

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PGM DE TORREJONCILLO (CÁCERES)

CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE PARA SU INCLUSIÓN EN EL SECTOR 1 DE USO GLOBAL INDUSTRIAL.

Expte.: M.P.$_{R.}$ TO-247/14

EQUIPO REDACTOR: OGUVAT Rivera de Fresnedosa
ARQUITECTA: María Jesús Zarzo García

JUNTA DE EXTREMADURA
Dirección del Territorio de Extremadura
Mérida
25 ENE 2019
y Ordenación del Territorio
- JUN 2017

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

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (CÁCERES)

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN
1.2. INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR
1.3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS CATASTRALES AFECTADAS
1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
1.5. BASE DOCUMENTAL UTILIZADA
1.6. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
1.6.1. ANTECEDENTES DE HECHO
1.6.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
1.6.3. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
1.6.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, FINES Y OBJETIVOS
1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN / NORMATIVA APLICABLE
2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE
2.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES
2.6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
2.7. INFORMES SECTORIALES A REQUERIR EN LA TRAMITACIÓN

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.1. ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN
3.2. PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN
3.3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

4.1. SITUACIÓN
4.2. OBJETO Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN
4.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
4.3.1. CLASIFICACIÓN
4.3.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
4.3.3. USO GLOBAL
4.3.4. USOS COMPATIBLES
4.3.5. INTENSIDADES Y DENSIDADES EDIFICATORIAS
4.3.6. APROVECHAMIENTO
4.3.7. SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN
4.3.8. RESERVA DE APARCAMIENTOS
4.4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

JUNTA DE EXTREMADURA
... Ordenación del Territorio de Extremadura ... este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
... Ordenación del Territorio
... Mercedes de Acevedo Yagüe

... JUN 2017

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

4.4.1. ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN
4.4.2. SISTEMA VIARIO
4.4.3. SUELO DE USO PRIVADO Y EDIFICACIÓN
4.4.4. SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES
4.4.5. REDES DE SERVICIO

5. ANEXOS

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.
ANEXO II: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.
ANEXO III: MEDIDAS NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

OE.U_1.$_1$. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

OE.U_1.$_3$. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

OD.U_1.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES.

OD.U_1.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES

OD.U_2.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

OD.U_2.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

OD.U_3.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA. ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

OD.U_3.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA. ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO PI_01. EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL. ESTADO SEGÚN PGM.

PLANO PI_02. EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y ORTOFOTO. ESTADO SEGÚN PGM Y PROPUESTO.

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO PO_01. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDEANCIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2017
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mercedes de Acevedo Yagüe
1 - JUN 2017

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

PLANO PO_02. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES.

PLANO PO_03. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

PLANO PO_04. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANA PGM. REFUNDIDOS. REDUCIDOS A FORMATO A3.

OE.U_1.$_1$. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

OE.U_1.$_3$. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

OD.U_1.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES.

OD.U_1.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES

OD.U_2.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

OD.U_2.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

OD.U_3.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA. ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

OD.U_3.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA. ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2017
1 - JUN 2017

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

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

La presente memoria y los documentos que la acompañan desarrollan la redacción de la Modificación Puntual Nº5 del Plan General Municipal de Torrejoncillo, el cual se aprobó definitivamente con fecha 28 de junio de 2012 y se publicó en DOE con fecha 24 de septiembre de 2012.

Torrejoncillo, es un pequeño municipio, situado al norte de Cáceres, en el cual, durante los últimos años se ha producido un decrecimiento del desarrollo económico debido en gran medida a la situación económica actual, es por ello, que para favorecer la implantación de actividades industriales y económicas en el municipio, se pretenda aumentar la variedad de la oferta disponible de parcelas en el Polígono Industrial. Actualmente, las parcelas disponibles en el Polígono Industrial existente y las previstas mediante el desarrollo del Sector 1, tienen unas dimensiones aproximadas de 17 m de fachada y 30 m de fondo, siendo su superficie aproximada de 510 m^2, lo cual, limita a la implantación de actividades, tales como talleres artesanales o pequeñas empresas. En conclusión, para facilitar la implantación de actividades de empresas de mayor entidad y/o de gran variedad de características, mediante la presente modificación, se propone ampliar el fondo de parcela a 50 m en su ampliación hacia el oeste, y a un fondo de 100 m en la ampliación hacia el norte, obteniendo con ello una mayor variedad morfológica de las parcelas.

En definitiva, la presente modificación consiste en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable, con la inclusión de dichos suelos en el Sector 1 de Suelo Urbanizable de Uso Global Industrial, lo cual afectaría a la delimitación del mismo definida en el PGM de Torrejoncillo. Dicho sector se ubica al noroeste de Torrejoncillo, anexo a la Dehesa Boyal, al Polígono Industrial urbanizado y al Recinto Ferial Ganadero, con acceso desde la Carretera EX - 109 y de la Carretera a Ciudad Rodrigo.

1.2. INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR

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

25 ENE 2017

1.3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS CATASTRALES AFECTADAS

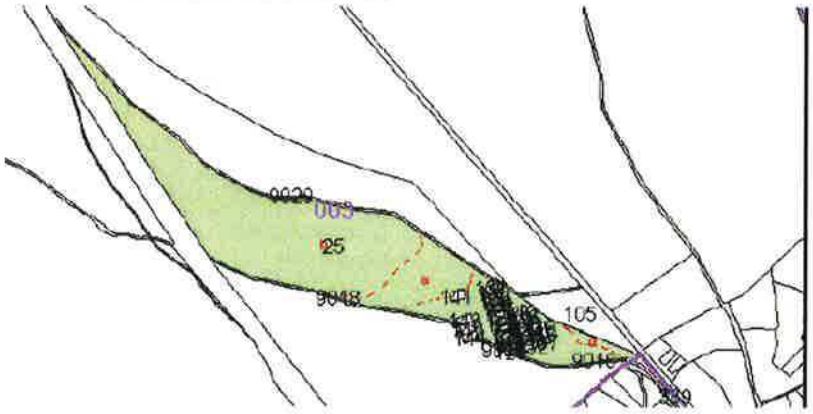
La presente Modificación se promueve por encargo del Ayuntamiento de Torrejoncillo, Cáceres. La actual Modificación afectaría a la redelimitación del Sector de Suelo Urbanizable Sector 1, de uso global Industrial, actualmente con una superficie total de 28.141,40 m^2, según artículo 4.3.3.1. Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 1 del PGM de Torrejoncillo. La superficie total del sector tras la reclasificación de los suelos pertenecientes a la clase de Suelo No Urbanizable (SNU) a Suelo Urbanizable (SUB) para incluirlos en el Sector 1 sería de

1 - JUN 2017

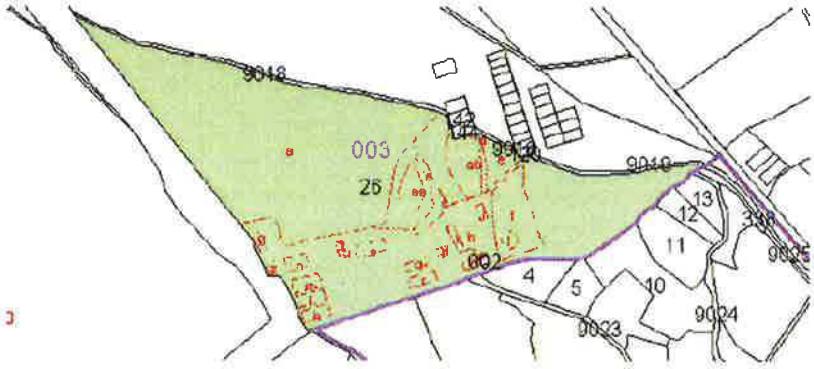
Mancomunidad Rivera Fresnedosa
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

60.105,11m², siendo el incremento del mismo de 31.963,71 m², siendo las parcelas catastrales afectadas las que se detallan a continuación, todas ellas de propiedad municipal:

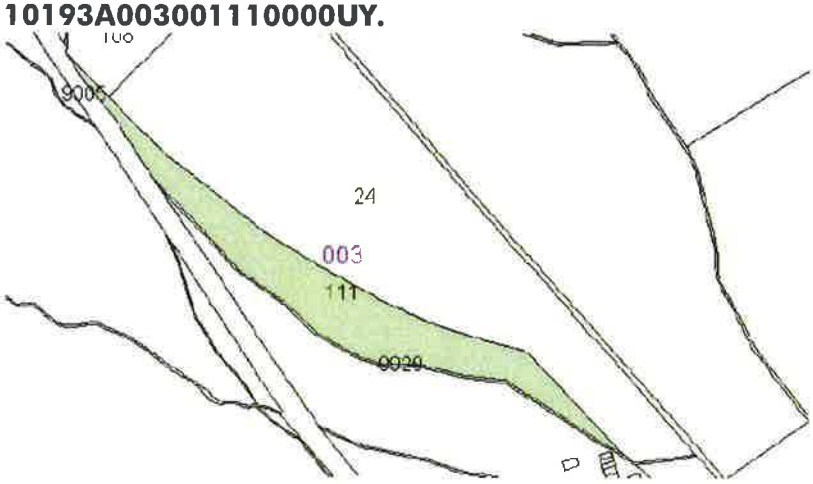
- Polígono 3 Parcela 25. Dehesa Boyal. Referencia catastral: 10193A003000250000UO.



- Polígono 3 Parcela 26. Dehesa Boyal. Referencia catastral: 10193A003000260000UK.



- Polígono 3 Parcela 111. Dehesa Boyal. Referencia catastral: 10193A003001110000UY.

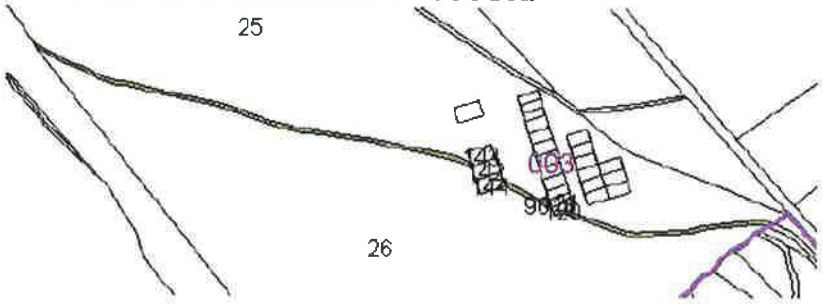


JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural
Dirección General de Ordenación del Territorio de Extremadura
Este documento, en la sesión de
Mérida
25 ENE 2011
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Ángela María Moreno de Acevedo Yagüe

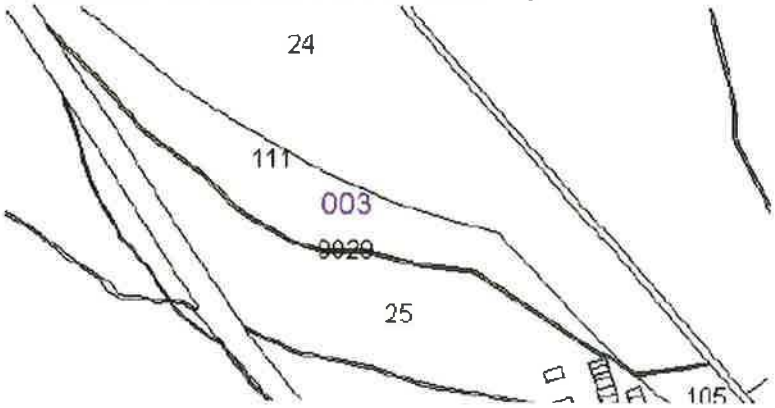
1 - JUN 2011

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

- Polígono 3 Parcela 9018. Camino Arriba Portaje- Torrejoncillo. Referencia catastral: 10193A003090180000UK.



- Polígono 3 Parcela 9029. Camino del Molino de la Boticaria. Referencia catastral: 10193A003090290000UZ.



Las consultas descriptivas y gráficas de los inmuebles anteriormente relacionados se adjuntarán en el anexo correspondiente.

Primeramente, se delimitará gráficamente el sector de suelo urbanizable Sector 1 con respecto a la cartografía catastral. La delimitación exacta del Sector de suelo urbanizable Sector 1 se refleja en la documentación gráfica que acompaña a esta Modificación. A continuación, se delimitará la propuesta del Sector 1 tras la inclusión de los suelos obtenidos mediante la reclasificación.

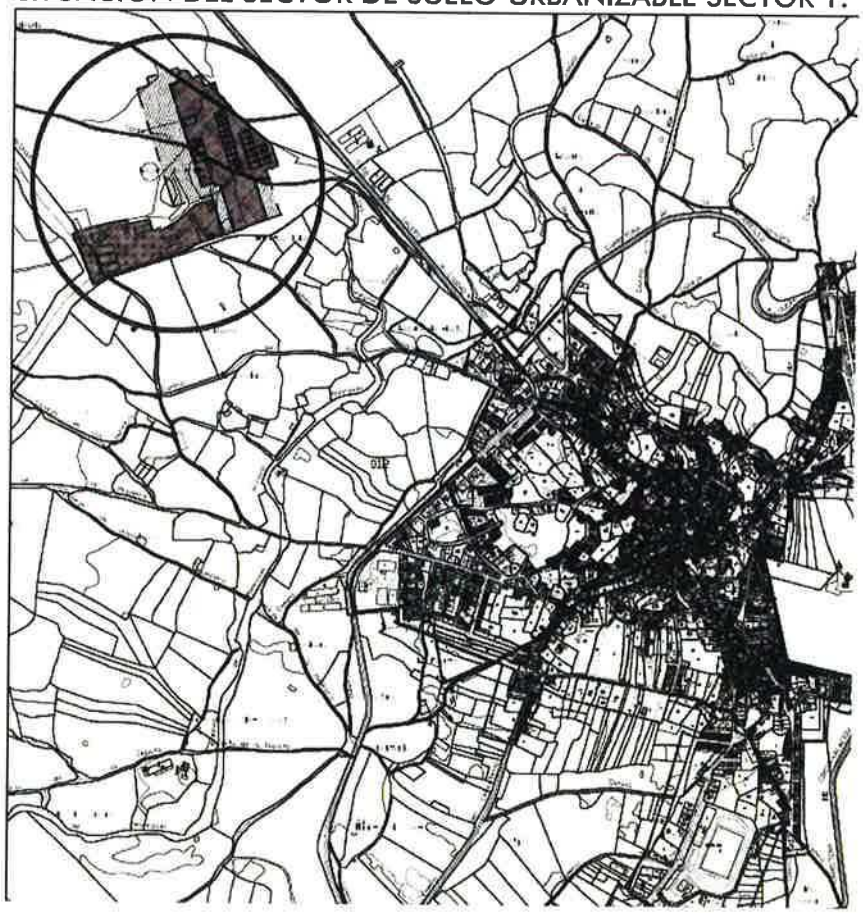
JUNTA DE EXTREMADURA
... de Ordenación del Territorio de Extremadura ... de diciembre en la sesión de
Mérida 25 ENE 2013
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
... Mercedes de Acevedo Yagüe

1 - JUN 2012

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

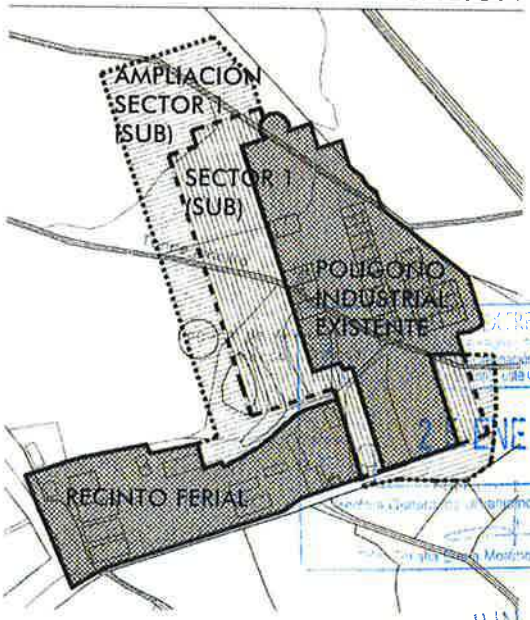
SITUACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1.



ESTADO SEGÚN PGM



ESTADO PROPUESTO. MODIFICACIÓN



EXTREMADURA
...PICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
...ación del Territorio de Extremadura
...de documento en la sesión de
21 ENE 2019
...namiento y Ordenación del Territorio
...Moreno de Acevedo Yagüe
1 - JUN 2017

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

1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Planeamiento en vigor:

- Plan General Municipal de Torrejoncillo (aprobado definitivamente el 28 de junio del 2012 y publicado en el DOE el 24 de septiembre del 2012).
- Corrección de error material informada favorable por la CUOTEX de 31 de octubre de 2013, que afecta a la calificación de la parcela situada en la calle Saturnino Serrano Nº35.
- Modificación Puntual de los artículos 4.1.2.1., 4.1.2.3., 4.1.2.4. y 4.5.1.2., aprobada definitivamente con fecha 20 de octubre de 2014 y publicada en BOP de Cáceres con fecha 27 de octubre de 2014.
- Estudio de Detalle referido a la zona de Las Viñas aprobado definitivamente con fecha 20 de octubre de 2014 y con publicación en BOP de Cáceres con fecha 27 de octubre de 2014.
- En tramitación: Modificación Puntual Nº2 del PGM de Torrejoncillo consistente en la adscripción del suelo contenido en la Unidad de Actuación UA-1 a la clase de Suelo Urbano determinada según ejecución de la sentencia Nº455/2014 del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.
- Modificación Puntual Nº3 del PGM de Torrejoncillo consistente en Redelimitación del Sector de Suelo Urbanizable Sector 3 y de la Unidad de Actuación UA-20 con redefinición de alineaciones en la calle Las Viñas con aprobación definitiva con fecha 24 de septiembre de 2015, publicada en DOE el 5 de mayo de 2016.
- En tramitación: Modificación Puntual Nº4 del PGM de Torrejoncillo consistente en la modificación de los artículos 3.4.2.2., 3.4.2.5., 3.4.2.6. y 3.4.2.8. que afecta a las categorías de Suelo No Urbanizable SNUC, SNUP- Zona 3, SNUP-Zona 4 y SNUP-Zona 6.

