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

ANEXO II

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

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

Se redacta el presente documento una vez aprobada definitivamente, mediante Resolución de CUOTEX con fecha 25 de enero de 2018, la Modificación Puntual Nº 5 del Plan General Municipal de Torrejoncillo, y que tras la entrada en vigor de la Modificación del art.79.2 de la LSOTEX (Ley 10/2015 de 8 de abril) se requiere:

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

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

Los objetivos que se pretenden conseguir con la presente modificación puntual del Plan General Municipal de Torrejoncillo son los enumerados a continuación:

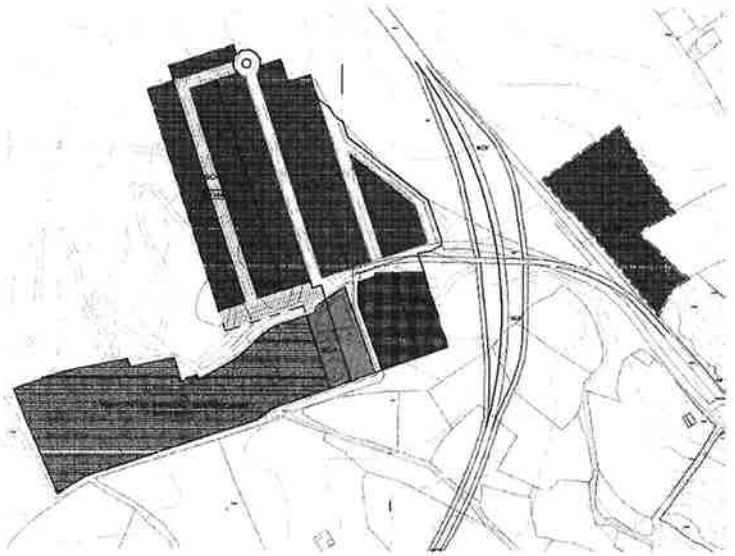
1. Ante la demanda existente en el municipio de parcelas industriales de dimensiones distintas a las fijadas en el PGM para el Sector 1 de Uso Global Industrial, siendo éstas de 30 m de fondo y 17 m de fachada, por lo tanto, una superficie aproximada de unos 510 m^2, y requiriendo las actividades a implantar un fondo mayor de parcela, así como parcelas de mayor superficie, por ello se propone ampliar el fondo de parcela hasta 50 m en la ampliación del sector hacia el oeste, y de 100 m de fondo en las parcelas hacia el norte, facilitando así la implantación de gran variedad de actividades, que requieren parcelas de superficies y morfologías distintas. En consecuencia, el Sector 1, que inicialmente tenía una superficie bruta de 28.141,40 m^2, aumentaría hasta una superficie de 60.105,11 m^2, siendo el incremento de 31.963,71 m^2.
2. Asimismo, con la presente modificación se pretende integrar de una forma más coherente el desarrollo del nuevo sector, mediante una ordenación que de continuidad al Polígono Industrial y al Recinto Ferial Ganadero existentes.
3. Se propone la ampliación del área de zonas verdes hasta el límite de la zona de afección de la vía de acceso a la carretera EX -109 desde el Polígono Industrial y por el ámbito sur haciéndola coincidente con los límites de la parcela catastral existente.
4. Se potencia el planteamiento propuesto en el PGM de concentración de las dotaciones públicas en una única área, aumentando además su superficie e integrando las existentes con las propuestas en la nueva ordenación.
5. Se plantea la división del Sector 1 de uso global Industrial, área de reparto 30, con el objetivo de poder facilitar su desarrollo posterior en tres unidades de actuación, UA-1, UA-2 y UA-3.

A continuación se muestran las fichas del Sector 1 correspondientes al estado definido en el PGM y al estado tras la aprobación de la modificación puntual.

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

ARTÍCULO ORIGINAL

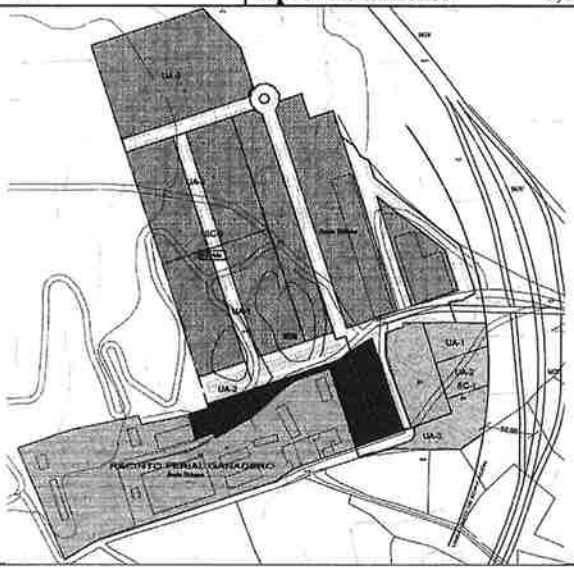
ART. 4.3.3.1.- Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 1

