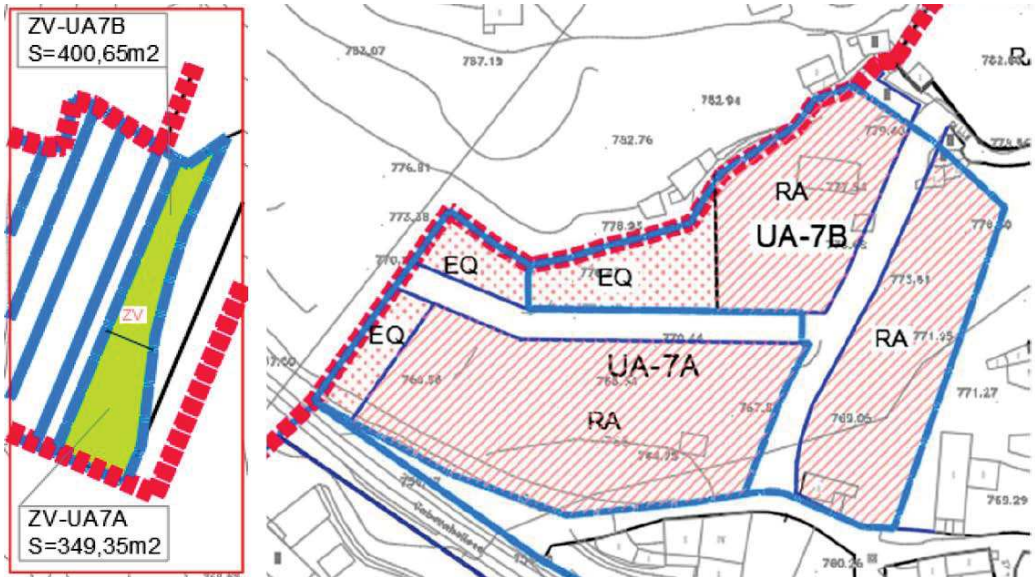
Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

FICHAS RESULTANTES

FICHA 7.A
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-7A

Ámbito UA-7Ab **Ámbito UA-7Aa**



CLASE DE SUELO_ Suelo Urbano No Consolidado.

SUPERFICIE TOTAL	**3.570,35m2**	**3.221,00m2 ámbito a**
		349,35 m2 ámbito b
SUPERFICIE DE VIALES		**480,48 m2**
SUPERFICIE EDIFICABLE		**2.299,14 m2**
APROVECHAMI. OBJETIVO		**2.299,14 m2**

DOTACIONES		**OTROS**	
MIN. S/LSOTEX_	**804,70 m2**	**APROVCHA. DESTINA. VPO**	**689,74m2**
ZONA VERDE PREVISTA	**349,35 m2**	**CESIÓN 10% APROVECHA.**	**229,91 m2**
EQUIPAMIENTO	**463,00 m2**	**APARCAMIENTOS**	**12**

USO GLOBAL_ Residencial
USOS COMPATIBLES_ Dotacional y terciario
ORDENANZAS DE APLICACIÓN_
RA. Residencial Aislada.
E.Q. Equipamiento
ZV. Zona Verde.

OBJETE DE LA GESTIÓN_ Completar la trama urbana.
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_ Se garantizará la conexión con las redes de comunicación existentes.
SISTEMA DE ACTUACIÓN_ Gestión indirecta: Compensación y concertación.
OBSERVACION_ De forma previa a la aprobación del instrumento de desarrollo se solicitará informe al órgano de la Junta de Extremadura con competencia en materia de regadíos para que valore la posible afección a las construcciones e infraestructuras de riego existentes en el ámbito.

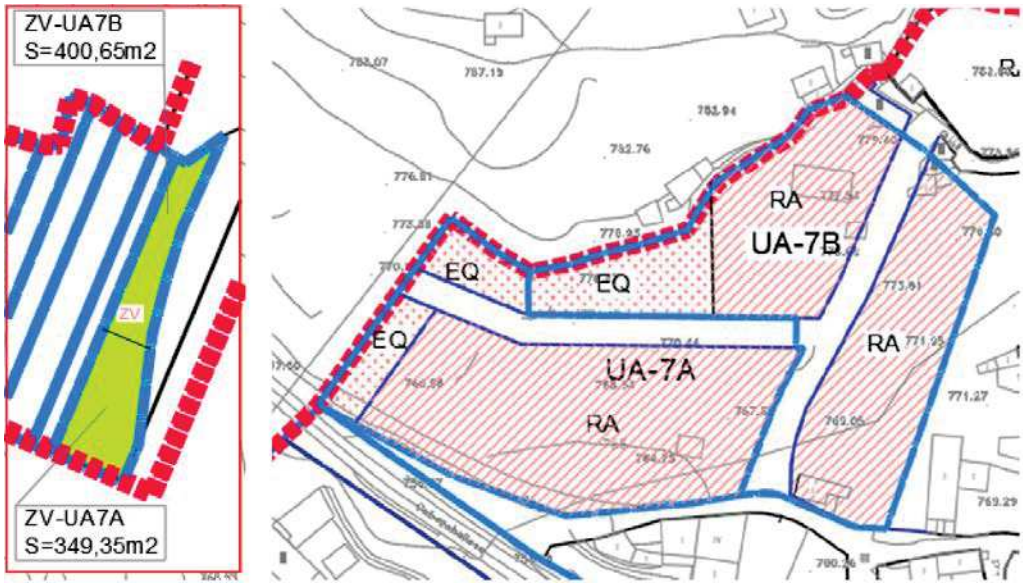
Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

FICHA 7B
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-7B

Ámbito UA-7Bb **Ámbito UA-7Ba**



CLASE DE SUELO_ Suelo Urbano No Consolidado.