Normativa urbanística aplicable:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPEX)
- Real Decreto legislativo 2/2008, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2019
1 - JUN 2017

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

- Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

El contenido del documento se ajusta a la expresión pormenorizada de cuantas determinaciones son necesarias para la total definición de la Modificación Puntual que se desarrolla conforme a lo establecido en el artículo 82 de la LSOTEX y el artículo 104 del RPEX. De este modo el mencionado documento se ajusta a los apartados establecidos en la legislación.

1.5. BASE DOCUMENTAL UTILIZADA

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. Documento completo del Plan General Municipal de Torrejoncillo.
2. Cartografía digital en formato DWG, proporcionada por la Dirección General del Catastro y la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Gobierno de Extremadura.
3. Sede Electrónica del Catastro.

1.6. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación, ante la demanda existente en el municipio, es la de posibilitar la existencia de una multiplicidad de parcelas de distinta morfología en el nuevo Polígono Industrial, que permita la implantación de multitud de actividades, no limitándolas a talleres artesanales o pequeñas empresas, promoviendo con ello un posible desarrollo económico de la localidad.

En consecuencia, se verán afectados por la presente modificación:

- **Normas Urbanísticas del PGM**:
- Artículo 3.5.1.1. Suelo Urbanizable. SECTOR 1
- Artículo 4.3.3.1. Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 1
- **Planos de Ordenación del PGM:**
- Plano OE.U_1.1. Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Sistemas generales. Catálogo de bienes protegidos.
- Plano OE.U_1.3. Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Sistemas generales. Catálogo de bienes protegidos.
- Plano OD.U_1.1. Ordenación Detallada. Calificación del Suelo. Ordenanzas, Alineaciones y Rasantes.
- Plano OD.U_1.3. Ordenación Detallada. Calificación del Suelo. Ordenanzas, Alineaciones y Rasantes.
- Plano OD.U_2.1. Ordenación Detallada. Evacuación de aguas residuales.
- Plano OD.U_2.3. Ordenación Detallada. Evacuación de aguas residuales.
- Plano OD.U_3.1. Ordenación Detallada. Abastecimiento de agua, alumbrado público y energía eléctrica.
- Plano OD.U_3.3. Ordenación Detallada. Abastecimiento de agua, alumbrado público y energía eléctrica.

Con la presente modificación se pretende la incorporación de las determinaciones propuestas a la Normativa vigente.

1.6.1. ANTECEDENTES DE HECHO

Ante la demanda existente en el municipio de parcelas de uso industrial de morfologías diversas que posibiliten la implantación de distintas actividades industriales, debido a que en la actualidad, la oferta se limita a parcelas de

25 ENE 2017
1 - JUN 2017

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

dimensiones aproximadas de 17 m de fachada y 30 m de fondo, con una superficie de 510 m^2, es por ello que se hace necesario plantear la posibilidad de parcelas de dimensiones mayores y por tanto de mayor superficie, que permitan la ubicación de otras tipologías de industrias, no limitadas a pequeñas empresas o talleres artesanales.

En consecuencia, la presente modificación se plantea con la finalidad de reclasificar los terrenos anexos al polígono industrial existente, pertenecientes a la clase de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable para incluirlos en el Sector de Suelo Urbanizable Sector 1 de uso global Industrial.

Uno de los objetivos principales ha sido la integración del nuevo desarrollo industrial con el Recinto Ferial Ganadero y el Polígono Industrial existentes, garantizando su continuidad, y al mismo tiempo se plantea la posibilidad de un crecimiento ordenado del mismo, ya que con la ordenación propuesta en el PGM, en primer lugar se generaban vacíos intersticiales, y en segundo lugar, se obviaba el potencial existente entre la zona de afección de la carretera EX – 109 y las zonas verdes propuestas, creando un vacío espacial.

1.6.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La presente memoria y los documentos que se acompañan desarrollan la redacción de la Modificación Puntual Nº5 del Plan General Municipal de Torrejoncillo, el cual se aprobó definitivamente con fecha 28 de junio de 2012 y se publicó en DOE con fecha 24 de septiembre de 2012.

Con posterioridad, se ha redactado por parte de esta oficina los siguientes documentos:

- Corrección de error material informada favorable por la CUOTEX de 31 de octubre de 2013, que afecta a la calificación de la parcela situada en la calle Saturnino Serrano Nº35.

- Modificación Puntual Nº1 del PGM de Torrejoncillo consistente en Modificación de los artículos 4.1.2.1. Residencial Casco Histórico, 4.1.2.3. Residencial Ensanche, 4.1.2.4. Residencial Extensión del Casco y 4.5.1.2. Dimensiones mínimas de los Viarios Públicos, aprobándose definitivamente con fecha 20 de octubre de 2014 y publicado en BOP de Cáceres con fecha 27 de octubre de 2014, la cual afectaba únicamente a la ordenación detallada.

- En tramitación: Modificación Puntual Nº2 del PGM consistente en la Adscripción del suelo contenido en la Unidad de Actuación UA-1 a la clase de suelo urbano determinada según ejecución de la sentencia Nº455/2014 del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

- Modificación Puntual Nº3 consistente en Redelimitación del Sector de Suelo Urbanizable Sector 3 y de la Unidad de Actuación UA-20 con redefinición de alineaciones en calle Las Viñas, con aprobación definitiva con fecha 24 de septiembre de 2015, publicada en DOE el 5 de mayo de 2016.

- En tramitación: Modificación Puntual Nº4 consistente en la modificación de los artículos 3.4.2.2., 3.4.2.5., 3.4.2.6. y 3.4.2.8. que afecta a las categorías de Suelo No Urbanizable SNUC, SNUP- Zona 3, SNUP- Zona 4 y SNUP- Zona 6, siendo el objeto de la misma, la adaptación de los parámetros edificatorios en SNU fijados en el vigente PGM, al ser éstos más restrictivos, a lo establecido en LSOTEX.

25 ENE 2017

1 - JUN 2017

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

Como se puede apreciar, en un corto espacio de tiempo ha sido necesario realizar una serie de modificaciones ya que se han detectado tanto errores gráficos, al calificar una parcela edificable como espacio público (solar en calle Saturnino serrano, Nº35) como de contenido, por ejemplo, en la redacción original del artículo 4.1.2.1., se define parcela mínima como *"Las existentes previas a la aprobación inicial del Plan General Municipal, y que estén edificadas, ó aquellas parcelas existentes sin edificar, con frente mayor o igual a 4 metros y con superficie mayor o igual a 50 metros cuadrados."* Dicha definición imposibilitaba construir en solares existentes previo a la aprobación del PGM no edificados con frente menor a 4 metros y superficie inferior a 50 metros cuadrados, por ello se redacta la Modificación Puntual Nº1.

Seguidamente, la Modificación Puntual Nº2 viene impuesta en ejecución de la Sentencia Nº455/2014 del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, al haberse incluido en la redacción del PGM unos terrenos que la sentencia considera como suelo urbano en una Unidad de Actuación, determinando dicha sentencia la anulación de la mencionada Unidad de Actuación.

A continuación, la Modificación Puntual Nº3 se plantea ante la detección de ciertos errores en la delimitación del Sector 3 de suelo urbanizable y la unidad de actuación UA-20 en suelo urbano no consolidado.

Finalmente, con la reciente aprobación de la Ley 10/2015, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se consideró necesario para SNU la adaptación del PGM a lo establecido en dicho texto legal, al ser éste menos restrictivo que aquel, por ello se redactó la Modificación Puntual Nº4.

Dicho planeamiento si se encuentra homologado y adaptado a las determinaciones de la LSOTEX, por tanto cualquier innovación de las determinaciones del PGM, se seguirá el procedimiento para su aprobación previsto en el artículo 77 y siguientes de la LSOTEX, así como el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, artículo 100 y siguientes.

Se presenta la documentación requerida en los artículos 106 y siguientes del RPLANEX.

En cuanto al objeto y finalidad de esta Modificación, es de aplicación el artículo 82 de la LSOTEX, relativo al concepto, procedencia y límites de la modificación de los planes de ordenación urbanística.

1.6.3. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La presente Modificación puntual afectaría tanto a la documentación gráfica como a la normativa de aplicación, según se ha detallado en el apartado 1.6. Objeto y alcance de la modificación. En el presente apartado se relacionan los planos contenidos en el PGM y artículos afectados por la presente modificación.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Los planos de ordenación que se utilizan de base para la definición gráfica de la Modificación presente, son los correspondientes a los planos de ordenación diligenciados por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, correspondientes al PGM de Torrejoncillo, de los cuales se adjuntan copia en formato A3.

Concretamente se han utilizado y se modifican los planos:

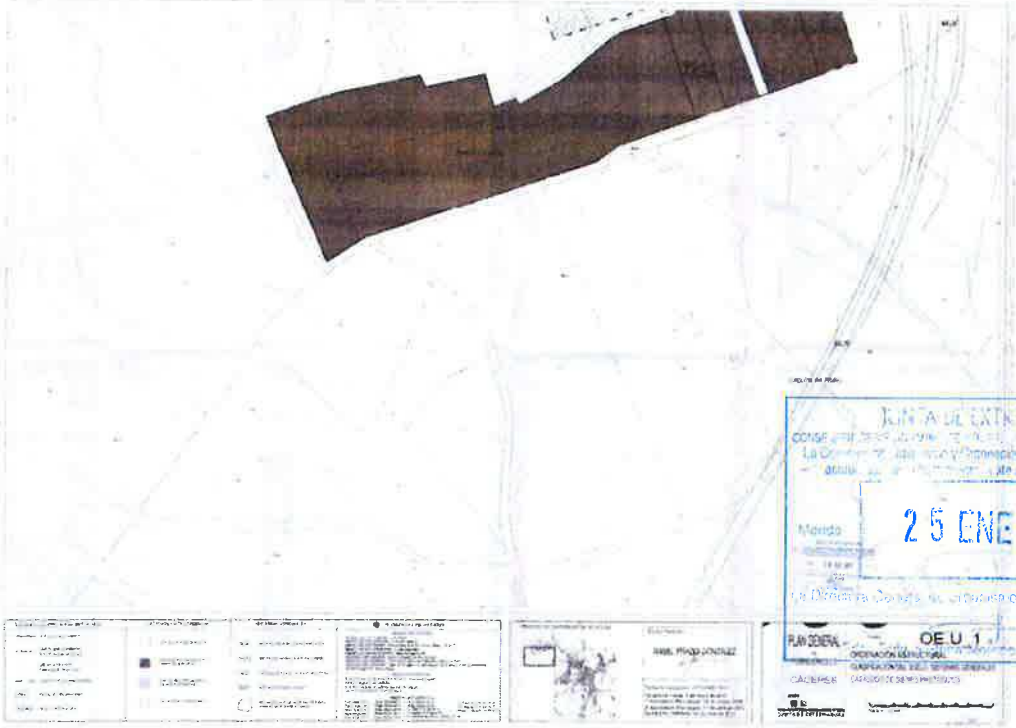
25 ENE 2019
1 - JUN 2017

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

- Plano OE.U_1.1. Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Sistemas generales. Catálogo de bienes protegidos.



- Plano OE.U_1.3. Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Sistemas generales. Catálogo de bienes protegidos.

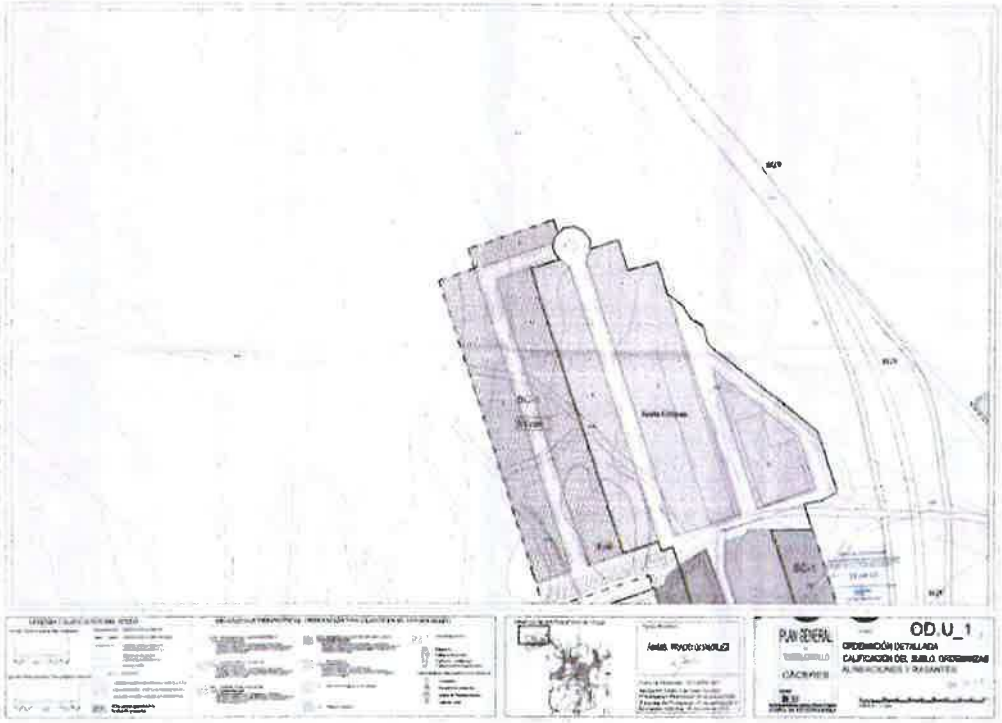


JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2017
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

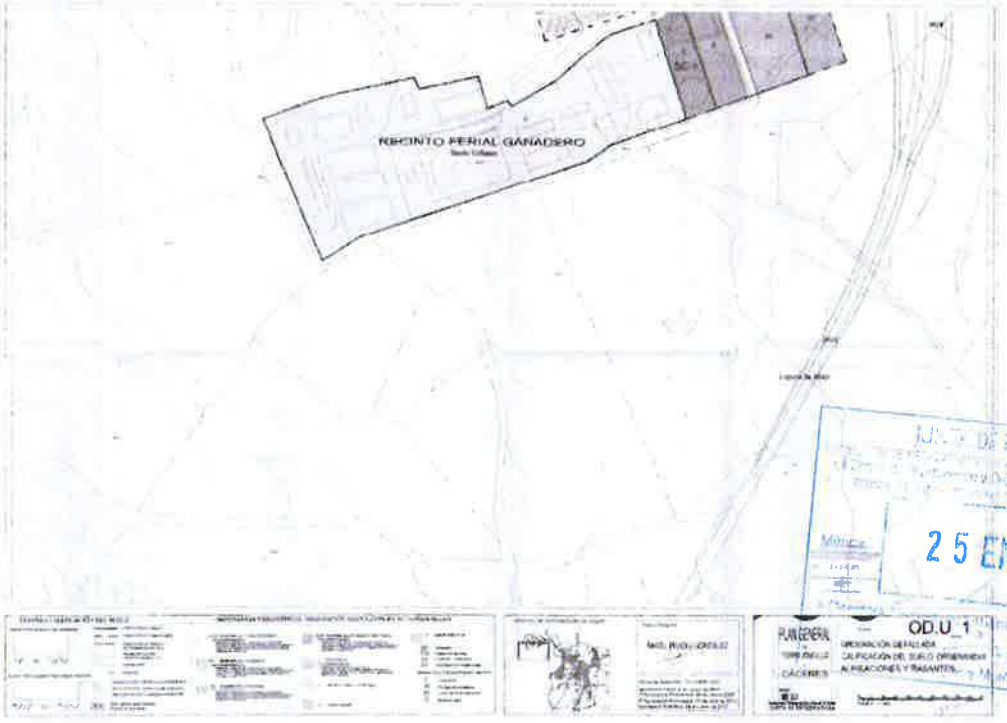
1 - JUN 2017

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

- Plano OD.U_1.1. Ordenación Detallada. Calificación del Suelo. Ordenanzas, Alineaciones y Rasantes.



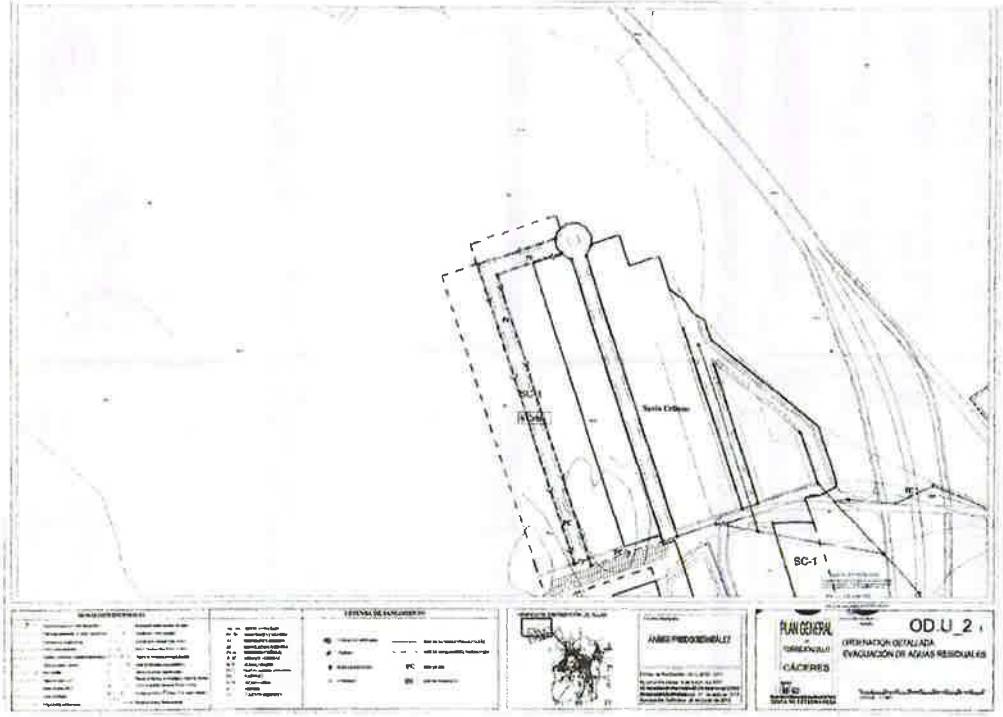
- Plano OD.U_1.3. Ordenación Detallada. Calificación del Suelo. Ordenanzas, Alineaciones y Rasantes.