Suelo Urbanizable, Sector 1. Área de reparto: 30		
Descripción: Situada en la zona noroeste de Torrejoncillo, anexa a la Dehesa Boyal, al Polígono Industrial urbanizado y al recinto ferial ganadero.		
Superficie Total: 28.141,40 m^2	**Aprovechamiento Medio:** 0,71 m^2/ m^2	
		
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local		
Cesión de Dotaciones: 5.130,71 m^2	Cesión zonas verdes: 2.928,99 m^2	
	Cesión Equipamientos públicos: 2.201,72 m^2	
Cesión viario: 7.524,19 m^2		
Aparcamientos		
Num. mínimo plazas anexas al viario público: 146. De ellas 2 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida.	Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 146.	
Otras determinaciones		
Superficie Uso Industrial: 15.486,50 m^2	Edif. máx. parcela industrial: 1,25 m^2/ m^2	
Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m^2	10% Cesión Aprov. Lucrativo: 1.999,56 m^2	
Desarrollo, Gestión y Ejecución		
Sistema de Actuación:	Cualquiera de los permitidos en la LESOTEX	
Gestión:	Programa de Ejecución.	
	Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.	
Ordenanzas de Aplicación:		
Industrial, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela industrial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.		

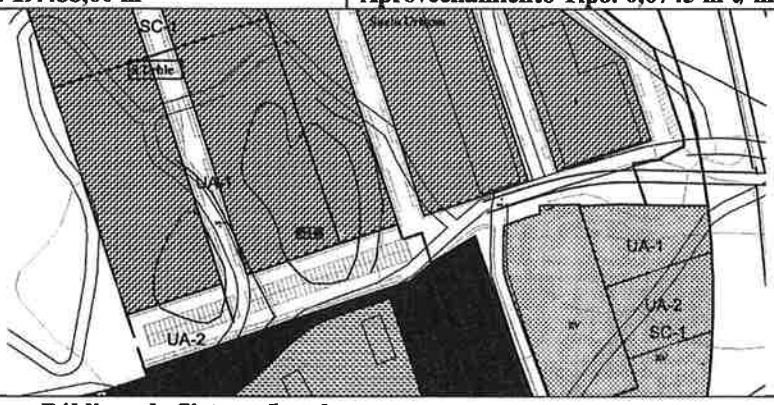
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

ARTÍCULO MODIFICADO

ART. 4.3.3.1.- Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 1

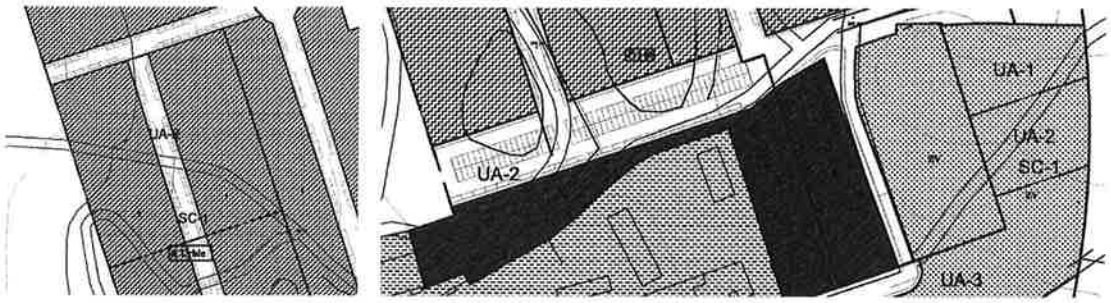
Suelo Urbanizable, Sector 1. Área de reparto: 30		
Descripción: Situada en la zona noroeste de Torrejoncillo, anexa a la Dehesa Boyal, al Polígono Industrial urbanizado y al recinto ferial ganadero. Dividida en tres unidades de actuación, UA-1, UA-2 y UA-3.		
Superficie Total: 60.105,11 m^2	**Aprovechamiento Medio:** 0,6891 m^2t/ m^2s	
		