SUPERFICIE TOTAL	**4.093,65m2**	**3.693,00m2 ámbito a**
		400,65 m2 ámbito b
SUPERFICIE DE VIALES		**551,04 m2**
SUPERFICIE EDIFICABLE		**2.635,77 m2**
APROVECHAMI. OBJETIVO		**2.635,77 m2**

DOTACIONES		**OTROS**	
MIN. S/LSOTEX_	**922,52 m2**	**APROVCHA. DESTINA. VPO**	**790,73 m2**
ZONA VERDE PREVISTA	**400,65 m2**	**CESIÓN 10% APROVECHA.**	**263,58 m2**
EQUIPAMIENTO	**531,00 m2**	**APARCAMIENTOS**	**13**

USO GLOBAL_ Residencial
USOS COMPATIBLES_ Dotacional y terciario
ORDENANZAS DE APLICACIÓN_
RA. Residencial Aislada.
E.Q. Equipamiento
ZV. Zona Verde.

OBJETE DE LA GESTIÓN_ Completar la trama urbana.
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_ Se garantizará la conexión con las redes de comunicación existentes.
SISTEMA DE ACTUACIÓN_ Gestión indirecta: Compensación y concertación.
OBSERVACION_ De forma previa a la aprobación del instrumento de desarrollo se solicitará informe al órgano de la Junta de Extremadura con competencia en materia de regadíos para que valore la posible afección a las construcciones e infraestructuras de riego existentes en el ámbito.

Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Se cumple el artículo 102 del Decreto 7/ 2007 de 23 de enero debido a que “la innovación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística (en nuestro caso el Plan General Municipal) se efectuarán mediante la modificación de estos instrumentos, en los términos legal y reglamentariamente dispuestos”.

En nuestro caso, no se pretende aumentar el aprovechamiento lucrativo de un terreno, sino más bien favorecer desarrollos mediante el diseño acordado, salvaguardando intereses de la comunidad.

Se han realizado planos de la Ordenación detallada y conjunta del ámbito afectado y de sus inmediaciones, expresivos de la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio. No se modifican las cesiones destinadas a zona verde, tanto en el total de la unidad, como en las dos resultantes, las cuales de manera proporcionado, han recalculado sus cargas en lo correspondiente, lo que también justifica que se trata de una ordenación detallada a todos los efectos.

En los planos, se contiene al menos plano de situación y emplazamiento con delimitación del ámbito de afección de la actuación, planos de estado actual del planeamiento vigente y planos de información relacionados con el contenido de la ampliación.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

4 . FUNDAMENTOS LEGALES DE ESTA ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIAPAL DE EL TORNO

La posibilidad de realizar modificaciones de planeamiento de ámbito municipal se define y desarrolla en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artículos. 81 y 82 y 100, 101, 102, 103 y 104 de ambos).

El Plan General de El Torno, también contemplan la modificación del mismo estableciendo su procedimiento en el artículo 58 y 59 que textualmente dice: *“revisión de la ordenación establecida” y “modificaciones puntuales”.*

La presente modificación puntual se realiza al amparo de lo establecido en los artículos de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura; el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, así como en el artículo 59 “Modificaciones puntuales” del PGM de El Torno en sus diferentes artículos como se ha detallado.

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

5 . DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA

La propuesta urbanística que se desarrolla será como se describe a continuación:

Con la modificación se busca la división de la unidad de actuación para una mejor gestión, más fácil y accesible; la escasa actividad urbanística que existe en el municipio y las grandes dimensiones de las actuales unidades hacen casi inviable su desarrollo total y unitario. Se hace entonces necesario dividir, como
mínimo en dos unidades más pequeñas para poder llegar a desarrollar las UAs y finalmente poder obtener solares donde comenzar a otorgar licencias urbanísticas.

La división conllevaría la parte proporcional de cesiones para aprovechamiento de las unidades que corresponde a la administración para poder desarrollar y gestionar correctamente y proporcionalmente cada una de las unidades de actuación en las que se divide. Se aporta estudio de edificabilidad en planos y memoria.

La razón fundamental de la presente propuesta, está vinculada a la utilización del suelo en coherencia con la utilidad pública del mismo y con la función social de la propiedad y la calidad del medio urbano. La modificación puntual de división de la actual UA 7 del PGM de El Torno, no está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, al tratarse de una actividad que no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 10/ 2015 de 23
de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, por entender que esta modificación puntual no establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

La modificación no implica un incremento de la edificabilidad total, tal y como se desprende del cuadro de “estudio de superficies y edificabilidad”. Además con la propuesta, se cambia la posición de la calle que inicialmente divide la UA, trasladándola hacia el extremo de la UA en la que ya existe una calle no reflejada en PGM. La calle inicial planteada presenta más complicación para su realización debido a las características físicas , propiedades respecto de las nuevas UA7A y UA7B y de topografía del terreno de las parcelas.. Con la ordenación detallada, se produce una distribución más racional y más real del aprovechamiento de edificación. Se mantienen los estándares del ámbito respecto de zonas verdes y equipamientos.

No se verá afectada por la modificación de otras propiedades colindantes.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

6 . PARÁMETROS A APLICAR SEGÚN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL VIGENTE

No se modifican ordenanzas, ni superficies destinadas a ordenanzas, ni edificabilidades, ni parámetros de la unidad de actuación simplemente se dividirá la ubicación de la superficie de uso dotacional (EQ) y zonas verdes (ZV) dentro de cada unidad de actuación, en el mismo porcentaje de superficie que ocupa cada una respecto a la unidad matriz.

El vial principal (el no desarrollado) que cruza las UAs se modifica ligeramente, Realizándolo con un ancho continúo en consonancia con las propiedades y nuevos límites de las UAs. No existe falta en la equidistribución de cargas de urbanización en tanto que, en la UA7B, el vial norte-Sur se ha ya ejecutado por el Ayuntamiento, quedando por tanto el vial de nueva creación en su totalidad en la UA7A.

Respecto del suelo EQ y ZV se ha dividido exactamente en la misma proporción de los aprovechamientos.