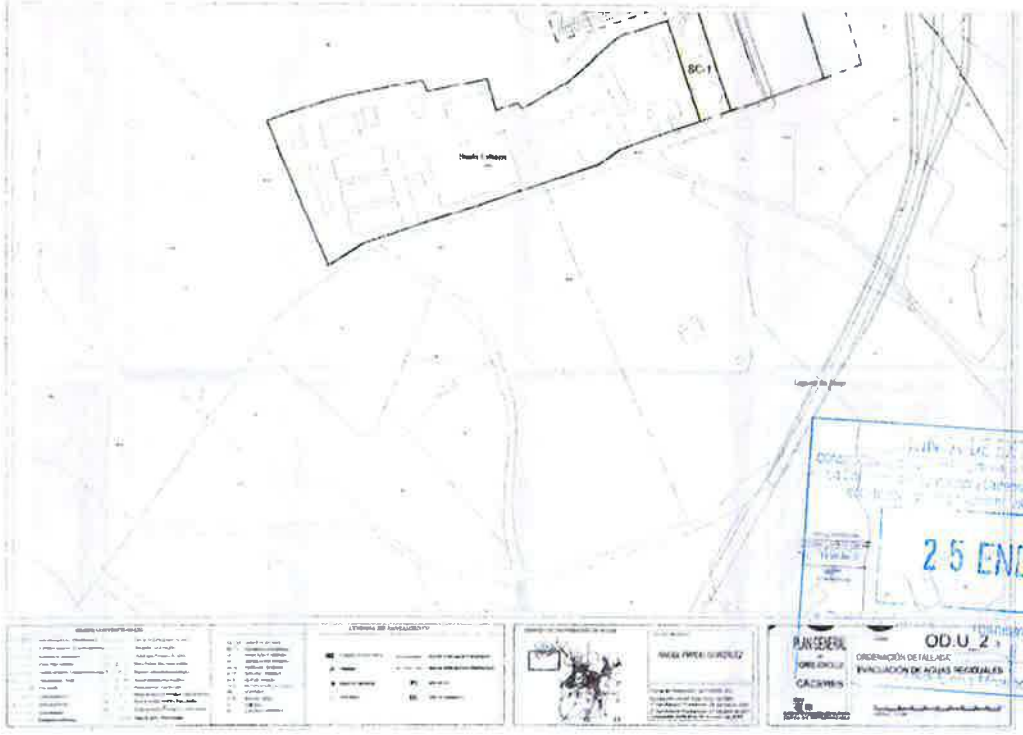
JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2017
1 - JUN 2017

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

- Plano OD.U_2.1. Ordenación Detallada. Evacuación de aguas residuales.



- Plano OD.U_2.3. Ordenación Detallada. Evacuación de aguas residuales.

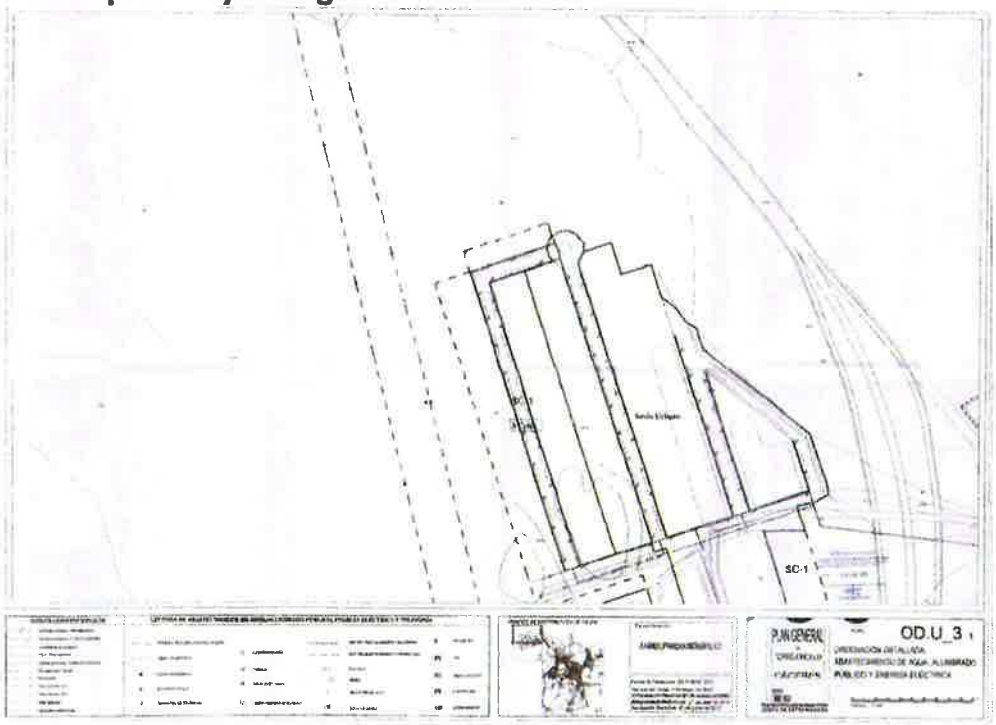


...MADURA
...ordenación del Territorio de Extremadura
...documento en la sesión de
25 ENE 2019
...ación y Ordenación del Territorio
...o de Acevedo Yanguas

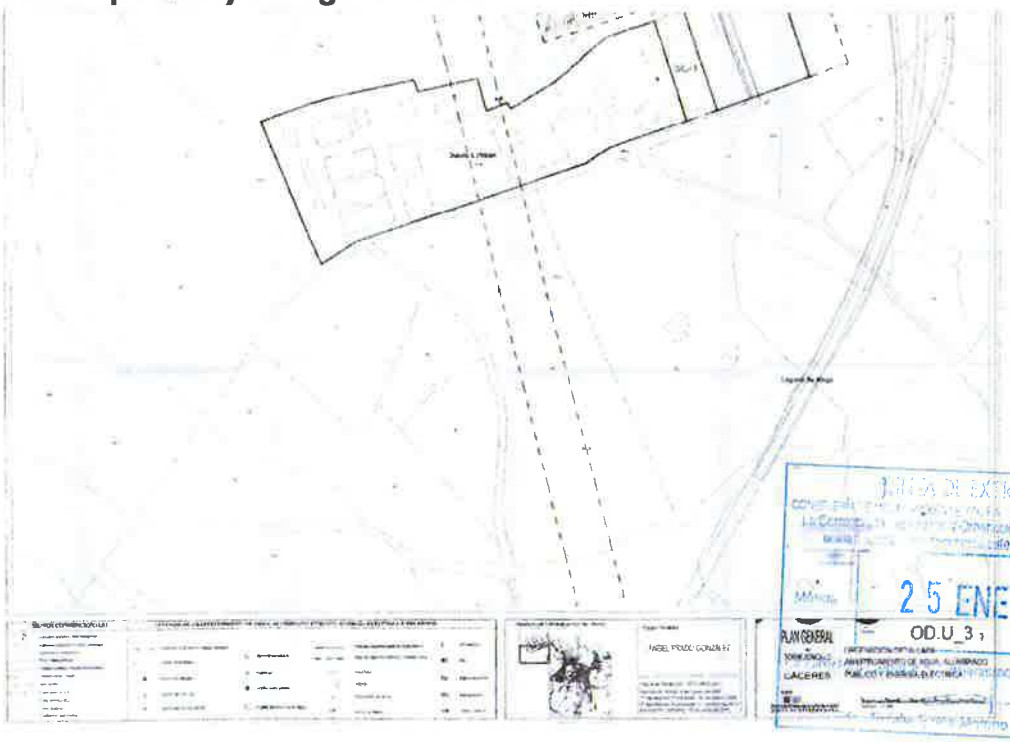
1 - JUN 2017

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

- Plano OD.U_3.1. Ordenación Detallada. Abastecimiento de agua, alumbrado público y energía eléctrica.



- Plano OD.U_3.3. Ordenación Detallada. Abastecimiento de agua, alumbrado público y energía eléctrica.



JUNTA DE EXTREMADURA
Comisión del Territorio de Extremadura
Visto favorablemente en la sesión de
25 ENE 2019
y Ordenación del Territorio

1 - JUN 2017

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

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Los artículos afectados por la presente modificación son los siguientes:

- Artículo 3.5.1.1. Suelo Urbanizable. SECTOR 1

JUNTA DE EXTREMADURA

28 JUN 2012

CAPÍTULO 5: GESTIÓN

5.1 SUELO URBANIZABLE

ART. 3.5.1.1.- Suelo Urbanizable. SECTOR 1.

SC-1 Área de Reparto: Área de Reparto 30
Descripción: Situada en la zona noroeste de Torrejoncillo, anexo a la Dehesa Boyal, al Polígono Industrial urbanizado y al recinto ferial ganadero.

Área de reparto AR-30		
Clase de suelo		Urbanizable
Uso Global		Industrial
Uso Compatible		Dotacional y terciario
Superficie Bruta Total		28.141,40 m²
Aprovechamiento Medio		0,71 m²t/ m²s
Aprovechamiento objetivo		19.995,67 m²t
Sectores o Unidades de Actuación incluidos		SC-1
Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión	Equipamientos	1.407,07 m²
	Zonas Verdes	2.814,14 m²
	Aparcamientos	100 plazas
Reserva viviendas sometida a régimen de protección pública		6,00
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento		1.999,57 m²t

ART. 3.5.1.2.- Suelo Urbanizable. SECTOR 2

SC-2 Área de Reparto: Área de Reparto 31
Descripción: Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el norte con suelo no urbanizable, por el este con la UA 3, por el sur con la carretera a Hinojosa, y por el oeste con la travesía de la EX 10% de Portezuelo a Coria.

Área de reparto AR-31		
Clase de suelo		Urbanizable
Uso Global		Residencial
Uso Compatible		Dotacional y terciario
Superficie Bruta Total		44.065,51 m²
Aprovechamiento Medio		0,70 m²t/ m²s
Aprovechamiento objetivo		30.845,85 m²t
Sectores o Unidades de Actuación incluidos		SC-2
Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión	Equipamientos	6.169,17 m²
	Zonas Verdes	4.626,87 m²
	Aparcamientos	155 plazas
Reserva viviendas sometida a régimen de protección pública		12.338,34 m²
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento		3.084,58 m²t

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Política Agraria y Territorio
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Se hace constar que este documento es el aprobado definitivamente en la sesión de
25 ENE 2019
Fdo.: Pablo Jesús Muñoz de Acevedo Yagüe

1 - JUN 2017

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

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (CÁCERES)

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

JUNTA DE EXTREMADURA
28 JUN 2017

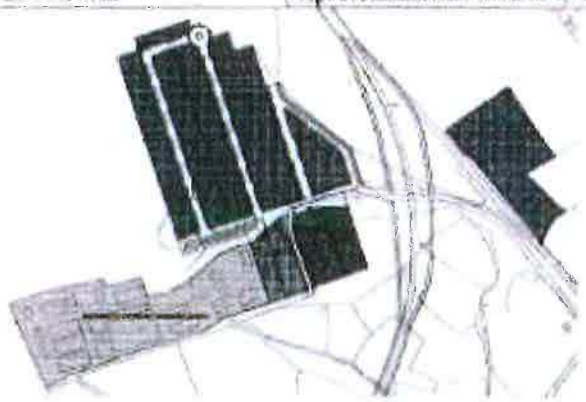
SECCIÓN 3: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

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: 28.341,40 m²	**Aprovechamiento Medio:** 0,71 u.t./m²



Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local	
Cesión de Dotaciones: 5.130,71 m²	Cesión zonas verdes: 2.928,90 m² Cesión Equipamientos públicos: 2.201,72 m²
Cesión viario: 7.524,19 m².	
Aparcamientos	
Núm. mínimo plazas anexas al viario público: 146. De ellas 2 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida.	Núm. máximo plazas aparcamientos privados: 146
Otras determinaciones	
Superficie Uso Industrial: 15.486,50 m²	Edif. máx. parcela industrial: 1,25 m²/m²
Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m²	10% Cesión Aprov. Lucrativo: 1.999,56 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 y modifique la ordenación incluida en el Plan.
Ordenanzas de Aplicación:	
Industrial, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela industrial que será el valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.	

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
25 ENE 2019
Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio

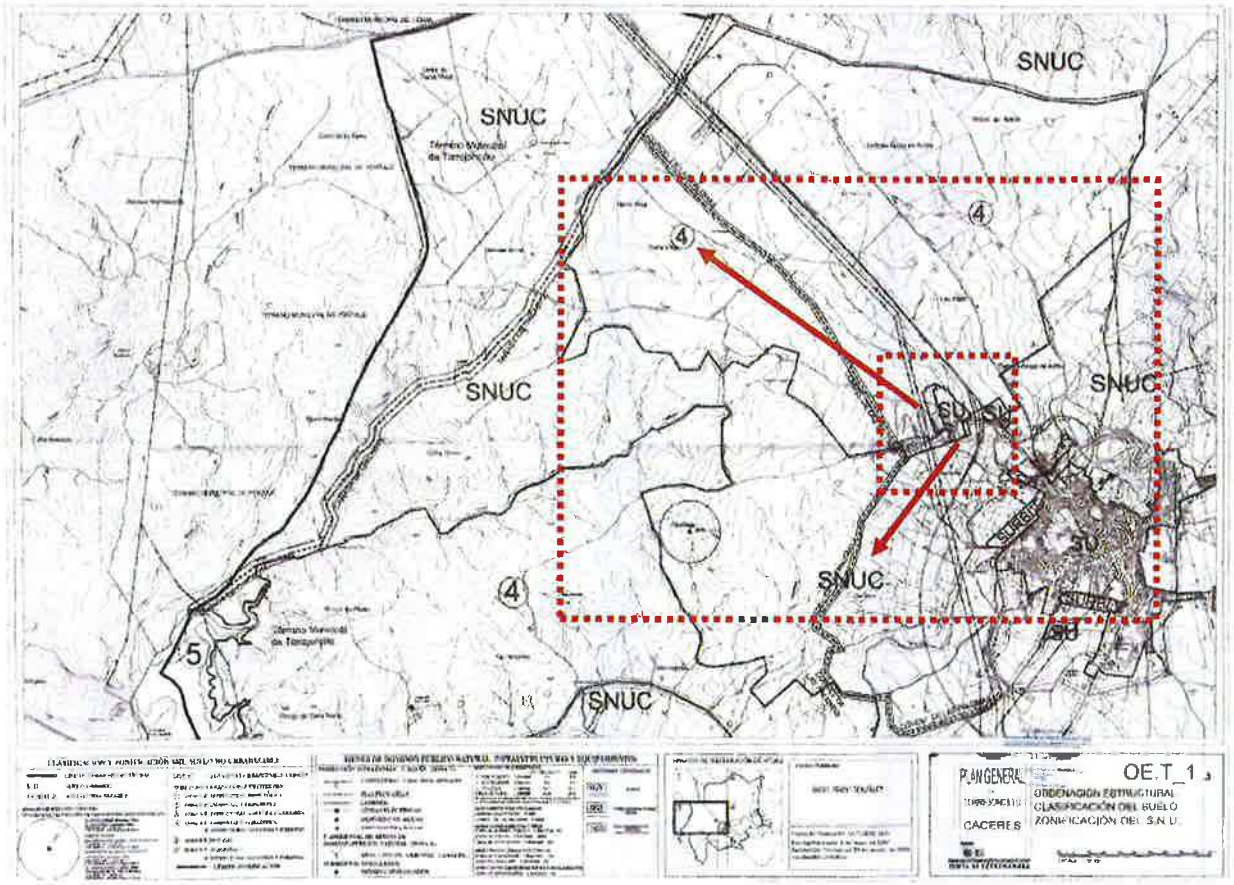
1 - JUN 2017

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

1.6.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, FINES Y OBJETIVOS

ÁMBITO

Actualmente, los suelos afectados por la presente modificación son clasificados por el PGM como Suelo No Urbanizable Común (Los situados hacia el sureste del Polígono Industrial) o Suelo No Urbanizable Protegido Zona 4. Protección Ambiental, Paisajística y Estructural ganadera y forestal (Los situados hacia el norte y oeste del Polígono Industrial), según se muestra en el Plano OE.T_1.$_3$. Ordenación Estructural Clasificación del Suelo Zonificación del S.N.U.



En base a lo anteriormente expuesto, actualmente, la superficie total del sector de suelo urbanizable Sector 1 es de 28.141,40 m^2, según especifica la normativa urbanística del PGM, concretamente en su artículo 3.5.1.1. Mediante la presente modificación dicho sector ampliaría su superficie en 31.963,71 m^2, siendo la superficie total del Sector 1 tras la modificación de 60.105,11 m^2, tras la inclusión en el mismo de los suelos pertenecientes a la clase de SNU reclasificados a SUB para su inserción en dicho sector.

Nota: Debe aclararse que no se ha hecho una medición in situ de los terrenos afectados por la Modificación, por lo que la medición de las superficies marcadas se ha realizado sobre los planos cartográficos facilitados por la Consejería de Fomento

25 ENE 2017
1 - JUN 2017

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

y sobre cartografía catastral, pudiendo variar muy poco la superficie real, dado que las tolerancias gráficas de estos planos no son mayores a 0,2 por el denominador de escala, por tanto, usando unos planos a escala 1:1000 el dibujo podrá tener un error planimétrico de 20 centímetros.

FINES Y OBJETIVOS

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, siendo éstas de 30 m de fondo y 17m 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, todo ello supone la redelimitación del sector de Suelo Urbanizable Sector 1 de uso Global Industrial con la consiguiente reclasificación de Suelo No Urbanizable y la inclusión de dichos suelos en el mencionado Sector 1. 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.

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación de los planes está expresamente prevista en el artículo 82 de la LSOTEX, siempre que se trate de una modificación limitada que por su escasa entidad no constituya una revisión, como es el caso.

Por otra parte, la LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, además establece cual ha de ser el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística en su artículo 80.

La misma Ley en su art. 82 establece el concepto, procedencia y límites de las modificaciones de los Planes, y en el Reglamento de Planeamiento en los art.

EXTREMADURA
25 ENE 2019
1 - JUN 2017

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

102-106 se desarrolla los aspectos concernientes a la innovación de la ordenación urbanística.