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local		
Cesión de Dotaciones: 12.113,68 m^2	Cesión zonas verdes: 7.067,78 m^2	
	Cesión Equipamientos públicos: 5.045,90 m^2	
Cesión viario: 10.337,77 m^2		
Aparcamientos		
Num. plazas anexas al viario público: 222. De ellas 6 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida.	Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 415.	
Otras determinaciones		
Superficie Uso Industrial: 37.653,66 m^2	Edif. máx. parcela industrial: 1,10 m^2/ m^2	
Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m^2	10% Cesión Aprov. Lucrativo: 4.141,90 m^2	
Desarrollo, Gestión y Ejecución		
Sistema de Actuación:	Cualquiera de los permitidos en la LESOTEX	
Gestión:	Programa de Ejecución.	
	Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.	
Ordenanzas de Aplicación:		
Industrial, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela industrial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.		

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

Suelo Urbanizable, Sector 1. Área de reparto: 30. Condiciones Particulares UA-1		
Superficie Total: 19.488,60 m²	**Aprovechamiento Tipo: 0,6745 m²t/ m²s**	
		
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local		
Cesión de Dotaciones: 2.976,32 m²	Cesión zonas verdes: 1.991,16 m²	
	Cesión Equipamientos públicos: 985,16 m²	
Cesión viario: 4.562,28 m²		
Aparcamientos		
Num. plazas anexas al viario público: ***114***. De ellas 3 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida.	Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: ***132***.	
Otras determinaciones		
Superficie Uso Industrial: 11.950 m²	Edif. máx. parcela industrial: 1,10 m²/ m²	
Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m²	10% Cesión Aprov. Lucrativo: 1.314,5 m²	
Edificabilidad Total: 13.145 m²	Exceso/Defecto: -284,79m²	
Desarrollo, Gestión y Ejecución		
Sistema de Actuación:	Cualquiera de los permitidos en la LESOTEX	
Gestión:	Programa de Ejecución.	
	Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.	
Ordenanzas de Aplicación:		
Industrial, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela industrial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.		

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

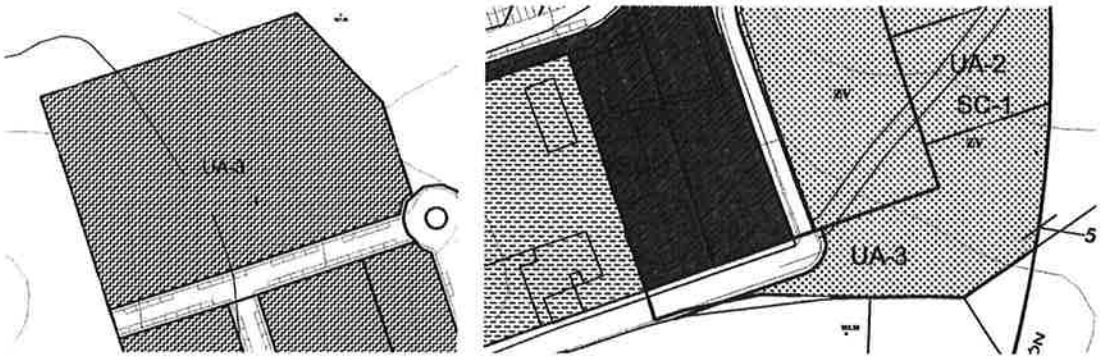
Suelo Urbanizable, Sector 1. Área de reparto: 30. Condiciones Particulares UA-2	
Superficie Total: 19.026,11 m²	**Aprovechamiento Tipo: 0,6909 m²t/ m²s**



Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local		
Cesión de Dotaciones: 3.963,11 m²	Cesión zonas verdes: 1.917,54 m²	
	Cesión Equipamientos públicos: 2.045,57 m²	
Cesión viario: 3.113 m²		
Aparcamientos		
Num. plazas anexas al viario público: ***73***. De ellas 2 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida.		Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: ***132.***
Otras determinaciones		
Superficie Uso Industrial: 11.950 m²	Edif. máx. parcela industrial: 1,10 m²/ m²	
Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m²	10% Cesión Aprov. Lucrativo: 1.314,5 m²	
Edificabilidad Total: 13.145 m²	Exceso/Defecto: +33,92 m²	
Desarrollo, Gestión y Ejecución: Previamente se habrá de desarrollar la UA-1.		
Sistema de Actuación:	Cualquiera de los permitidos en la LESOTEX	
Gestión:	Programa de Ejecución.	
	Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.	
Ordenanzas de Aplicación:		
Industrial, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela industrial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.		