Respecto a los límites del sector, El Plan General Detallado nunca podrá modificar las determinaciones estructurales del Plan General Estructural. En este sentido, el mero ajuste de las delimitaciones de los sectores no se considera una modificación siempre que no afecte a suelo rústico protegido o restringido (en nuestro caso el ajuste es en referencia a suelo SNUC) y no afecte a una superficie superior al 15% del suelo incluido en los sectores, tal y como queda justificado en los planos.

Todo ello se ajustará a las exigencias y determinaciones contenidas en el PGM y quedará perfectamente justificado en el presente documento, así como en los planos de información y ordenación que lo acompañan.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

7 . TRAMITACION Y BASES LEGALES

El documento técnico firmado por técnico competente (arquitecta) se entiende acorde a Ley y va acompañado de memoria explicativa que justifica el principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes según la Ley de Ordenación territorial y Urbanística sostenible de Extremadura, y el DECRETO LEY 10/2020, por el que se modifica la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, para establecer medidas urgentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, LOTUS, art 54,
A efectos de tramitación de la presente modificación se deberá considerar el Decreto Ley 10/2020 de 22 de mayo, por el que se modifica la LOTUS.

La modificación es viable, al tratarse de una ordenación detallada, reglada ya que en su disposición transitoria segunda, regula el régimen de las modificaciones de los planes vigentes, de modo que no se merme su operatividad hasta su adaptación a la LOTUS,

Dispone que podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo

3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.

2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.

3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de ésta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.

Transcurrido dicho plazo solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.

c) Podrán modificarse también los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones del apartado a) y en los términos de la Disposición adicional cuarta, durante el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta norma. Transcurrido dicho plazo no podrán ser objeto de modificación, debiendo aprobarse un instrumento de planeamiento general conforme a la presente ley.

d) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre PGM estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

e) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

f) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio.»

Artículo 45. *Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística son las disposiciones que regulan la ordenación y materializan las acciones encaminadas a la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible del ámbito del instrumento. Serán de las siguientes clases:

a) De ordenación estructural, que definen el modelo urbano del núcleo y su adecuación a las políticas territoriales. Su aprobación es de competencia autonómica.

b) De ordenación detallada, que desarrollan la ordenación pormenorizada de las determinaciones de ordenación estructural hasta el grado suficiente que permita la ejecución. Su aprobación es de competencia municipal.

2. Son determinaciones de ordenación estructural, las siguientes:

a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en esta Ley cuando no esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales.

e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda.

g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en esta Ley, en su caso, en los Planes Territoriales.

h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales.

i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal.

3. Son determinaciones de ordenación detallada las necesarias para completar las de ordenación estructural de forma que pueda procederse a la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo. Tendrán esta consideración, al menos, las siguientes:

a) En suelo urbano el trazado pormenorizado del diseño urbano con viales, espacios públicos destinados a espacios libres o dotaciones públicas y espacios privados.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

b) Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de edificación.

c) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas.

4. Las determinaciones podrán ser desarrolladas y concretadas reglamentariamente.

Por lo que a la vista de lo anterior, siendo lo propuesto una modificación de las ordenanzas de carácter detallado, la tramitación y aprobación definitiva corresponde al Municipio.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8 .JUSTIFICACION DE LOS PRINCIPIOS GENERALES Y FINES DE LA ORDENACIÓN URBANITICA TERRITORIAL Y URBANISTICA. CONCLUSIONES

La presente Memoria y la Documentación Gráfica adjunta pretenden servir de referencia para ser tramitadas y poderse hacer las rectificaciones oportunas o en su caso poder empezar a tramitar la propuesta aplicando los criterios de la ley que son necesarios para la tramitación del expediente.

La modificación de tipo de uso en la parcela planteada, se fundamentará en los argumentos ya esgrimidos en el texto de manera que supondría salvaguardar los intereses de la comunidad, propietarios, en cuanto a la disponibilidad de un terreno para uso público con otra ubicación, consensuada, y dejando los terrenos listos para su desarrollo. No se modifican las cesiones destinadas a zona verde, tanto en el total de la unidad, como en las dos resultantes, las cuales de manera proporcionado, han recalculado sus cargas en lo correspondiente.

El arquitecto redactor de este documento considera conforme a lo expuesto que la contemplación positiva y la consiguiente aprobación implicaría directamente el desarrollo justo desde el punto de vista social del municipio sin menoscabo de la salvaguarda del entorno medioambiental.

La presente modificación de la Ordenación Detallada de El Torno, se entiende que es una ordenación de “interés urbano” basado especialmente en el desarrollo sostenible social, ambiental y económico, con el objetivo de mantener y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, bienestar de la población e interés general en el mundo rural, especialmente en este pueblo donde la despoblación y éxodo de sus habitantes hacia otros pueblos y ciudades próximas se está haciendo patente donde es más atractiva la vida.

Con la modificación se facilita el desarrollo de una UA haciendo más efectiva la participación ciudadana en defensa de sus intereses y la posibilidad de disfrutar de viviendas dignas en un entorno de calidad.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Por todo lo reflejado en este documento, la modificación redunda en beneficio del pueblo en general, ya que se facilitará el regular y controlar las edificaciones, usos y actividades mejorando la trama urbana no sólo en el ámbito del interés particular como se ha ido describiendo.

No se producen daños a terceros y los propietarios de la UA7B no resultan afectados negativamente, pues la edificabilidad de sus parcelas no se modifica, facilitando además el desarrollo de la misma al tener menor superficie. Es más, la carga de urbanización queda mayor a la en la creación del nuevo vial propuesto para la UA7A, como se justifica numéricamente en los planos. Además se presenta este documento firmado por todos los implicados lo que evita alegaciones y facilita por tantos, los procesos futuros.

El objeto de la presente Modificación Puntual de PGM es la actualización del planeamiento urbanístico para adaptarlo a la evolución sufrida por la sociedad desde su aprobación, en el año 2010, y que ello repercuta en un mayor bienestar para la población y el interés general, toda vez que se observan errores, omisiones o desajustes en el planeamiento, concretamente en la ordenación detallada procedente de un desarrollo urbanístico anterior.