La presente modificación se redacta al amparo de cuanto se expresa con anterioridad; en lo que encuentran justificación la procedencia de esta Propuesta de Modificación, como procedimiento más operativo y rápido para poder posibilitar la implantación de actividades industriales, las cuales serían inviables actualmente según la ordenación detallada establecida en el PGM para el Sector 1 de Uso Global Industrial, así como también en el Polígono Industrial existente y en el Recinto Ferial Ganadero, en los cuales, según la morfología de las parcelas de pequeñas dimensiones, sólo podrían ubicarse talleres artesanales y pequeñas empresas, es decir, actividades que requieran poca superficie para su implantación. Es por ello, que el objetivo principal para la redacción de la presente modificación es plantear una propuesta de ordenación detallada del Sector 1 que, en primer lugar, contemple la posibilidad de obtener parcelas de mayores dimensiones posibilitando así, el establecimiento de gran diversidad de actividades industriales, en segundo lugar, se potencia la idea de focalización de las dotaciones en la zona sur del Polígono Industrial, lo cual sirve como pantalla visual con respecto al núcleo urbano, y finalmente, la ordenación propuesta, se integra de manera más eficaz con las preexistencias, evitando los vacíos intersticiales del Polígono Industrial.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN / NORMATIVA APLICABLE

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

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), modificada por la ley 9/2010, de 18 de octubre, aprobada por el Pleno de la Asamblea de Extremadura en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2010, entre los que se mencionan:

- Artículo 74, en consideración a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.
- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener la Modificación.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación, teniendo en cuenta que es un Plan General Municipal.
- Artículo 80 "régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.

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

- Artículo 27 en cuanto a los límites de la atribución de aprovechamientos y reservas dotacionales en suelo urbano.

25 ENE 2019
1 - JUN 2017

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

- Artículo 29 respecto a las excepciones a las dotaciones mínimas.
- Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

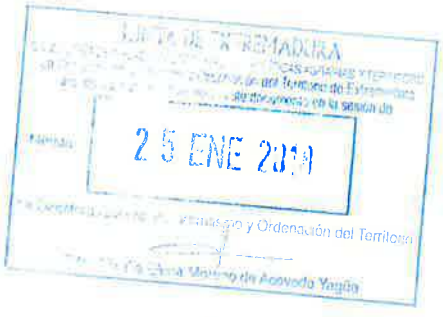
La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPEX.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La presente Propuesta de Modificación se limita a las parcelas afectadas por la redelimitación del sector de suelo urbanizable Sector 1 definido en el PGM con una superficie total de 28.141,40 m^2, según determina el PGM, mediante la reclasificación de SNU a SUB de los terrenos anexos al Sector 1, siendo las referencias catastrales de las parcelas afectadas por la redelimitación del sector de suelo urbanizable Sector 1, 10193A003000250000UO, 10193A003000260000UK, 10193A003001110000UY,10193A003090180000UK y 10193A003090290000UZ.

A continuación se procederá a realizar un estudio comparativo entre el estado según el PGM y el propuesto en la presente modificación.

NOTA: La documentación gráfica muestra fragmentos del Plano O.D.U.1.1 y O.D.U.1.3. Ordenación Detallada: Calificación del Suelo, Ordenanzas, Alineaciones y Rasantes.

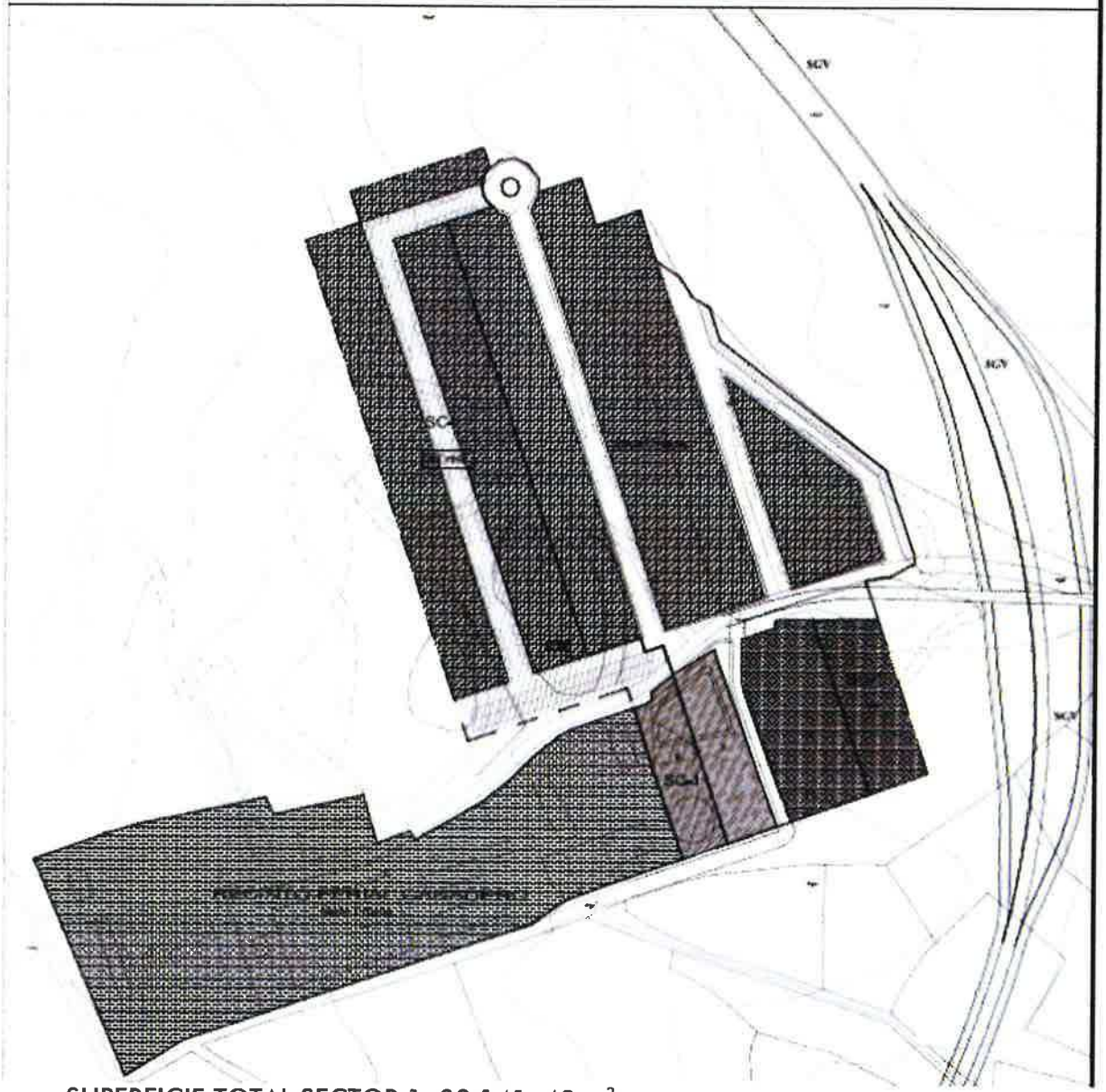


1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

ESTADO SEGÚN PGM



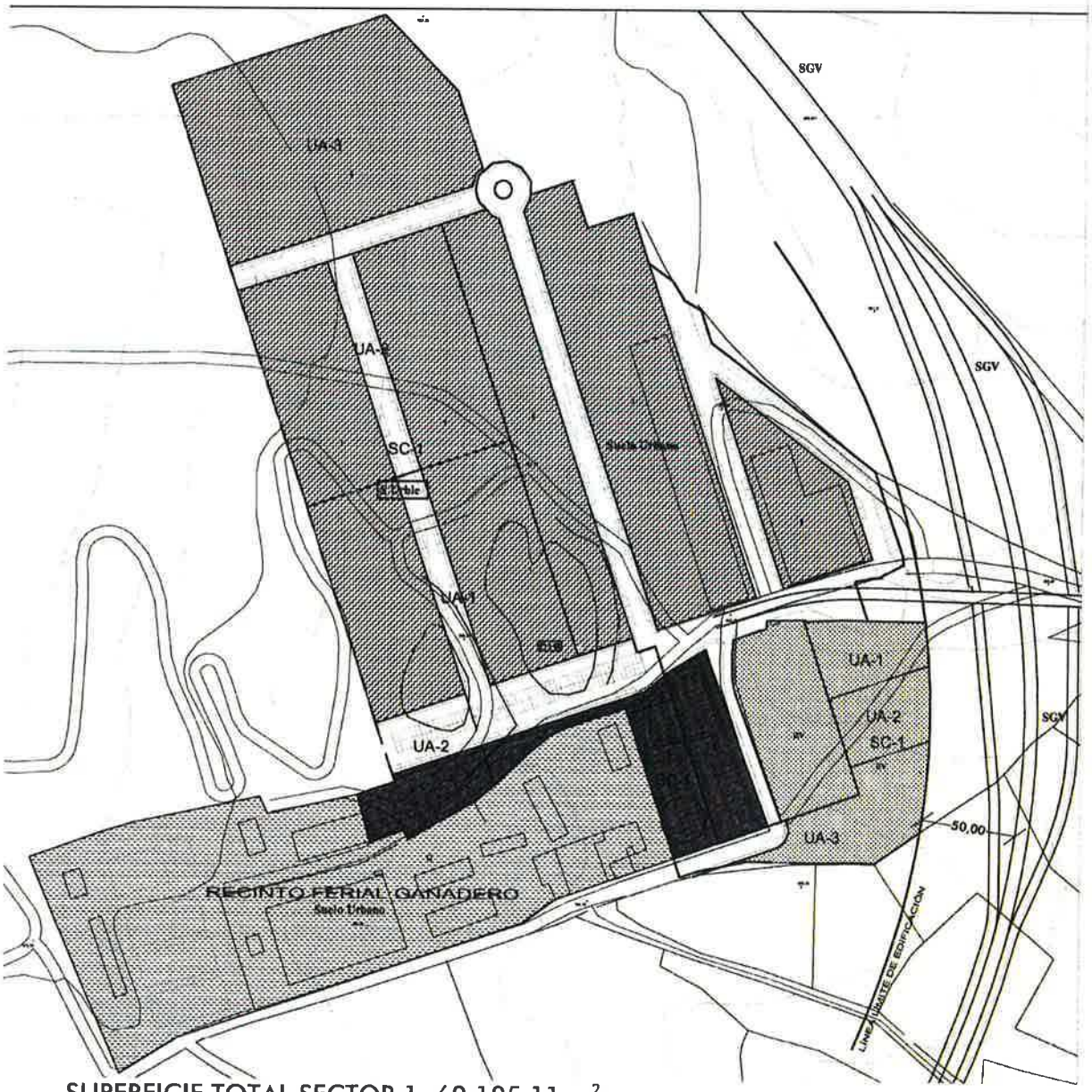
SUPERFICIE TOTAL SECTOR 1: 28.141, 40 m²
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 1: 0,71 m²/ m²
RESERVA DOTACIONES PÚBLICAS
- CESIÓN ZONAS VERDES: 2.928,99 m² (10,41%)
- CESIÓN EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS: 2.201,72 m² (7,82%)
- CESIÓN VIARIO: 7.524,19 m² (26,74%)

APARCAMIENTOS: 146 PLAZAS
SUPERFICIE USO INDUSTRIAL: 15.486,50 m² (55,03%)
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL: 19.995,67 m²
EDIF.MÁX. PARCELA INDUSTRIAL: 1,25 m²/ m²
10% CESIÓN APROV. LUCRATIVO: 1.999,56 m²

JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2017
11 - JUN 2017

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

ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



SUPERFICIE TOTAL SECTOR 1: 60.105,11 m²
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 1: 0,6891 m²/ m²
RESERVA DOTACIONES PÚBLICAS
- CESIÓN ZONAS VERDES: 7.067,78 m² (11,76%)
- CESIÓN EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS: 5.045,90 m² (8,39%)
- CESIÓN VIARIO: 10.337,77 m² (17,20%)

APARCAMIENTOS: 222 PLAZAS
SUPERFICIE USO INDUSTRIAL: 37.653,66 m² (62,65%)
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL: 41.419,03 m²
EDIF.MÁX. PARCELA INDUSTRIAL: 1,10 m²/ m²
10% CESIÓN APROV. LUCRATIVO: 4.141,90 m²

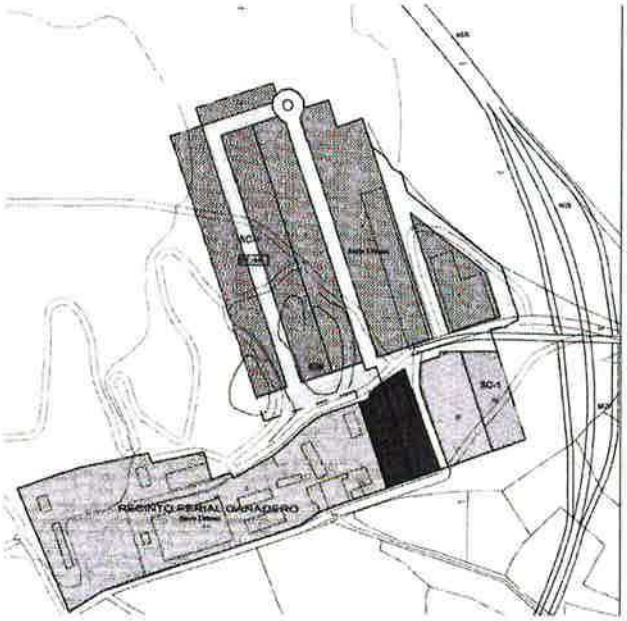
25 ENE 2017
1 - JUN 2017

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

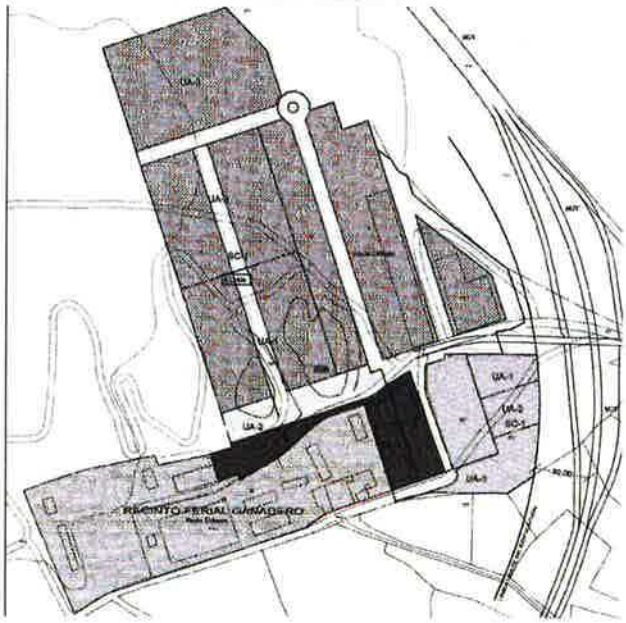
Como puede observarse, en base a lo expuesto en el apartado 1.6.4. Ámbito de la modificación, fines y objetivos, la ordenación propuesta se articula a partir de los siguientes objetivos:

1. Obtención de parcelas en el Polígono Industrial con superficies y morfologías distintas a las actualmente previstas de 17 m de fachada y 30 m de fondo. Con la presente modificación, se ampliaría hasta 50 m de fondo hacia el oeste y hasta 100 m hacia el norte, según la documentación gráfica que se adjunta.