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

Suelo Urbanizable, Sector 1. Área de reparto: 30. Condiciones Particulares UA-3	
Superficie Total: 21.590,40 m²	**Aprovechamiento Tipo: 0,7007 m²t/ m²s**



Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local		
Cesión de Dotaciones: 5.174,25 m²	Cesión zonas verdes: 3.159,08 m²	
	Cesión Equipamientos públicos: 2.015,17 m²	
Cesión viario: 2.662,49 m²		
Aparcamientos		
Num. plazas anexas al viario público: ***35***. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida.		Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: ***151.***
Otras determinaciones		
Superficie Uso Industrial: 13.753,66 m²	Edif. máx. parcela industrial: 1,10 m²/ m²	
Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m²	10% Cesión Aprov. Lucrativo: 1.512,9 m²	
Edificabilidad Total: 15.129,03 m²	Exceso/Defecto: + 250,87 m²	
Desarrollo, Gestión y Ejecución		
Sistema de Actuación:	Cualquiera de los permitidos en la LESOTEX	
Gestión:	Programa de Ejecución.	
	Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.	
Ordenanzas de Aplicación:		
Industrial, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela industrial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.		

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

2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

Seguidamente se transcriben literalmente los apartados 3.1. Características del Plan y 3.2. Características de los efectos y del área probablemente afectada de Resolución de 29 de abril de 2016, de la DGMA por la que se formula Informe Ambiental Estratégico, en la forma prevista en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, de la Modificación Puntual Nº5 del Plan General Municipal de Torrejoncillo:

"3.1. Características del plan

La Modificación Puntual nº5 del Plan General Municipal de Torrejoncillo consiste en la reclasificación de 31.822,33 m² de terrenos actualmente clasificados como Suelo Urbanizable de Uso Global Industrial (Polígono Industrial y Recinto Ferial Ganadero), que quedaría ampliado sobre parcelas propiedad del Ayuntamiento. Las superficies afectadas corresponden a las parcelas 25 y 26,parcela 11,parcela 9018 y parcela 9092 del polígono 3.

La Modificación Puntual propuesta establece el marco para la autorización de proyectos que pueden requerir evaluación de impacto ambiental, según la normativa autonómica, y supone la transformación urbanística de los terrenos.

El ámbito territorial de la modificación del plan se encuentra fuera de los límites de la Red Natura 2000, sin embargo la actividad puede afectar a especies del Anexo I y II de la Directiva de Hábitats (92/43/CEE) o a especies del Anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001).

Parte de los terrenos objeto de reclasificación se encuentran inventariados como hábitat natural de interés comunitario, incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de Dehesas de Quercus suber y/o Quercus ilex (6310), y de Retamares y matorrales de genisteas (Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos) (5335).

3.2. Características de los efectos y del área probablemente afectada

Los terrenos afectados se clasifican con las categorías de Suelo No Urbanizable Común, los situados hacia el Sureste de Polígono Industrial y Suelo No Urbanizable Protegido Zona 4 (Protección Ambiental, Paisajística y Estructural ganadera y forestal), los situados hacia el Norte y Oeste del Polígono Industrial.

En relación al Suelo No Urbanizable Zona 4 hay que tener en cuenta la escasa extensión de los hábitats afectados respecto a la superficie existente, que en la zona de actuación ya existen una zona urbanizada de tipo industrial y que las áreas adyacentes se encuentran antropizadas en gran medida. No obstante con el desarrollo de la Modificación Puntual se verían afectados varios pies de encina ubicados en la zona norte.

Los terrenos objeto de la Modificación pertenecen al monte catalogado con el número 116 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Cáceres "Dehesa Boyal", por lo que la Modificación debería ser autorizada previamente por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, previo informe del órgano forestal y por causa de interés público prevalente.

Por otra parte la zona presenta una orografía ondulada, que si bien puede dar lugar a movimientos de tierra, no ocasionarán un efectos significativo sobre el medio ambiente.

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

Los efectos sobre el área afectada, serán similares a los que se produjeron en la zona durante la implantación del Sector 1 de Suelo Urbanizable Industrial y se acumularán a los de éste.

Por otra parte la zona se considera idónea desde el punto de vista de infraestructuras para la ubicación del Sector puesto que cuenta con vías de comunicación ya ejecutadas y la urbanización de buena parte de la zona ya se encuentra realizada. No se prevén efectos sobre la salud pública al ubicarse alejado del núcleo urbano de Torrejoncillo."