Se limita a contener las determinaciones adecuadas para su específica finalidad, es decir, el fijar unos parámetros acordes con los requisitos de la demanda de los vecinos, y que permite atender diferentes obras, adecuándose a las necesidades que, en beneficio del interés general, haya que dar respuesta en cada momento.

Todo ello redunda en beneficio del interés público, por cuanto supone una mejora en la funcionalidad y adecuación de las ordenanzas a la realidad sobrevenida, sobre todo en los parámetros jurídicos no adecuados a la realidad demandada en la zona y hasta ahora no observados.

El planeamiento vigente no está adaptado a la realidad, provocando que las edificaciones existentes se encuentren “fuera de ordenación”, lo que dejaría sin colmatar esa zona del núcleo.

Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Por ello entendemos que con esta modificación se mejora el ordenamiento en beneficio general de la población.

FINES Y OBJETIVOS

- Facilitar el desarrollo de las UAs resultantes al ser de menores dimensiones y adecuarlas a los límites de las parcelas reales, simplificando la gestión urbanística.

- Ampliar y mejorar la calidad de la oferta de terrenos para el pueblo, activando así económicamente el mismo con políticas que fomenten la consolidación de la población y mejorar la calidad de vida, dinamizando la sociedad.

- Conveniencia de realizar un urbanismo coherente con los tiempos que corren a través del espíritu presente en todas las leyes e instrumentos de planeamiento, por los que se debe buscar en las actuaciones tanto la sostenibilidad como la calidad de vida de la sociedad, adaptadas a las nuevas formas de vida, permitiendo la concesión de licencias de obra mediante proyectos.

- Resolver las necesidades de suelo residencial, de forma que el término municipal de El Torno pueda participar de la resolución de las necesidades de suelo residencial y demás dotaciones urbanísticas que genera el crecimiento urbanístico, así como la participación de la actividad urbanística pública que le corresponde al Ayuntamiento como aprovechamiento medio de las UA, constituyendo una aportación más al patrimonio municipal que como consecuencia de la acción urbanística beneficia a los intereses generales.

- Facilitar el aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos de los propietarios, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística de cesión, equidistribución y urbanización.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Sin más y según todo lo expuesto, firma la Presente propuesta de Modificación del Plan General de El Torno, en El Torno, a 28/12/2023 y se solicita que se sustituya por el anterior presentado.

El equipo redactor

GOMEZ MALAGA MARIA BEATRIZ - 11775084G

Firmado digitalmente por GOMEZ MALAGA MARIA BEATRIZ - 11775084G
Fecha: 2024.01.20 10:38:53 +01'00'

Fdo. Mª Beatriz Gómez Málaga
Enero 2024

Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS , TRANSPORTE Y VIVIENDA

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y AGENDA URBANA

En Valdastillas, a 18/01/2024

Beatriz Gómez Málaga con D.N.I. número 11.775.084-G, Arquitecto, colegiada con el nº 285.481 en el C.O.A.D.E. con domicilio social en c/ Piscina nº 33 de Valdastillas, provincia de Cáceres, como autora de la redacción del expediente de modificación puntual del PGM para la división de la UA7 en dos, dando lugar a la UA-7A y UA-7B, y el ajuste de vial interior de El Torno, adjunto lo solicitado en el escrito sobre el acuerdo de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio (CUOTEX) de 11/01/2024 según lo siguiente:

1.- Se adjunta la memoria con la superficie de reserva de vivienda protegida que se ve modificada ligeramente de la ficha inicial por ajuste entre propietarios de futuras parcelas, que en todo caso cumplen las previsiones de LOTUS. **La superficie de cada unidad (689,74 m2 en la UA-7A y 790,73 m2 en la UA-7B) son las que aparecían en el documento fechado en julio de 2023 y que fue objeto de la aprobación definitiva.**
Así se justifica en la página 8 de la memoria, que se envía nuevamente en formato pdf y Word.

2.- Se adjunta refundido de las fichas en formato editable y se adjunta resumen ejecutivo (word ambos) con la identificación del técnico y el texto explicativo de los aspectos ambientales.

Esperando sea considerada mi solicitud, y pidiendo disculpas por las molestias que esto pueda ocasionar, aprovecho la ocasión para saludarles, en lugar y fecha del encabezamiento.

GOMEZ MALAGA MARIA BEATRIZ - 11775084G

Firmado digitalmente por GOMEZ MALAGA MARIA BEATRIZ - 11775084G
Fecha: 2024.01.20 10:37:25 +01'00'