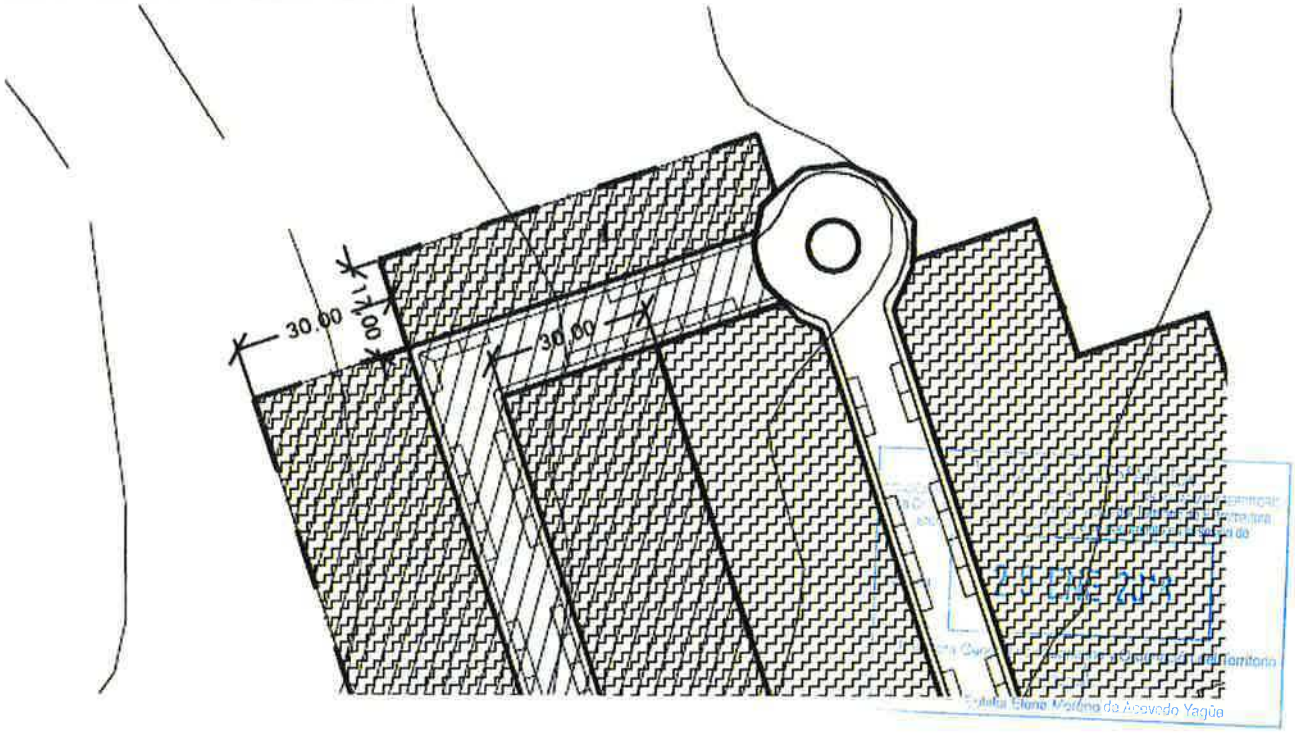
ORDENACIÓN SEGÚN PGM



ORDENACIÓN PROPUESTA



ORDENACIÓN SEGÚN PGM



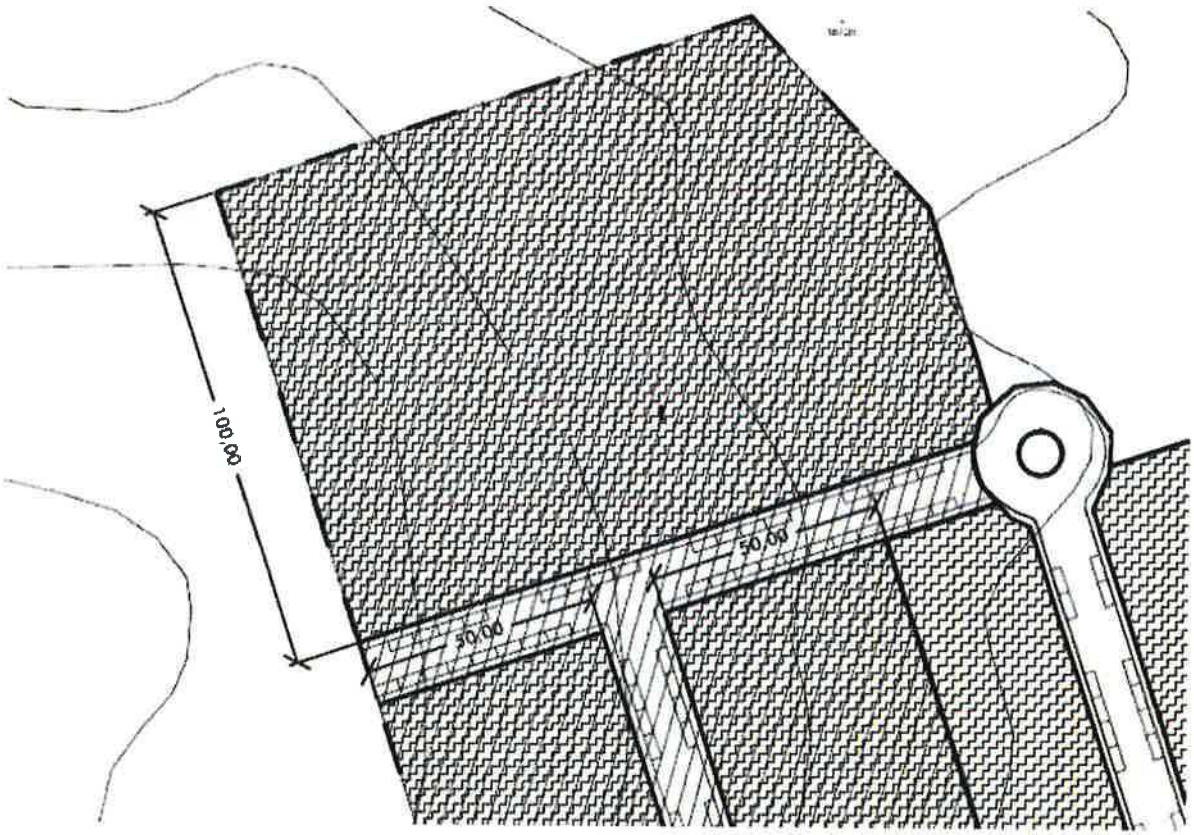
1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

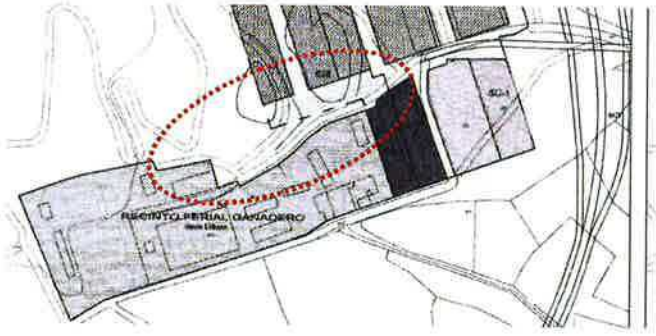
AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (CACERES)

ORDENACIÓN PROPUESTA

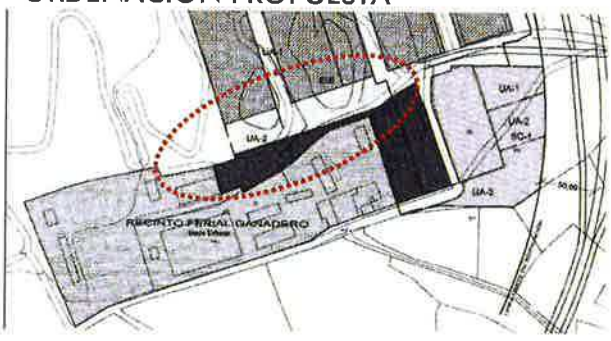


2. Integración de la ordenación detallada propuesta con las preexistencias, como son el Polígono Industrial existente y el Recinto Ferial Ganadero.

ORDENACIÓN SEGÚN PGM



ORDENACIÓN PROPUESTA

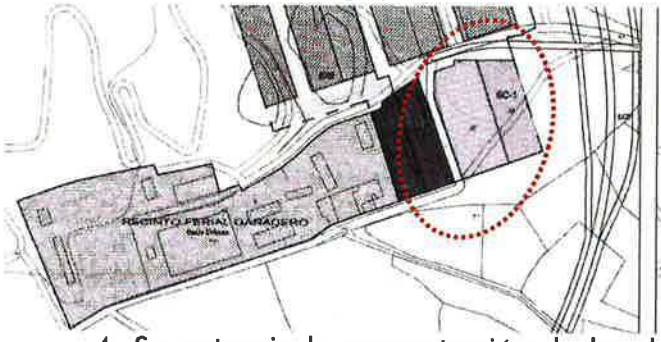


3. Ampliación de la superficie de zona verde hasta el límite de la zona de afección de la carretera EX – 109, hacia el este, y hasta el límite catastral de la parcela afectada, hacia el sur.

JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2017
1 JUN 2017

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

ORDENACIÓN SEGÚN PGM

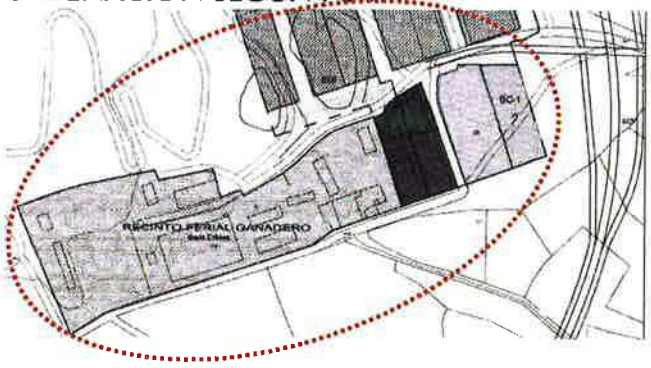


ORDENACIÓN PROPUESTA

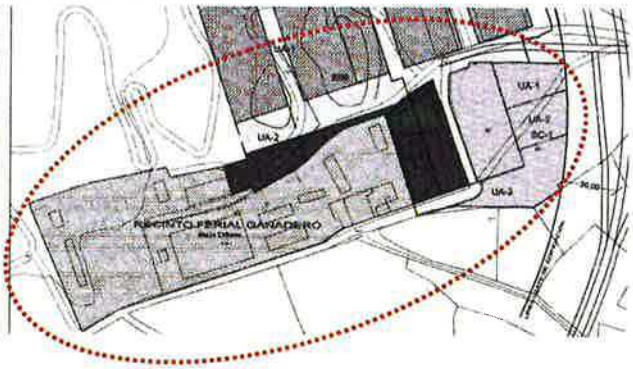


4. Se potencia la concentración de las dotaciones en un área concreta del Polígono Industrial, integrando de una forma más coherente las existentes con las propuestas en la modificación.

ORDENACIÓN SEGÚN PGM

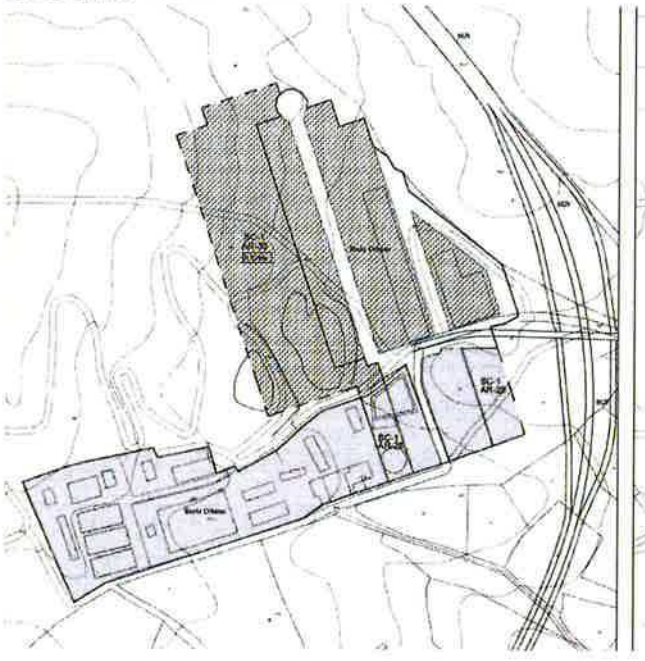


ORDENACIÓN PROPUESTA

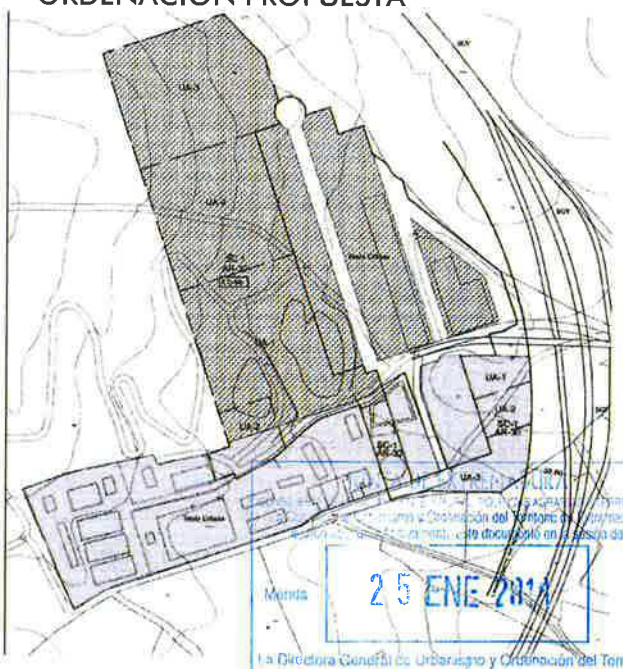


5. Se propone dividir el Sector 1 en tres unidades de actuación, UA-1, UA-2 y UA-3, tal y como se muestra en la documentación gráfica, siendo el objetivo principal posibilitar su posible desarrollo posterior.

ORDENACIÓN SEGÚN PGM



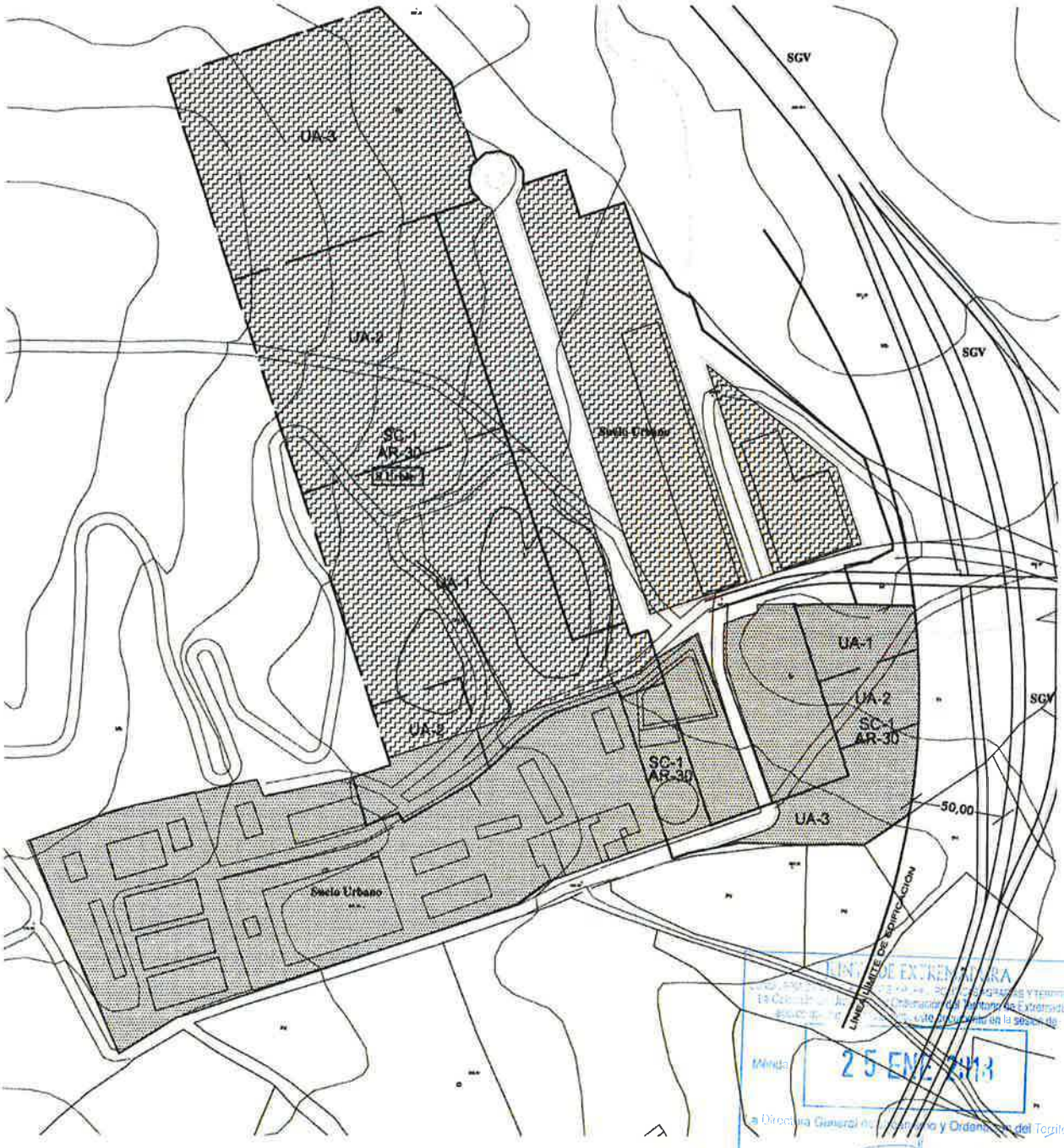
ORDENACIÓN PROPUESTA



Fecha 25 ENE 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
1- JUN 2017

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

ORDENACIÓN PROPUESTA



JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2013
la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Ante la demanda existente en el municipio de implantación de actividades industriales en parcelas de dimensiones superiores y morfológicamente distintas a las definidas en la ordenación detallada del Sector 1 de Suelo Urbanizable de Uso Global Industrial, previstas por el PGM, se plantean diferentes posibilidades para la modificación de dicha ordenación de dicho sector, optándose por aquella que se ha considerado como la que menos impacto incide en el medio ambiente y genera un

1- JUN 2017

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

crecimiento urbano más sostenible y ordenado, integrándose con las preexistencias, como son el Polígono Industrial y el Recinto Ferial Ganadero existentes. Es por ello, que han sido los objetivos principales a la hora de la selección de la alternativa contemplada que:

1. La redelimitación del Sector 1 afectase al ámbito más próximo al Polígono Industrial existente y previsto por el PGM, suponiendo un menor impacto al considerar que dichos suelos, por su proximidad a suelos ya urbanizados, habían visto ya disminuidos sus valores naturales y paisajísticos.

2. Se promoviese la integración de la nueva ordenación propuesta con las preexistencias, evitando vacíos intersticiales, que con la ordenación anterior se producían y podrían plantear una problemática en la interconexión de los distintos ámbitos, Polígono Industrial existente, el previsto y el Recinto Ferial Ganadero.

3. Se incentivará la concentración de las dotaciones en un mismo ámbito, facilitando la accesibilidad a los mismos y potenciando su ubicación estratégica como pantalla visual del Polígono Industrial desde el núcleo urbano y la carretera. Del mismo modo, funciona como barrera protectora frente actividades no inocuas que se puedan desarrollar.

4. La ubicación de las zonas verdes, la cual no es casual, ya que también funciona como barrera visual y protectora, se prolonga hasta la zona de afección de la carretera EX -109.

5. La nueva ordenación propuesta permite un crecimiento sostenible y ordenado del actual Polígono Industrial. Se divide en tres unidades de actuación, UA-1, UA- 2 y UA-3 para facilitar de este modo el posible desarrollo del Sector.

En consecuencia, es importante reseñar que la presente modificación atañe tanto a la documentación gráfica como al articulado de la normativa del PGM, todo ello se detallará con mayor amplitud a continuación, relacionándose además la descripción numérica por usos de la ordenación propuesta haciendo una comparativa con la establecida en el PGM.

Seguidamente, se procederá a relacionar los artículos de la normativa que se ven afectados por la presente modificación, todos ellos ya se expusieron en apartado 1.6.3. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

Se modificarán:

- Artículo 3.5.1.1. Suelo Urbanizable. SECTOR 1
- Artículo 4.3.3.1. Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 1

A continuación, se procederá a redactar los artículos según su regulación actual y tras la aplicación de la modificación.

Los artículos afectados por la presente modificación, se corresponden con los artículos 3.5.1.1. y 4.3.3.1., que se transcriben a continuación, se señalarán en negrita y subrayado el texto a modificar. Seguidamente, se adjuntarán los artículos con las modificaciones propuestas, en negrita, cursiva y subrayada. En el artículo 4.3.3.1. se introducirán las fichas de las condiciones particulares de cada una de las Unidades de Actuación en las que se divide el Sector SC-1.

29 ENE 2.014
1- JUN-2017

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

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (CACERES)

ARTÍCULO ORIGINAL

ART. 3.5.1.1.- Suelo Urbanizable. SECTOR 1.

SC-1 Área de Reparto: Área de Reparto 30
Descripción: Situada en la zona noroeste de Torrejoncillo, anexo a la Dehesa Boyal, al Polígono Industrial urbanizado y al recinto ferial ganadero.

Área de reparto AR-30		
Clase de suelo		Urbanizable
Uso Global		Industrial
Uso Compatible		Dotacional y terciario
Superficie Bruta Total		~~28.141,40 m²~~
Aprovechamiento Medio		~~0,71 m²t/ m²s~~
Aprovechamiento objetivo		~~19.995,67 m²t~~
Sectores o Unidades de Actuación incluidos		~~SC-1~~
Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión.	Equipamientos	~~1.407,07 m²~~
	Zonas Verdes	~~2.814,14 m²~~
	Aparcamientos	~~100 plazas~~
Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública.		0,00
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento.		~~1.999,57 m²t~~

ARTÍCULO MODIFICADO

ART. 3.5.1.1.- Suelo Urbanizable. SECTOR 1.

SC-1 Área de Reparto: Área de Reparto 30
Descripción: Situada en la zona noroeste de Torrejoncillo, anexo a la Dehesa Boyal, al Polígono Industrial urbanizado y al recinto ferial ganadero.

Área de reparto AR-32		
Clase de suelo		Urbanizable
Uso Global		Industrial
Uso Compatible		Dotacional y terciario
Superficie Bruta Total		***60.105,11 m²***
Aprovechamiento Medio		***0,6891 m²t/ m²s***
Aprovechamiento objetivo		***41.419,03 m²t***
Sectores o Unidades de Actuación incluidos		***SC-1: UA-1, UA-2 y UA-3***
Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión.	Equipamientos	***3.005,25 m²***
	Zonas Verdes	***6.010,51 m²***
	Aparcamientos	***208 plazas***
Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública.		0,00
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento.		***4.141,90 m²t***

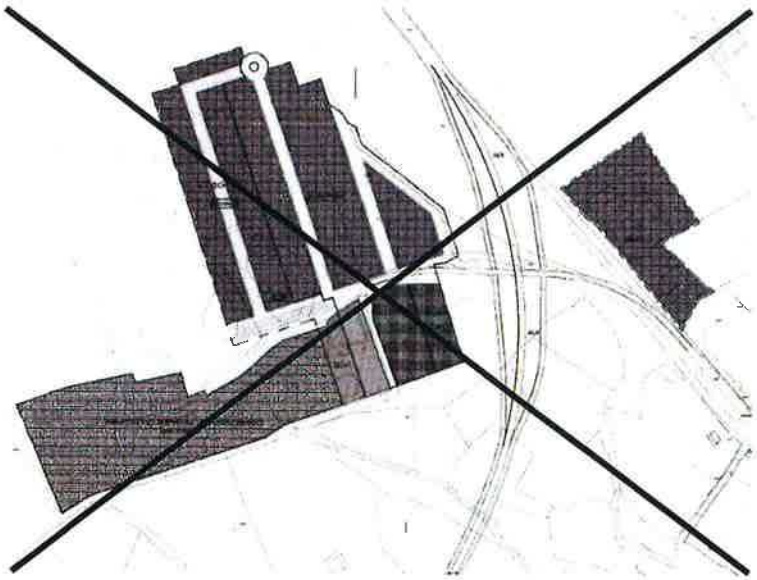
JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
25 ENE 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo
1 - JUN 2017

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

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (CACERES)

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 m²~~)	**Aprovechamiento Medio:**(~~0,71 m²/ m²~~)	
		
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local		
Cesión de Dotaciones: (~~5.130,71 m²~~)	Cesión zonas verdes: (~~2.928,99 m²~~)	
	Cesión Equipamientos públicos: (~~2.201,72 m²~~)	
Cesión viario: (~~7.524,19 m²~~)		
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 m²~~)	Edif. máx. parcela industrial: (~~1,25 m²/ m²~~)	
Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m²	10% Cesión Aprov. Lucrativo: (~~1.999,56 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.		

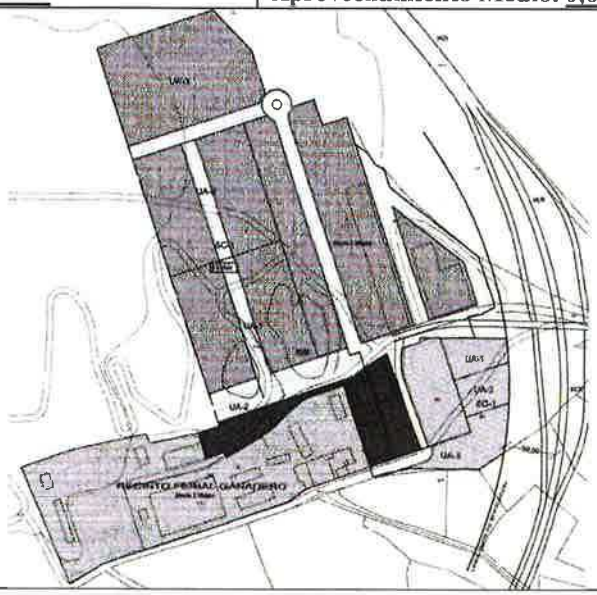
25 ENE 2017

1 - JUN 2017

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

ARTÍCULO MODIFICADO

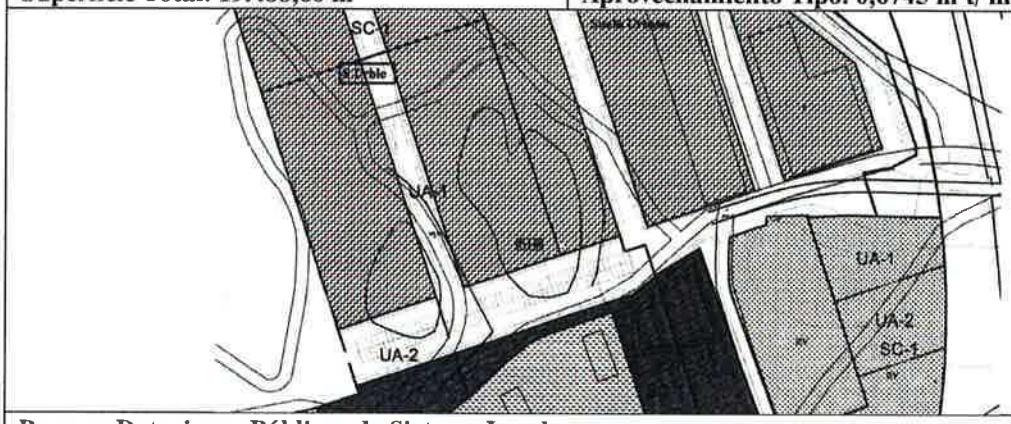
ART. 4.3.3.1.- Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 1

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 m²*	**Aprovechamiento Medio:** *0,6891 m²t/ m²s*
	
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local	
Cesión de Dotaciones: 12.113,68 *m²*	Cesión zonas verdes: 7.067,78 *m²* Cesión Equipamientos públicos: 5.045,90 *m²*
Cesión viario: 10.337,77 *m²*	
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 m²*	Edif. máx. parcela industrial: *1,10 m²/ m²*
Superf. mín. viv. Protegidas: 0,00 m²	10% Cesión Aprov. Lucrativo: *4.141,90 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.	

1 - JUN 2017

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

Suelo Urbanizable, Sector 1. Área de reparto: 30. Condiciones Particulares UA-1	
Superficie Total: 19.488,60 m²	**Aprovechamiento Tipo: 0,6745 m²t/ m²s**

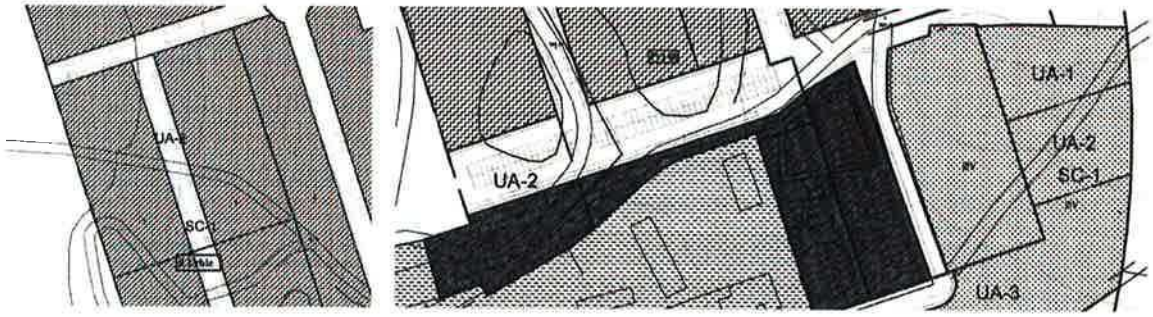


Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local	
Cesión de Dotaciones: 2.976,32 m²	Cesión zonas verdes: 1.991,16 m²
	Cesión Equipamientos públicos: 985,16 m²
Cesión viario: 4.562,28 m²	
Aparcamientos	
Num. plazas anexas al viario público: ***114***. De ellas 3 plazas se destinarán a personas con movilidad 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.	

25 ENE 2019
1 - JUN 201

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

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

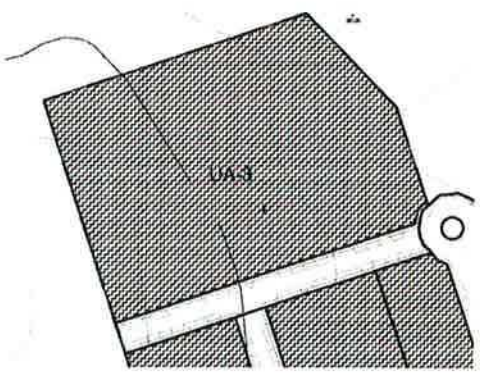


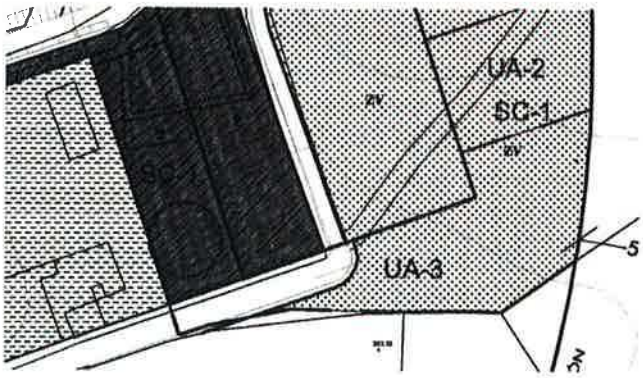
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local	
Cesión de Dotaciones: 3.963,11 m²	Cesión zonas verdes: 1.917,54 m²
	Cesión Equipamientos públicos: 2.045,57 m²
Cesión viario: 3.113 m²	
Aparcamientos	
Num. plazas anexas al viario público: *73*. De ellas 2 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida.	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.	

25 ENE 2017
1 - JUN 2017

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

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.

25 ENE 2017
1 - JUN 2017

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

A continuación, en las siguientes tablas se relacionarán de forma resumida las condiciones particulares tanto del Sector SC-1 como de las unidades de actuación UA-1, UA-2 y UA-3, en las que se divide:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ÁREA DE REPARTO 30.

Estudio comparativo	
Superficie bruta total	60.105,11 m^2 (100%)
Aprovechamiento Medio	0,6891 m^2t/ m^2s
Aprovechamiento Objetivo	41.419,03 m^2t
Cesión Zonas Verdes	7.067,78 m^2 (11,76%)
Cesión Equipamientos Públicos	5.045,90 m^2 (8,39%)
Cesión Viario	10.337,77m^2 (17,20%)
Número de plazas aparcamiento	222
Superficie Uso Industrial	37.653,66 m^2 (62,65%)
Edif. Máx. Parcela Edificable	1,10 m^2t/ m^2s
Sup. Mín. Viv. Protegidas	0
10 % de cesión Aprov. Lucrativo	4.141,90 m^2t

UNIDAD DE ACTUACIÓN. UA-1

Estudio comparativo	
Superficie bruta total	19.488,60 m^2 (100%)
Aprovechamiento Tipo	0,6745 m^2t/ m^2s
Aprovechamiento Objetivo	13.145 m^2t
Cesión Zonas Verdes	1.991,16 m^2 (10,22%)
Cesión Equipamientos Públicos	985,16 m^2 (5,05%)
Cesión Viario	4.562,28 m^2 (23,41%)
Número de plazas aparcamiento	114
Superficie Uso Industrial	11.950 m^2 (61,32%)
Edif. Máx. Parcela Edificable	1,10 m^2t/ m^2s
Sup. Mín. Viv. Protegidas	0
10 % de cesión Aprov. Lucrativo	1.314,5 m^2t
Exceso/Defecto	-284,79 m^2t

25 ENE 20..

UNIDAD DE ACTUACIÓN. UA-2

Estudio comparativo	
Superficie bruta total	19.026,11 m^2 (100%)
Aprovechamiento Tipo	0,6909 m^2t/ m^2s
Aprovechamiento Objetivo	13.145 m^2t
Cesión Zonas Verdes	1.917,54 m^2 (10,08%)
Cesión Equipamientos Públicos	2.045,57 m^2 (10,75%)
Cesión Viario	3.113 m^2 (16,36%)
Número de plazas aparcamiento	73
Superficie Uso Industrial	11.950 m^2 (62,81%)
Edif. Máx. Parcela Edificable	1,10 m^2t/ m^2s
Sup. Mín. Viv. Protegidas	0
10 % de cesión Aprov. Lucrativo	1.314,5 m^2t
Exceso/Defecto	+33,92 m^2t

1- JUN 201..

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN. UA-3

Estudio comparativo	
Superficie bruta total	21.590,40 m² (100%)
Aprovechamiento Tipo	0,7007m²t/ m²s
Aprovechamiento Objetivo	15.129,03 m²t
Cesión Zonas Verdes	3.159,08 m² (14,63%)
Cesión Equipamientos Públicos	2.015,17 m² (9,34%)
Cesión Viario	2.662,49 m² (12,33%)
Número de plazas aparcamiento	35
Superficie Uso Industrial	13.753,66 m² (63,70%)
Edif. Máx. Parcela Edificable	1,10 m²t/ m²s
Sup. Mín. Viv. Protegidas	0
10 % de cesión Aprov. Lucrativo	1.512,90 m²t
Exceso/Defecto	+250,87 m²t

De las tablas anteriores se obtienen las siguientes conclusiones:

1. Se propone la división del sector de suelo urbanizable de uso global industrial SC-1, área de reparto 30, en tres unidades de actuación, UA-1, UA-2 y UA-3, para facilitar su posible desarrollo posterior.

2. Se propone una delimitación de las UAs de tal modo que la superficie bruta de todas ellas sea similar, en concreto 19.488,60 m² (UA-1), 19.026,11 m² (UA-2) y 21.590,40 m² (UA-3).

3. Siendo el aprovechamiento medio del área de reparto AR-30 de 0,6891 m²t/m²s, en la delimitación de las unidades de actuación se ha considerado también la obtención de un aprovechamiento similar en todas ellas, obteniéndose 0,6745 (UA-1), 0,6909 (UA-2) y 0,7007 (UA-3).

4. Se comprueba que se cumple, para el Sector completo y para cada una de las unidades de actuación, que, como mínimo, el 15% de la superficie ordenada se destina a dotaciones, siendo las dos terceras partes a zonas verdes (10%).

5. Se obtienen dos UA excedentarias (UA-2 y UA-3) y una deficitaria (UA-1).

Seguidamente se realizará un estudio comparativo entre el estado definido en el PGM y el propuesto en la modificación para el sector de suelo urbanizable Sector 1.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1

Estudio comparativo	PGM	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
Superficie bruta total	28.141,40 m² (100%)	60.105,11m² (100%)	+ 31.963,71 m²
Aprovechamiento Medio	0,71 m²t/ m²s	0,6891 m²t/ m²s	- 0,0209 m²t/ m²s
Aprovechamiento Objetivo	19.995,67 m²t	41.419,03 m²t	+21.423,36 m²t
Cesión Zonas Verdes	2.928,99 m² (10,41%)	7.067,78 m² (11,76%)	+ 4.138,79 m² (+1,35%)
Cesión Equipamientos Públicos	2.201,72 m² (7,82%)	5.045,90 m² (8,39%)	+ 2.844,18 m² (+0,57%)
Cesión Viario	7.524,19 m² (26,74%)	10.337,77 m² (17,20%)	+ 2.813,58 m² (-9,54%)
Número de plazas aparcamiento	146	222	+76
Superficie Uso Industrial	15.486,50 m² (55,03%)	37.653,66 m² (62,65%)	+22.167,16 m² (+7,62%)
Edif. Máx. Parcela Edificable	1,25 m²t/ m²s	1,10 m²t/ m²s	- 0,15 m²t/ m²s
Sup. Mín. Viv. Protegidas	0	0	0
10 % de cesión Aprov. Lucrativo	1.999,56 m²t	4.141,90 m²t	+2.142,34 m²

1 - JUN 2017

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

Del cuadro comparativo anterior se pueden obtener las siguientes conclusiones:

1. Se disminuye el aprovechamiento medio a 0,6891 m^2t/ m^2s, éste es el único factor en el que se produce un decrecimiento absoluto, cuya finalidad es para adaptarlo a lo establecido en la LSOTEX. Como consecuencia de fijar el aprovechamiento medio a 0,6891 m^2t/ m^2s, la edificabilidad máxima de la parcela industrial disminuye de 1,25 m^2t/ m^2s, según el PGM, a 1,10 m^2t/ m^2s, según la modificación propuesta.

3. En el resto de factores, se produce un incremento con respecto al estado inicial, algo lógico al haberse aumentado la superficie bruta del sector, pero si tomamos en cuenta los porcentajes de las superficies respecto a la superficie bruta total del sector, obtenemos que:

- Cesión Zonas Verdes: se produce un incremento de +1,35%.
- Cesión Equipamientos Públicos: se produce un incremento de +0,57%.
- Cesión Viario: se produce un decrecimiento de -9,54%.
- Superficie Uso Industrial: se produce un incremento de +7,62%.

En conclusión, en % con respecto a la superficie bruta total, se produce un incremento de cesiones de Zonas Verdes y Equipamientos Públicos, así como de la superficie de Uso Industrial en detrimento de la superficie de cesión de Viario, lo cual genera un mejor aprovechamiento del suelo frente a la ordenación propuesta en el PGM.

25 ENE 2019

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Según se ha expuesto con anterioridad, el objeto de la presente modificación es dotar al municipio de una variada oferta de parcelas en suelo industrial para facilitar la implantación de actividades productivas de diferentes características, ya que actualmente, tanto en el Polígono Industrial existente como en el previsto tras el desarrollo del Sector 1 definido según la ordenación detallada en el PGM, limita a una única tipología de parcela industrial, lo cual imposibilita la ubicación de gran número de actividades, debido a sus pequeñas dimensiones, todo ello dificulta un posible desarrollo económico en el municipio. Es por ello que se hace necesaria la redacción de la presente modificación para de este modo posibilitar y facilitar la implantación de actividades que en la actualidad serían inviables, lo cual repercute negativamente en el desarrollo económico de la localidad.