Fdo. Beatriz Gómez Málaga
Arquitecto. Colegiado nº 285.481

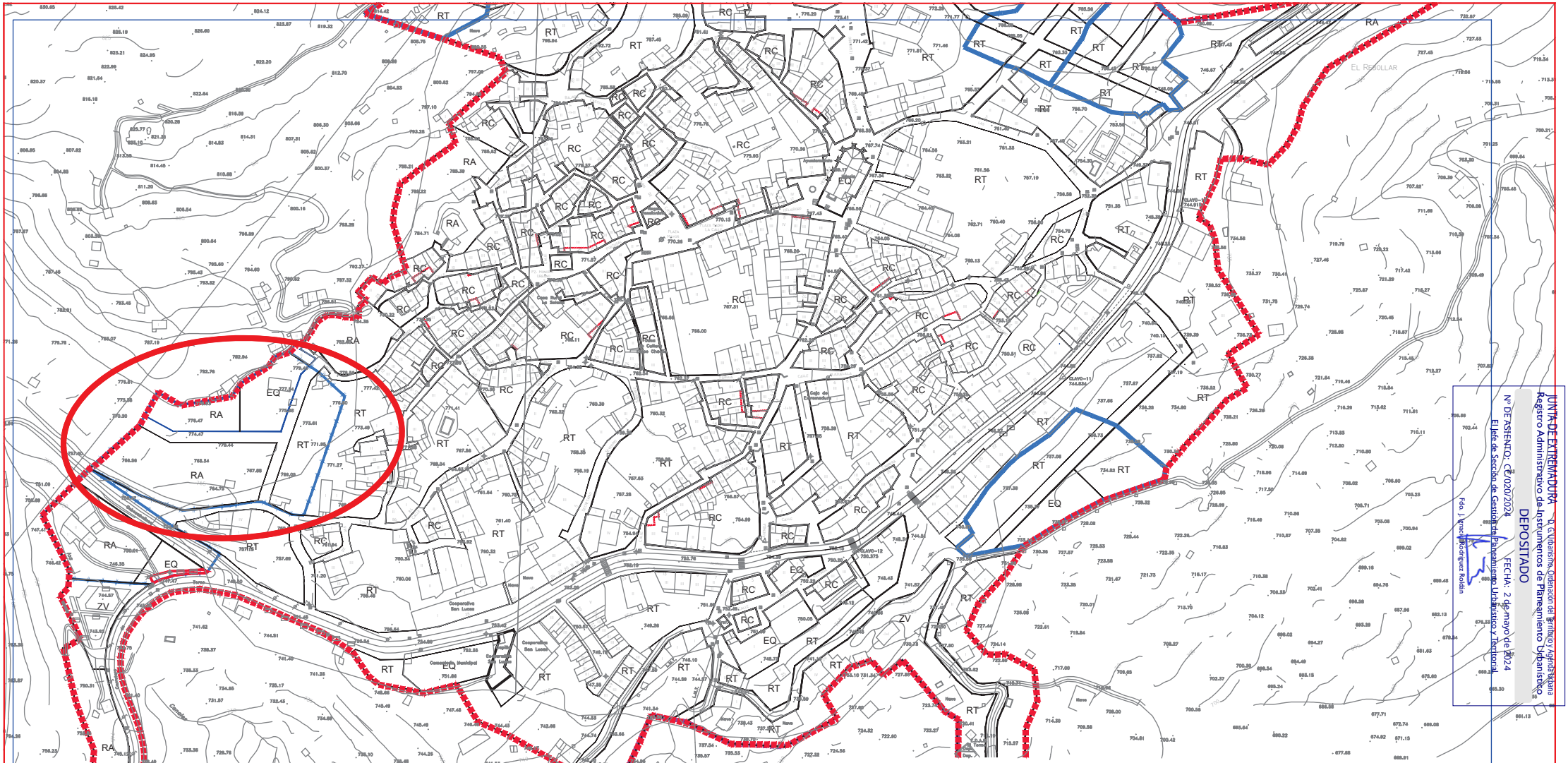
Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

9 . PLANOS

Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:



MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA UA-7,
REAJUSTE DE ORDENACIÓN Y VIALES EN EL TORNO (Cáceres)

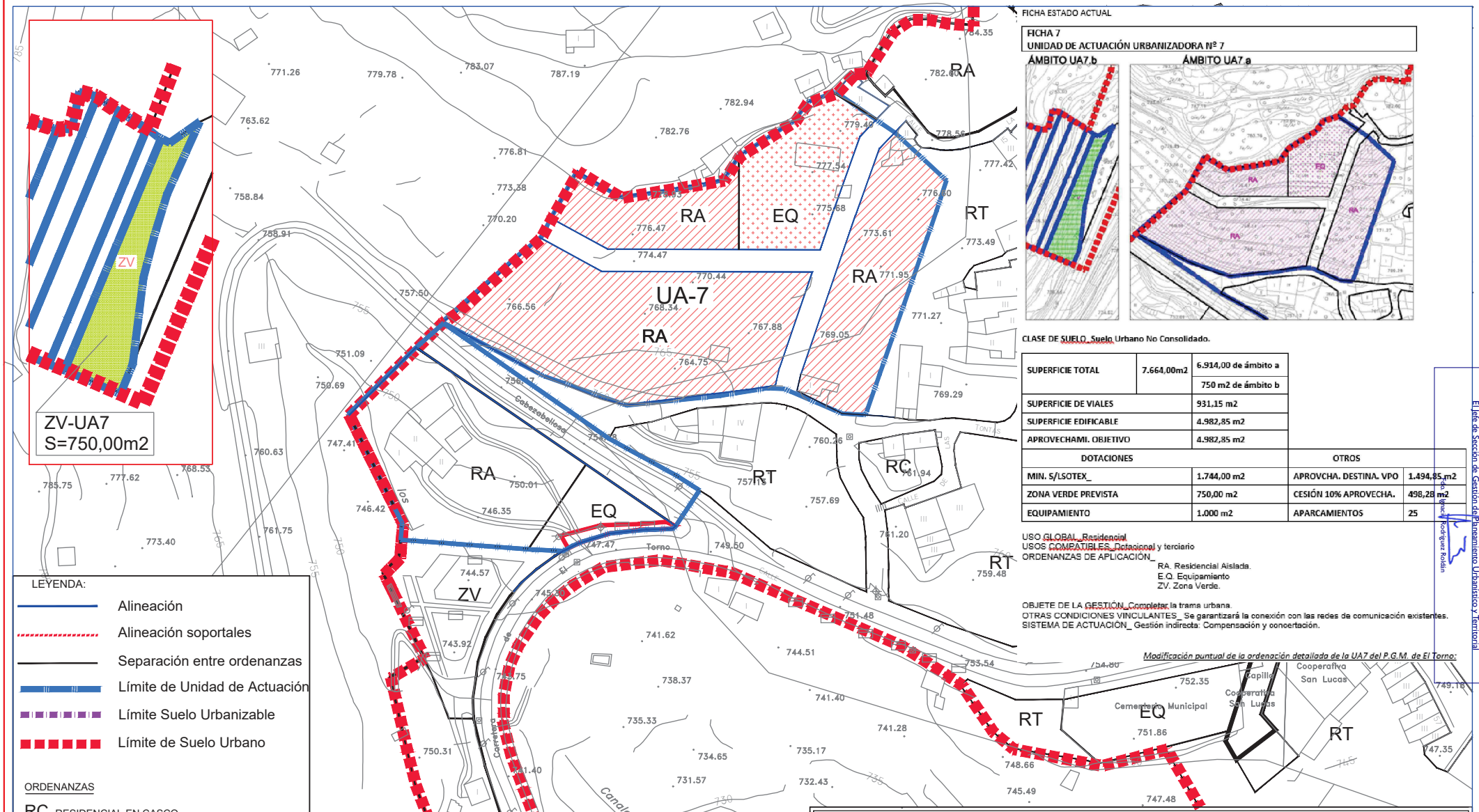
PROPIETARIO: MARÍA JUANA REGADERA IZQUIERDO Y OTROS	FECHA: AGOSTO–2.023
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO VALLE DEL JERTE ARQUITECTA : Mª BEATRIZ GOMEZ MALAGA	REFERENCIA: 22–1289
PLANO DE: SITUACIÓN SEGÚN PGM DE EL TORNO	ESCALA: 1/2.000
	PLANO Nº