Inclusive, mediante la presente modificación, se consigue una mejor integración de la ordenación propuesta del Sector 1 con las preexistencias, Polígono Industrial existente y Recinto Ferial Ganadero, evitando la generación de vacíos intersticiales, garantizando la continuidad entre uno y otros. Asimismo, mediante la concentración de las dotaciones en la zona sur se consigue potenciar su efecto como elemento protector o barrera visual con respecto al núcleo urbano.

Finalmente, al delimitar el Sector SC-1 en tres unidades de actuación, UA-1, UA-2 y UA-3, posibilita su desarrollo posterior.

1 - JUN 2017

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

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

- Ley 9/2011, de 29 de marzo y Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura 7/2007 (RPLANEX)

En aplicación del artículo 106 de RPLANEX, el cual define la "Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística", en su apartado c) expone la necesidad de justificación de la innovación en relación a las determinaciones de los artículos 27 al 30 y 103 al 105 de RPLANEX y artículos 74, 80, 82 de LSOTEX, justificándose a continuación:

- **Justificación artículos 27 al 30 de RPLANEX:**

Estos artículos hacen referencia a los estándares dotacionales mínimos para Suelo Urbano (art.27) y Suelo Urbanizable (art.28). En nuestro caso, conforme al artículo 28. Límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbanizable, se cumple que:

a) Según el apartado 1.c), la reserva de suelo dotacional público, excluido el viario, al ser un sector de uso industrial, será como mínimo de 15 % de la superficie ordenada, en nuestro caso cumple dicha condición al ser del 20,15%. El 11,76% correspondería a Zonas Verdes y el 8,39% a Equipamientos Públicos. Con lo cual se cumple que dos tercios (10%) de la reserva se destinarán a Zonas Verdes.
   Del mismo modo, al dividir el sector SC-1 en las unidades de actuación UA-1, UA-2 y UA-3, se cumple que:
   UA-1: Cesión dotaciones excluido el viario: 15,27%
   Zonas Verdes: 10,22%
   Equipamientos Públicos: 5,05%
   UA-2: Cesión dotaciones excluido el viario: 20,83%
   Zonas Verdes: 10,08%
   Equipamientos Públicos: 10,75%
   UA-3: Cesión dotaciones excluido el viario: 23,97%
   Zonas Verdes: 14,63%
   Equipamientos Públicos: 9,34%



b) Conforme al apartado d.1.2., con respecto a la previsión de plazas de aparcamientos de carácter privado en sectores de uso global industrial, como mínimo en la proporción 1 plaza por cada 100 m^2t edificables, considerando una superficie edificable de 41.419,03 m^2, el mínimo sería 415 plazas, pudiéndose localizar aneja o no al viario.
c) Conforme al apartado d.2., con respecto a la previsión de plazas de aparcamientos de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en sectores de uso global industrial, como mínimo en la proporción 1 plaza por cada 200 m^2t edificables, considerando una superficie edificable de 41.419,03 m^2, el mínimo sería 208 plazas, con lo cual se cumpliría al haber previsto 222. Conforme al artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, como mínimo una de cada cuarenta plazas o

1 - JUN 2017

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

fracción, será reservada para personas con movilidad reducida, con lo cual la reserva será de 6 plazas, al ser más restrictivo que el Decreto 8/2003, que al ser la reserva del 2%, se obtendrían 5 plazas.

d) Del mismo modo, con respecto al apartado 1.e) del artículo 28, tal como se ha especificado anteriormente, la ubicación de las dotaciones, zonas verdes y equipamientos públicos, se concentrarán en la zona sur, de tal modo, que sirvan como elemento integrador entre el Polígono Industrial existente, el Recinto Ferial Ganadero y la ordenación del Sector 1, así como de barrera medioambiental y visual respecto del núcleo urbano, situado hacia el sur.

- **Justificación artículos 103 al 105 de RPLANEX:**

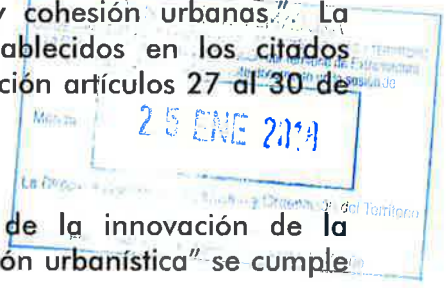
Estos artículos hacen referencia a la innovación de la ordenación urbanística, revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos, en el caso que nos ocupa, tratándose de una modificación se adscribe a lo establecido en el artículo 104 y 105, se cumple que:

a) En base al apartado 1 del artículo 105, en el caso que nos ocupa, reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable, al aumentar el aprovechamiento lucrativo de los terrenos afectados, se contemplan medidas compensatorias para aumentar la proporción y calidad de dotaciones públicas previstas respecto del aprovechamiento, según se expuesto en el apartado 2.2. Descripción de la modificación propuesta.

b) En nuestro caso, al ser una reclasificación de Suelo No Urbanizable exigirá evaluación medioambiental efectuada por órgano competente. Conforme al 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, se tomarán las medidas necesarias para la integración ambiental del Plan según se especifica en el anexo correspondiente.

- **Justificación artículo 74 de LSOTEX:**

El citado artículo hace referencia a los "Límites de la potestad del planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.". La presente modificación cumple los requisitos establecidos en los citados artículos según se expone en el apartado Justificación artículos 27 al 30 de RPLANEX, ya que son equiparables.



- **Justificación artículo 80 de LSOTEX:**

Se cumple en base al artículo 80. "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística" se cumple que:

a) En su apartado 1. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

1 - JUN 2017

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

b) Conforme al apartado 2, se cumple que *"en el caso de que se lleve a cabo una innovación de la ordenación sobre un suelo que no se hubiera desarrollado, la nueva ordenación no se verá vinculada por la anterior, de manera que, si se produce un incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, podrá establecerse una nueva proporción entre aquel y el suelo destinado a dotaciones públicas, siempre dentro de los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas previstos legalmente".*

c) En base al apartado 4, en el caso de alteración de la ordenación establecida por planes aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura, deberán cumplir las siguientes reglas:

a) La nueva solución propuesta para las infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural mejoran su capacidad y funcionalidad.

b) En apartados anteriores se justifica las mejoras introducidas mediante la presente propuesta de ordenación del Sector 1.

d) La presente modificación al afectar a la clasificación del suelo, se acompañará de un documento de refundición que refleje todas las nuevas determinaciones.

- **Justificación artículo 82 de LSOTEX.**

La presente modificación se adscribe a lo establecido en el citado artículo.

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

Como ya se ha indicado con anterioridad, la presente modificación afectaría a la redacción del articulado de la forma en que se ha expuesto en el apartado 2.2.

Descripción de la modificación propuesta:

Se modifican:

- Artículo 3.5.1.1. Suelo Urbanizable. SECTOR 1
- Artículo 4.3.3.1. Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 1

25 ENE 2019

2.6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

2.6.1 INTRODUCCIÓN

En cumplimiento del artículo 75. *"Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística"* de LSOTEX, que expone *"Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio."*, se incluye el pertinente Programa de Actuación (el cual hará referencia a la necesidad de programar en el tiempo las diferentes acciones que desarrollen la presente Modificación) y Estudio Económico-Financiero (el cual evaluará económicamente las acciones expuestas con anterioridad).

La metodología seguida para le redacción del documento ha sido la siguiente:

1. Indicar las acciones que la presente Modificación determina.
2. Evaluar económicamente estas acciones.

1 - JUN 2017

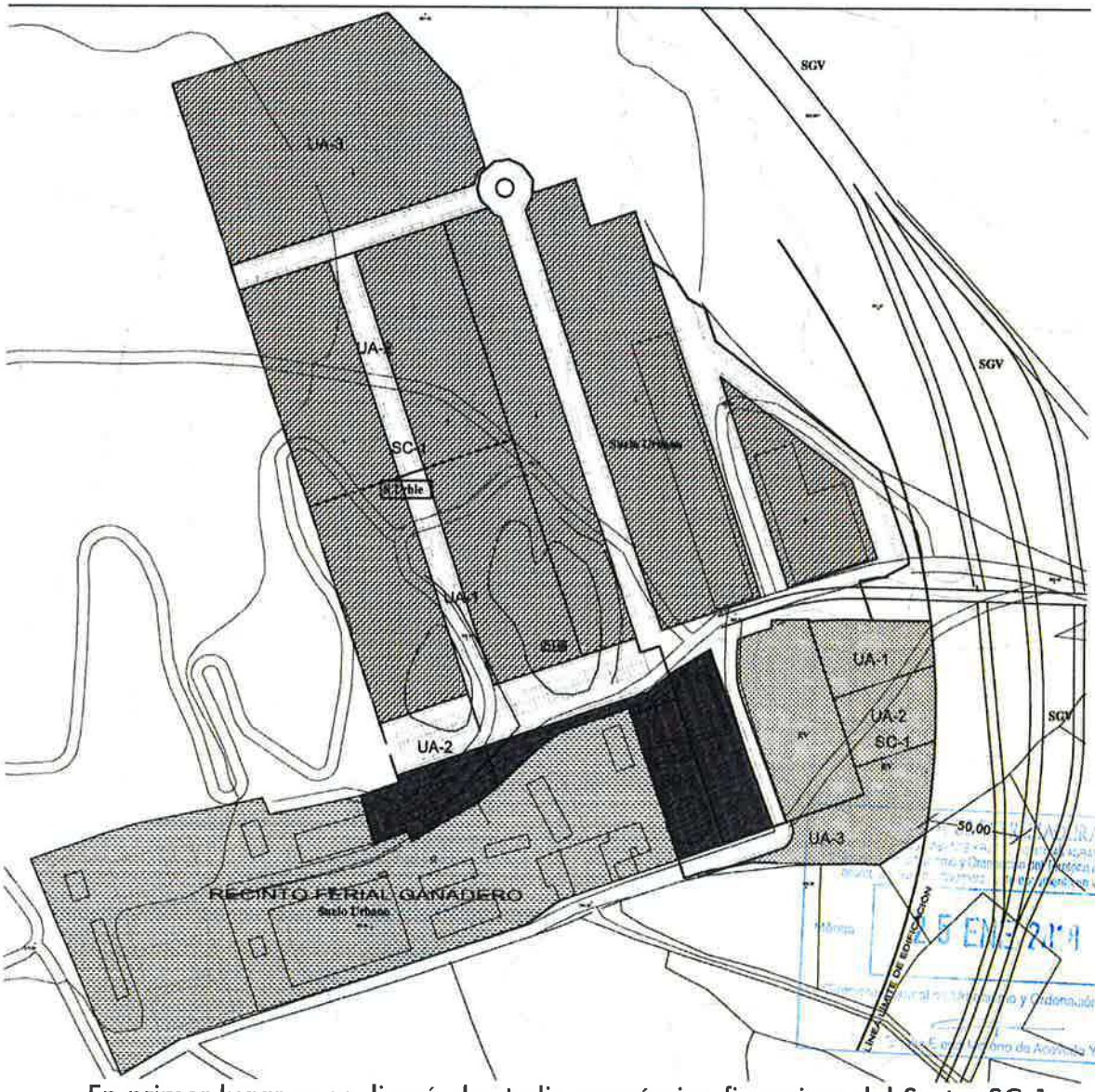
Mancomunidad Rivera Fresnedosa
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

3. Atribuir las acciones a cada uno de los agentes intervinientes.
4. Programación del desarrollo de las acciones.

2.6.2 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Se ha establecido como objetivo prioritario indicar las acciones previsibles que la presente Modificación determina, las cuales corresponderían con la urbanización establecida en la ordenación detallada del Sector 1 de Uso Global Industrial.

ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



En primer lugar se realizará el estudio económico-financiero del Sector SC-1 completo, para posteriormente realizarlo de forma individualizada para cada una

1 - JUN 2017

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

de las unidades de actuación en las que se divide el Sector SC-1 (Área de Reparto AR-30), UA-1, UA-2 y UA-3.

2.6.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Anteriormente se ha definido la actuación que se plantea ejecutar, a continuación será necesario evaluar económicamente las acciones programadas, en nuestro caso de urbanización, y establecer los diferentes agentes que se harán cargo de su financiación. Esta evaluación económica deberá entenderse con carácter puramente estimativo y aproximado, por lo tanto no es vinculante, estando sujeto a modificaciones.

La titularidad de los terrenos afectados por la presente modificación corresponde al Ayuntamiento, los cuales, para adquirir sus terrenos la condición de solar edificable deberán ajustarse a las alineaciones marcadas en el planeamiento con cesión al Ayuntamiento de dichos terrenos para viario, la ejecución de los mismos se hará por el sistema de obra pública ordinaria, con lo cual los costes de urbanización correrán a cargo del Ayuntamiento, al ser el único propietario de los terrenos afectados, en cumplimiento de lo estipulado en la LSOTEX.

Para la evaluación económica se ha tomado como referencia los "Presupuesto de referencia de ejecución material del COADE año 2013",

PRESUPUESTO DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL COADE 2013

1.- PRESUPUESTO DE REFERENCIA

$$Pr = Cpr \times Si$$

En los edificios con diferentes usos y calidades, se recomienda calcular Pr para cada uno de ellos donde:

S = Superficie construida. Es la suma de las superficies de cada planta del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores cuya altura libre sea superior a 1,50 m, y los ejes de las medianeras, en su caso.
Las superficies cubiertas no cerradas, balcones, terrazas y pérgolas, se computarán por el 50% de su superficie

Cpr = Coste de referencia

$$Cpr = Cp \times Q \times UT$$

donde:

Cp = Coste medio regional (463,05) €/m² en el año 2013 (*)
Q = Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación
UT = Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación

1.1. Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación. (Q)

Q	Nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones
1,20	Nivel superior según usos
1,10	Nivel medio según usos
1,00	Nivel estándar (mínimo obligatorio en todos los usos)
0,95	Nivel de calidad en el medio rural (mínimo obligatorio en todos los usos)

Se considera que una edificación de viviendas tiene un nivel superior cuando de las siguientes condiciones se cumplen tres o más, y un nivel medio cuando se cumplen dos:

- tiene más de dos cuartos de baño por vivienda
- tiene instalación de calefacción
- tiene instalación de aire acondicionado
- tiene instalación de detección de alarma o extinción de fuego (dentro o exteriores)
- tiene instalaciones especiales de videoportero, megafonía, gases, sonido, insonorización, etc
- tiene más de dos ascensores por núcleo de escaleras
- tiene acabados especiales en sistemas constructivos o materiales que no son los habituales (muros cortina, aplacados de piedra, etc.)

El nivel de calidad en el medio rural se podrá utilizar en poblaciones menores de 2500 habitantes, cuando la edificación no cuente con nivel de equipamiento medio o superior.

(*)El coste medio regional es el resultado de aplicar a unas obras tipo el aumento del IPC al cuadro de precios de la Junta de Extremadura, el baremo vigente de la mano de obra así como la repercusión del CTE a la construcción.

1.2. Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación. (UT)) **2013**

USO	TIPOLOGÍA	UT
VIVIENDA/RESIDENCIAL	unifamiliar pisiado y pareado	1,40
	unifamiliar entre medianeras y adosadas (1 o 2 viviendas)	1,10
	unifamiliar en hilera (3 ó más viviendas)	1,00
	edificio plurifamiliar aislado	0,95
	edificio plurifamiliar entre medianeras	0,90
LOCALES COMERCIALES	en planta baja de edificios de viviendas, (en bruto) (*)	0,50
	almacenes y locales en otras plantas distintas a la baja, (en bruto)	0,70
	local comercial acondicionado sin uso	1,00
	locales comerciales acondicionados	según P.E.M
	hipermercados, mercados, supermercados	1,25
OFICINAS	cuando sean anexas a edificios de viviendas, se asimilarán a la tipología residencial correspondiente	
	en edificios de uso exclusivo	1,40
GARAJE/APARCAMIENTO/ TRASTERO	en planta baja de edificios de viviendas	0,55
	en planta semisótano de edificio de viviendas	0,65
	en cualquier otra planta o edificio de uso público	0,75
INDUSTRIAL	naves sencillas en bruto y sin instalaciones	0,50
	naves sencillas adaptadas	0,60
	edificaciones industriales singulares	1,00
DOCENTE	preescolar y enseñanzas primaria, secundaria, universitaria o F. P.	1,40
SANITARIO	hospitales y clínicas	1,80
	Dispensarios, botiquines y salas de velatorio	1,15
HOTELES, ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS		
	Hoteles de 4 y 5 estrellas	1,80
	Hoteles de 1, 2 y 3 estrellas, Moteles y Turismo Rural	1,20
	Pensiones y Hostales	1,00
	Residencias de ancianos	1,15
ESPECTÁCULOS Y OCIO	Cines, teatros, discotecas, salas de fiesta, casinos	2,00
OTROS EDIFICIOS SINGULARES		
	Otros tipos de edificaciones no contempladas en apartados anteriores. (Estaciones de Autobuses, Bibliotecas, Museos, Edificios Religiosos, Palacios de Congresos, Tanatorios, etc.)	según P.E.M
OBRA CIVIL	Piscinas al aire libre	0,60
	Parques públicos	0,30
	Urbanización (**)	0,14
	Pistas de asfalto, hormigón y terrazas con drenaje	0,05
	Jardines privados	0,10
	Expediente de Permiso de edificaciones	0,05

(*) local en bruto con paramentos enfoscados.
(**) aplicado a la superficie de viales, incluyendo aceraos, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y rampas.
Los usos no especificamente contemplados en esta relación se asimilarán a los ya definidos.