JUNTA DE EXTREMADURA
D.G.Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024 FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión del Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Fdo. Saturnino Corchero Pérez



FICHA ESTADO ACTUAL

FICHA 7
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Nº 7

ÁMBITO UA7.b

ÁMBITO UA7.a

CLASE DE SUELO_Suelo Urbano No Consolidado.

SUPERFICIE TOTAL	7.664,00m2	6.914,00 de ámbito a 750 m2 de ámbito b
SUPERFICIE DE VIALES		931,15 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE		4.982,85 m2
APROVECHAMI. OBJETIVO		4.982,85 m2

DOTACIONES		OTROS	
MIN. S/LSOTEX_	1.744,00 m2	APROVCHA. DESTINA. VPO	1.494,85 m2
ZONA VERDE PREVISTA	750,00 m2	CESIÓN 10% APROVECHA.	498,28 m2
EQUIPAMIENTO	1.000 m2	APARCAMIENTOS	25

USO GLOBAL_Residencial
USOS COMPATIBLES_Dotacional y terciario
ORDENANZAS DE APLICACIÓN_
RA. Residencial Aislada.
E.Q. Equipamiento
ZV. Zona Verde.

OBJETE DE LA GESTIÓN_Completar la trama urbana
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_ Se garantizará la conexión con las redes de comunicación existentes.
SISTEMA DE ACTUACIÓN_ Gestión indirecta: Compensación y concertación.

Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:

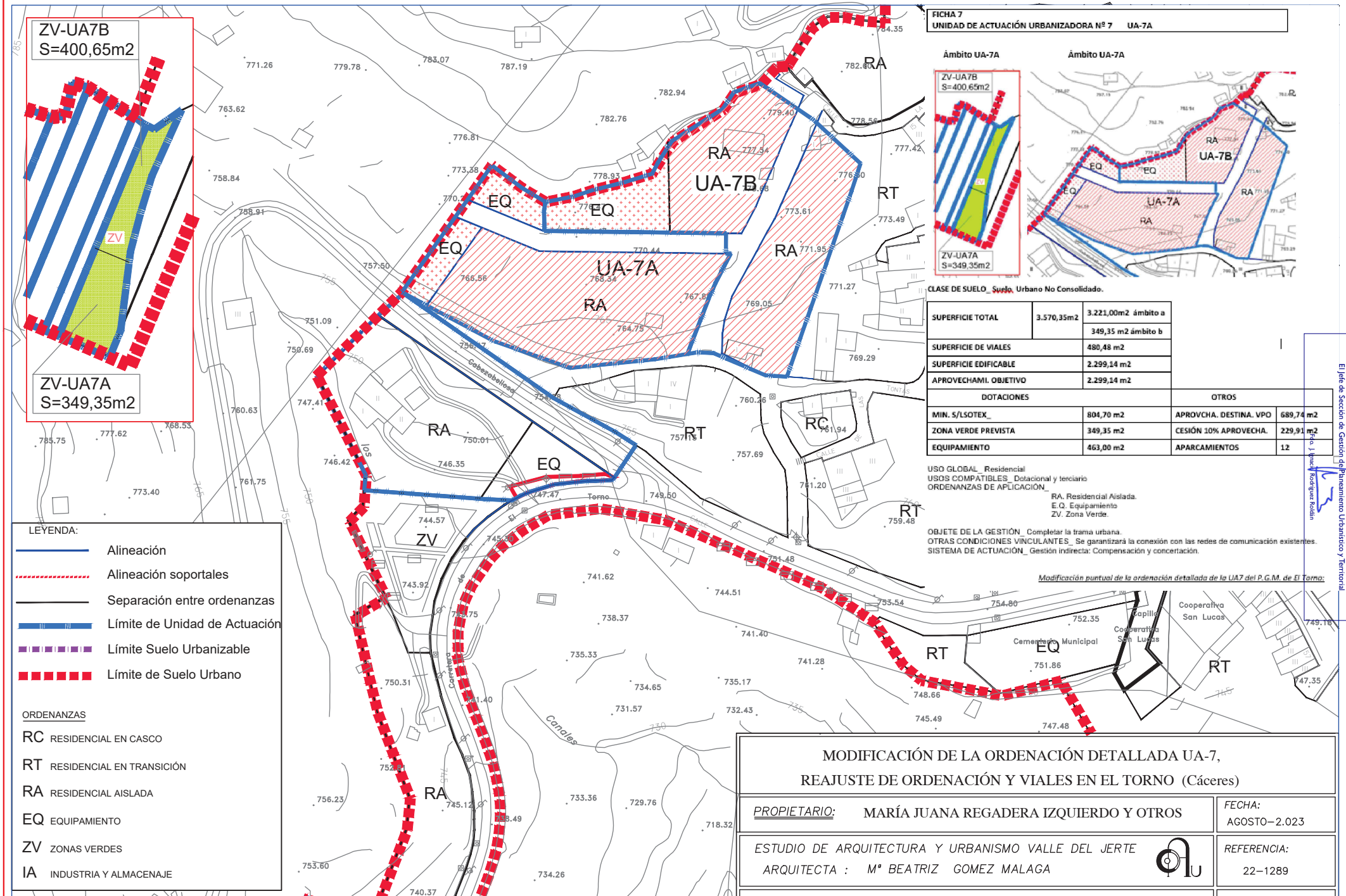
JUNTA DE EXTREMADURA
D.G.Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024
FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Roldán

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA UA-7, REAJUSTE DE ORDENACIÓN Y VIALES EN EL TORNO (Cáceres)

PROPIETARIO: MARÍA JUANA REGADERA IZQUIERDO Y OTROS	*FECHA:* AGOSTO–2.023
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO VALLE DEL JERTE *ARQUITECTA : Mª BEATRIZ GOMEZ MALAGA*	*REFERENCIA:* 22–1289
PLANO DE: ORDENACIÓN DETALLADA PGM ESTADO ACTUAL	*ESCALA:* 1/1.000 *PLANO Nº*

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Fdo. Saturnino Corchero Pérez



FICHA 7
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Nº 7 UA-7A

Ámbito UA-7A

Ámbito UA-7A

CLASE DE SUELO_ Suelo Urbano No Consolidado.

SUPERFICIE TOTAL	3.570,35m2	3.221,00m2 ámbito a 349,35 m2 ámbito b
SUPERFICIE DE VIALES		480,48 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE		2.299,14 m2
APROVECHAMI. OBJETIVO		2.299,14 m2

DOTACIONES		OTROS	
MIN. S/LSOTEX_	804,70 m2	APROVCHA. DESTINA. VPO	689,74 m2
ZONA VERDE PREVISTA	349,35 m2	CESIÓN 10% APROVECHA.	229,91 m2
EQUIPAMIENTO	463,00 m2	APARCAMIENTOS	12

USO GLOBAL_ Residencial
USOS COMPATIBLES_ Dotacional y terciario
ORDENANZAS DE APLICACIÓN_
RA. Residencial Aislada.
E.Q. Equipamiento
ZV. Zona Verde.

OBJETE DE LA GESTIÓN_ Completar la trama urbana.
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_ Se garantizará la conexión con las redes de comunicación existentes.
SISTEMA DE ACTUACIÓN_ Gestión indirecta: Compensación y concertación.

Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:

LEYENDA:

- Alineación
- Alineación soportales
- Separación entre ordenanzas
- Límite de Unidad de Actuación
- Límite Suelo Urbanizable
- Límite de Suelo Urbano

ORDENANZAS

- RC RESIDENCIAL EN CASCO
- RT RESIDENCIAL EN TRANSICIÓN
- RA RESIDENCIAL AISLADA
- EQ EQUIPAMIENTO
- ZV ZONAS VERDES
- IA INDUSTRIA Y ALMACENAJE

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA UA-7, REAJUSTE DE ORDENACIÓN Y VIALES EN EL TORNO (Cáceres)

PROPIETARIO: MARÍA JUANA REGADERA IZQUIERDO Y OTROS	FECHA: AGOSTO–2.023
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO VALLE DEL JERTE ARQUITECTA : Mª BEATRIZ GOMEZ MALAGA	REFERENCIA: 22–1289
PLANO DE: ORDENACIÓN DETALLADA PGM ESTADO REFORMADO UA-7A	ESCALA: 1/1.000 PLANO Nº

JUNTA DE EXTREMADURA
D.G.Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024
FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

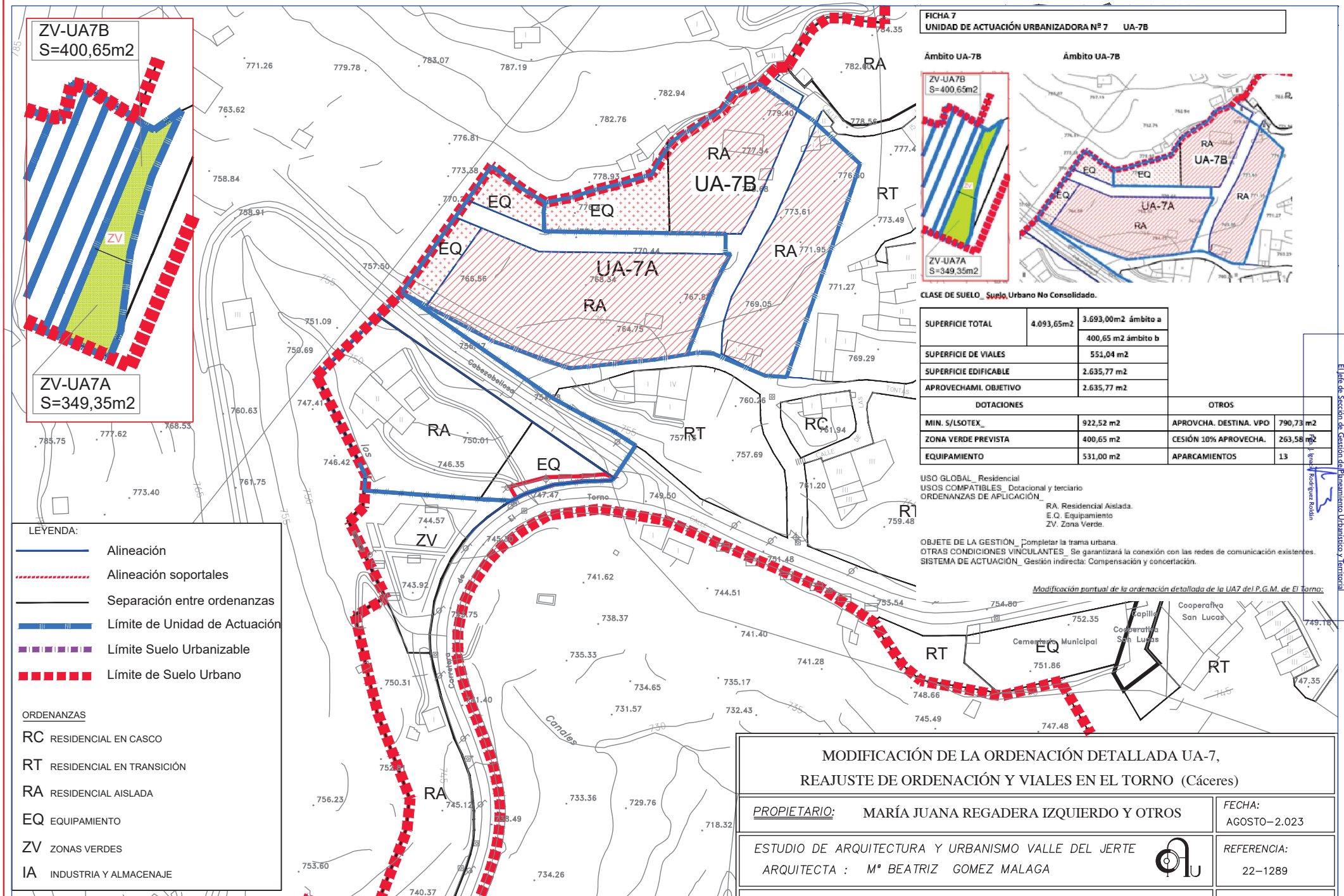
JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Fdo. Saturnino Corchero Pérez



FICHA 7
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Nº 7 UA-7B

Ámbito UA-7B

Ámbito UA-7B

CLASE DE SUELO_ Suelo Urbano No Consolidado.

SUPERFICIE TOTAL	4.093,65m2	3.693,00m2 ámbito a 400,65 m2 ámbito b	
SUPERFICIE DE VIALES		551,04 m2	
SUPERFICIE EDIFICABLE		2.635,77 m2	
APROVECHAMI. OBJETIVO		2.635,77 m2	
DOTACIONES			OTROS
MIN. S/LSOTEX_		922,52 m2	APROVCHA. DESTINA. VPO 790,73 m2
ZONA VERDE PREVISTA		400,65 m2	CESIÓN 10% APROVECHA. 263,58 m2
EQUIPAMIENTO		531,00 m2	APARCAMIENTOS 13

USO GLOBAL_ Residencial
USOS COMPATIBLES_ Dotacional y terciario
ORDENANZAS DE APLICACIÓN_
RA. Residencial Aislada.
E.Q. Equipamiento
ZV. Zona Verde.

OBJETE DE LA GESTIÓN_ Completar la trama urbana.
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_ Se garantizará la conexión con las redes de comunicación existentes.
SISTEMA DE ACTUACIÓN_ Gestión indirecta: Compensación y concertación.

Modificación puntual de la ordenación detallada de la UA7 del P.G.M. de El Torno:

LEYENDA:

- Alineación
- Alineación soportales
- Separación entre ordenanzas
- Límite de Unidad de Actuación
- Límite Suelo Urbanizable
- Límite de Suelo Urbano

ORDENANZAS

- RC RESIDENCIAL EN CASCO
- RT RESIDENCIAL EN TRANSICIÓN
- RA RESIDENCIAL AISLADA
- EQ EQUIPAMIENTO
- ZV ZONAS VERDES
- IA INDUSTRIA Y ALMACENAJE

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA UA-7, REAJUSTE DE ORDENACIÓN Y VIALES EN EL TORNO (Cáceres)

PROPIETARIO: MARÍA JUANA REGADERA IZQUIERDO Y OTROS	FECHA: AGOSTO–2.023
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO VALLE DEL JERTE ARQUITECTA : Mª BEATRIZ GOMEZ MALAGA	REFERENCIA: 22–1289
PLANO DE: ORDENACIÓN DETALLADA PGM ESTADO REFORMADO UA-7B	ESCALA: 1/1.000 PLANO Nº

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

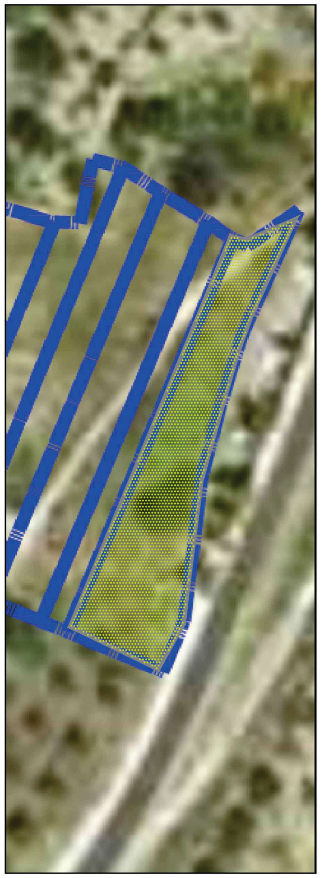
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Fdo. Saturnino Corchero Pérez

JUNTA DE EXTREMADURA
D.G.Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024
FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



ZV



Simbología

Muro pared piedra	Límite de UA	Ordenación en UA
Fachada edificios	Muro contención	Ordenación en UA
Alambrada	Puertas fincas	RA	Residencial Aislado
Lindero fincas	Parcelas catastro	EQ	Equipamiento

ZV Zona Verde

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA UA-7,
REAJUSTE DE ORDENACIÓN Y VIALES EN EL TORNO (Cáceres)

PROPIETARIO: MARÍA JUANA REGADERA IZQUIERDO Y OTROS	FECHA: AGOSTO–2.023
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO VALLE DEL JERTE ARQUITECTA : Mª BEATRIZ GOMEZ MALAGA	REFERENCIA: 22–1289
PLANO DE: ORTOFOTO DE LA ZONA DE ACTUACIÓN	ESCALA: 1/500
	PLANO Nº

JUNTA DE EXTREMADURA
D.G.Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/020/2024
FECHA: 2 de mayo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

Fdo. Saturnino Corchero Pérez