Cp = Coste medio regional (463.05) €/ m² en el año 2013
Q = Nivel stándar = 1,00
UT = Uso y tipología = Obra civil, Urbanización = 0,14
Coste = 64,83 €/m²

25 ENE 2013
1 - JUN 2012

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

SC-1 (Sector Completo)

Superficie a urbanizar = Aproximadamente 10.337,77 m²

PRESUPUESTO ESTIMADO

a) Adquisición de suelo

La titularidad de los terrenos es del Ayuntamiento de Torrejoncillo.

b) Obras globales de urbanización

Coste: 64,83 €/m²

Superficie aproximada Viario: 10.337,77 m²

Presupuesto estimativo (avance del P.E.M.)= 670.197,63€

Unidad de Actuación UA-1

Superficie a urbanizar = Aproximadamente 4.562,28 m²

PRESUPUESTO ESTIMADO

a) Adquisición de suelo

La titularidad de los terrenos es del Ayuntamiento de Torrejoncillo.

b) Obras globales de urbanización

Coste: 64,83 €/m²

Superficie aproximada Viario: 4.562,28 m²

Presupuesto estimativo (avance del P.E.M.)= 295.772,61 €

Unidad de Actuación UA-2

Superficie a urbanizar = Aproximadamente 3.113 m²

PRESUPUESTO ESTIMADO

a) Adquisición de suelo

La titularidad de los terrenos es del Ayuntamiento de Torrejoncillo.

b) Obras globales de urbanización

Coste: 64,83 €/m²

Superficie aproximada Viario: 3.113 m²

Presupuesto estimativo (avance del P.E.M.)= 201.815,79 €

Unidad de Actuación UA-3

Superficie a urbanizar = Aproximadamente 2.662,49 m²

PRESUPUESTO ESTIMADO

a) Adquisición de suelo

La titularidad de los terrenos es del Ayuntamiento de Torrejoncillo.

b) Obras globales de urbanización

Coste: 64,83 €/m²

Superficie aproximada Viario: 2.662,49 m²

Presupuesto estimativo (avance del P.E.M.)= 172.609,23 €

25 ENE 201

2.7. INFORMES SECTORIALES A REQUERIR EN LA TRAMITACIÓN

Según el Art. 77 .2.2. de la LSOTEX es necesario el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.

Los órganos sectoriales consultados serán los siguientes:

- Confederación Hidrográfica del Tajo

1 - JUN 2017

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

- Patrimonio Cultural: Presidencia de la Junta de Extremadura. Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural.
- Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.
- Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Economía e Infraestructuras, así como a otros organismos titulares de carreteras afectadas.

Estos informes se consideran necesarios dado el carácter de la presente modificación, posibilitando al Ayuntamiento, según su criterio, pueda solicitar cualquier informe que considere oportuno según el ámbito de afección de la modificación puntual.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.1. ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

Se modifican:

- Artículo 3.5.1.1. Suelo Urbanizable. SECTOR 1
- Artículo 4.3.3.1. Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 1

3.2. PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Los planos afectados por la Modificación y que deberán presentarse refundidos son:

PLANOS DE ORDENACIÓN. PGM.

PLANO OE.U_1.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

PLANO OE.U_1.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

PLANO OD.U_1.1. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDEANANZAS ALINEACIONES Y RASANTES.

PLANO OD.U_1.3. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDEANANZAS ALINEACIONES Y RASANTES.

PLANO OD.U_2.1. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

PLANO OD.U_2.3. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

PLANO OD.U_3.1. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

PLANO OD.U_3.3. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

25 ENE 2018

3.3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO PI_01. EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL. ESTADO SEGÚN PGM.

1 - JUN 2017

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

PLANO PI_02. EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y ORTOFOTO. ESTADO SEGÚN PGM Y PROPUESTO.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANO PO_01. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDEANCIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

PLANO PO_02. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES.

PLANO PO_03. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

PLANO PO_04. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

25 ENE 2019

1 - JUN 2017

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

4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

4.1. SITUACIÓN

Los terrenos afectados por la presente Modificación se ubican en el denominado sector de suelo urbanizable Sector 1, delimitado en la documentación gráfica del PGM.

El uso global es industrial.

4.2. OBJETO Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN

Los criterios generales que se han tenido en cuenta en la ordenación proyectada son los siguientes:

1. Generar el menor impacto ambiental posible al prever la ampliación del Polígono Industrial en suelos colindantes a los ya urbanizados, promoviendo un crecimiento ordenado y sostenible.
2. Garantizar la integración de la nueva ordenación propuesta con las preexistencias, evitando vacíos intersticiales.
3. Incentivar la concentración de las dotaciones en un mismo ámbito, potenciando su ubicación estratégica.
4. Potenciar la ubicación de las zonas verdes como barrera visual y protectora, prolongándola hasta la zona de afección de la carretera EX -109.
5. Se divide el Sector SC-1 en tres unidades de actuación UA-1, UA-2 y UA-3 para así posibilitar su posible desarrollo posterior.

4.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

4.3.1. CLASIFICACIÓN

La clasificación del suelo objeto de la modificación son tras la modificación:

- Suelo Urbanizable incluido en el Sector 1 con una superficie bruta total de 60.105,11 m².

4.3.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La delimitación del ámbito de actuación viene especificada en la documentación gráfica.

4.3.3. USO GLOBAL

El Uso Global es Industrial.

4.3.4. USOS COMPATIBLES

Todos los especificados en el artículo 4.1.2.5. Uso Industrial, en la normativa del PGM de Torrejoncillo.

4.3.5. INTENSIDADES Y DENSIDADES EDIFICATORIAS

Según se establece en el artículo 3.2.2.5. Condiciones edificatorias Uso Industrial del PGM, la edificabilidad sobre rasante será de 1,25 m²/ m².

En el caso que nos ocupa del Sector de Suelo Urbanizable Sector 1, según se establece en la presente modificación la edificabilidad máxima de la parcela industrial es 1,10 m²/ m², al haberse fijado el aprovechamiento medio en 0,6891 m²/ m², en cumplimiento de lo establecido en LSOTEX.

4.3.6. APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento objetivo total del sector de Suelo Urbanizable Sector 1 es de 41.419,03 m².

25 ENE 2019
1 - JUN 2017

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

4.3.7. SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1	MODIFICACIÓN
Superficie bruta total	60.105,11 m^2
Aprovechamiento Medio	0,6891 m^2t/ m^2s
Aprovechamiento Objetivo	41.419,03 m^2t
Cesiones según LSOTEX (15% Sup. Total Ordenada) Equipamientos (5%) Zonas Verdes (min 2/3,=10%) Aparcamientos (1 plaza cada 200 m^2t)	 3.005,25 m^2(5%) 6.010,51 m^2 (10%) 208 plazas
Reserva viviendas VPO	-
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización para materializar el 10% del aprovechamiento	4.141,90 m^2t
ORDENACIÓN DETALLADA	
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local Cesión de Dotaciones: Total: Cesión Zonas Verdes: Cesión Equipamientos: Cesión Viario:	 12.113,68 m^2 (20,15%) 7.067,78 m^2 (11,76%) 5.045,90 m^2 (8,39%) 10.337,77 m^2 (17,20%)
Aparcamientos	222 plazas
Superficie Uso Industrial	37.653,66 m^2 (62,65%)
Sup. Min. Viv. Protegidas	-
Edif. Máxima Parcela Industrial	1,10 m^2/ m^2
10% Cesión Aprov. Lucrativo	4.141,90 m^2

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1	MODIFICACIÓN
Superficie bruta total	19.488,60 m^2
Aprovechamiento Medio	0,6745 m^2t/ m^2s
Aprovechamiento Objetivo	13.145 m^2t
Cesiones según LSOTEX (15% Sup. Total Ordenada) Equipamientos (5%) Zonas Verdes (min 2/3,=10%) Aparcamientos (1 plaza cada 200 m^2t)	 974,43 m^2 (5%) 1.948,86 m^2 (10%) 66 plazas
Reserva viviendas VPO	
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización para materializar el 10% del aprovechamiento	1.314,5 m^2t
ORDENACIÓN DETALLADA	
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local Cesión de Dotaciones: Total: Cesión Zonas Verdes: Cesión Equipamientos: Cesión Viario:	 2.976,32 m^2 (15,27%) 1.991,16 m^2 (10,22%) 985,16 m^2 (5,05%) 4.562,28 m^2 (23,41%)
Aparcamientos	114 plazas
Superficie Uso Industrial	11.950 m^2 (61,32%)
Sup. Min. Viv. Protegidas	-
Edif. Máxima Parcela Industrial	1,10 m^2/ m^2
10% Cesión Aprov. Lucrativo	1.314,5 m^2
Exceso/ Defecto	-284,79 m^2t

EXTREMADURA
23 ENE 2017
1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2	MODIFICACIÓN
Superficie bruta total	19.026,11m²
Aprovechamiento Medio	0,6909 m²t/ m²s
Aprovechamiento Objetivo	13.145 m²t
Cesiones según LSOTEX (15% Sup. Total Ordenada) Equipamientos (5%) Zonas Verdes (min 2/3,=10%) Aparcamientos (1 plaza cada 200 m²t)	 951,30 m² (5%) 1.902,61 m² (10%) 66 plazas
Reserva viviendas VPO	-
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización para materializar el 10% del aprovechamiento	1.314,5 m²t
ORDENACIÓN DETALLADA	
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local Cesión de Dotaciones: Total: Cesión Zonas Verdes: Cesión Equipamientos: Cesión Viario:	 3.963,11 m² (20,83%) 1.917,54 m² (10,08%) 2.045,57 m² (10,75%) 3.113 m² (16,36%)
Aparcamientos	73 plazas
Superficie Uso Industrial	11.950 m² (62,81%)
Sup. Min. Viv. Protegidas	-
Edif. Máxima Parcela Industrial	1,10 m²/ m²
10% Cesión Aprov. Lucrativo	1.314,5 m²
Exceso/ Defecto	+33,92 m²t

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-3	MODIFICACIÓN
Superficie bruta total	21.590,40 m²
Aprovechamiento Medio	0,7007 m²t/ m²s
Aprovechamiento Objetivo	15.129,03 m²t
Cesiones según LSOTEX (15% Sup. Total Ordenada) Equipamientos (5%) Zonas Verdes (min 2/3,=10%) Aparcamientos (1 plaza cada 200 m²t)	 1.079,52 m² (5%) 2.159,04 m² (10%) 76 plazas
Reserva viviendas VPO	
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización para materializar el 10% del aprovechamiento	1.512,90 m²t
ORDENACIÓN DETALLADA	
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local Cesión de Dotaciones: Total: Cesión Zonas Verdes: Cesión Equipamientos: Cesión Viario:	 5.174,25 m² (23,97%) 3.159,08 m² (14,63%) 2.015,17 m² (9,34%) 2.662,49 m² (12,33%)
Aparcamientos	35 plazas
Superficie Uso Industrial	13.753,66 m² (63,70%)
Sup. Min. Viv. Protegidas	-
Edif. Máxima Parcela Industrial	1,10 m²/ m²
10% Cesión Aprov. Lucrativo	1.512,90 m²
Exceso/ Defecto	+250,87m²t

25 ENE 2018

1 - JUN 2017

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

4.3.8. RESERVA DE APARCAMIENTOS

La reserva de aparcamientos previstos en el sector de suelo urbanizable Sector 1 son de 222 plazas, 6 de las cuales serán adaptadas para minusválidos en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, al ser más restrictiva que Decreto 8/2003, "Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura". Concretamente, 114 están incluidas en la UA-1, de las cuales 3 serán adaptadas para minusválidos, 73 en la UA-2, de las cuales 2 serán adaptadas y 35 en la UA-3, de las cuales 1 será adaptada.

4.4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

4.4.1. ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

La ordenación detallada actual del sector de suelo urbanizable Sector 1 viene reflejada en la documentación gráfica contenida en el PGM, la presente modificación puntual modifica dicha ordenación, manteniendo el trazado del viario longitudinal, únicamente desplazándolo una distancia equidistante de la actual de 20 m para posibilitar un fondo de parcela de 50m, cuando actualmente es de 30 m. Los tramos de viario transversal se mantienen, prolongándose para adaptarse a la nueva ordenación. El sector SC-1 se divide en tres unidades de actuación UA-1, Ua-2 y UA-3 para facilitar su desarrollo posterior.

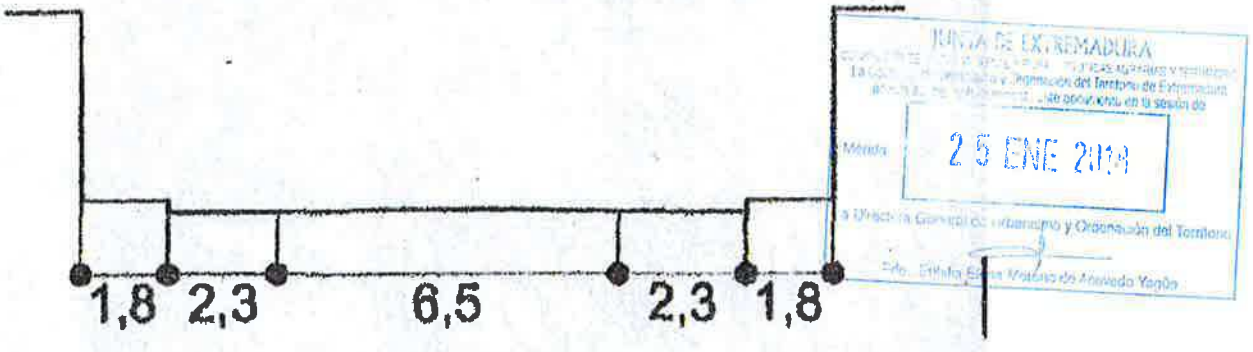
4.4.2. SISTEMA VIARIO

La estructura viaria se configura a partir del viario existente, prolongando el trazado de los existentes y previstos en el PGM, para darle homogeneidad.

En cuanto al dimensionado de la red viaria proyectada, se mantiene el establecido en la ordenación detallada del PGM para el sector de Suelo Urbanizable Sector 1, siendo el ancho establecido de 14 m, aunque al haberse detectado un error en la leyenda, se procede a corregirlo.

ESTADO SEGÚN PGM: Ancho viario=14,70 m

Sección Viario propuesto Tipo polígono industrial

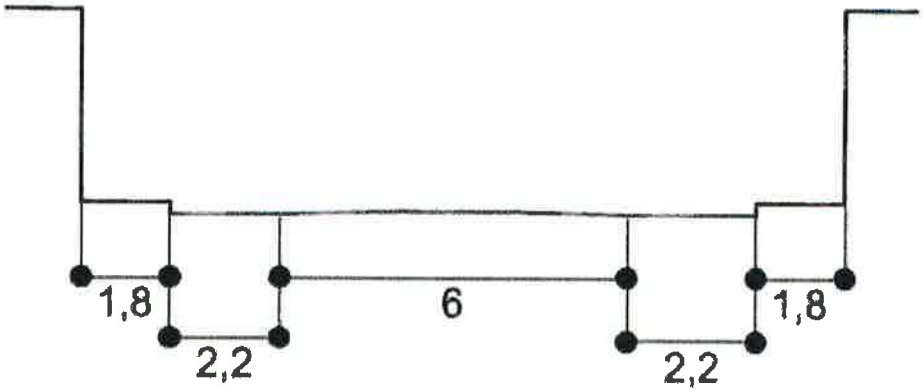


JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2017
1 - JUN 2017

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

ESTADO PROPUESTO MODIFICACIÓN: Ancho viario=14 m

Sección Viario propuesto Tipo poligono industrial



Elementos a destacar en el diseño de la red viaria son la dotación de aparcamientos al aire libre, con disposición en hilera o en bateria, aneja a la red viaria, con un número total de 222 plazas para el Sector 1, superando el estándar establecido por la Ley 15/2001 (0,5 plazas por cada 200 m^2), de las cuales 6 plazas se reservarán para minusválidos según establece Orden VIV/561/2010 en su artículo 35.

4.4.3. SUELO DE USO PRIVADO Y EDIFICACIÓN

Las manzanas resultantes son de uso predominante industrial, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 4.1.2.5. Uso industrial de las Normas Urbanísticas del PGM.

4.4.4. SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

Aquellos que vienen definidos en la documentación gráfica, cuyas determinaciones vienen reflejadas en los artículos 4.1.2.7. Equipamientos y 4.1.2.8. Zonas Verdes.

25 ENE 2019

4.4.5. REDES DE SERVICIO

En esta ordenación detallada quedan determinadas esquemáticamente las redes de servicio. Su desarrollo y dimensionado se realizará en el Proyecto de Urbanización, con el trazado de las redes de servicio correspondientes a:

1. Abastecimiento de agua: con indicación de la red general existente, la red de distribución prevista, las llaves de paso, etc.
2. Saneamiento: con indicación del colector general existente, los colectores previstos, con indicación del sentido de desagüe, los pozos de registro, imbornales y cámaras de descarga.
3. Electricidad: con situación de centros de transformación trazado de líneas de alimentación en alta tensión y de distribución en baja tensión.

1 - JUN 2017

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

4. Alumbrado: con indicación de centro de transformación, trazado de las líneas de alimentación en baja tensión y posición de las luminarias para alumbrado público.
5. Red de Telefonía: con indicación de la red propuesta.

Asimismo, será de directa aplicación lo establecido en el Capítulo 5: Elementos de Infraestructura del PGM de Torrejoncillo.

Artículo 4.5.1.1. Urbanización de los espacios viarios
Artículo 4.5.1.2. Dimensiones mínimas de los Viarios Públicos
Artículo 4.5.1.3. Dimensiones mínimas de las calzadas
Artículo 4.5.1.4. Itinerarios peatonales
Artículo 4.5.1.5. Urbanización de los espacio libres
Artículo 4.5.1.6. Equipamiento y mobiliario urbano
Artículo 4.5.1.7. Red de saneamiento
Artículo 4.5.1.8. Red de saneamiento-materiales
Artículo 4.5.1.9. Red de saneamiento-vertidos
Artículo 4.5.1.10. Red de saneamiento-tratamiento de residuos
Artículo 4.5.1.11. Red eléctrica- Centros de transformación
Artículo 4.5.1.12. Red eléctrica-Redes
Artículo 4.5.1.13. Red eléctrica- Características de la red
Artículo 4.5.1.14. Red de distribución de agua
Artículo 4.5.1.15. Red de alumbrado público
Artículo 4.5.1.16. Red de Telecomunicaciones

Torrejoncillo, a 2 de septiembre de 2016

Fdo.: María Jesús Zarzo García
Arquitecta/Directora de la OGUVAOT

25 ENE 2017

1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

5. ANEXOS

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA V1



25 ENE 2019
1 - JUN 2017

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

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (CÁCERES)

VISTA V2



VISTA V3



EXTREMADURA
Mérida 25 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera de Fresnedosa

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

ANEXO II: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de TORREJONCILLO Provincia de CÁCERES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10193A003000250000UO

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 3 Parcela 25
DEHESA BOYAL. TORREJONCILLO [CÁCERES]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

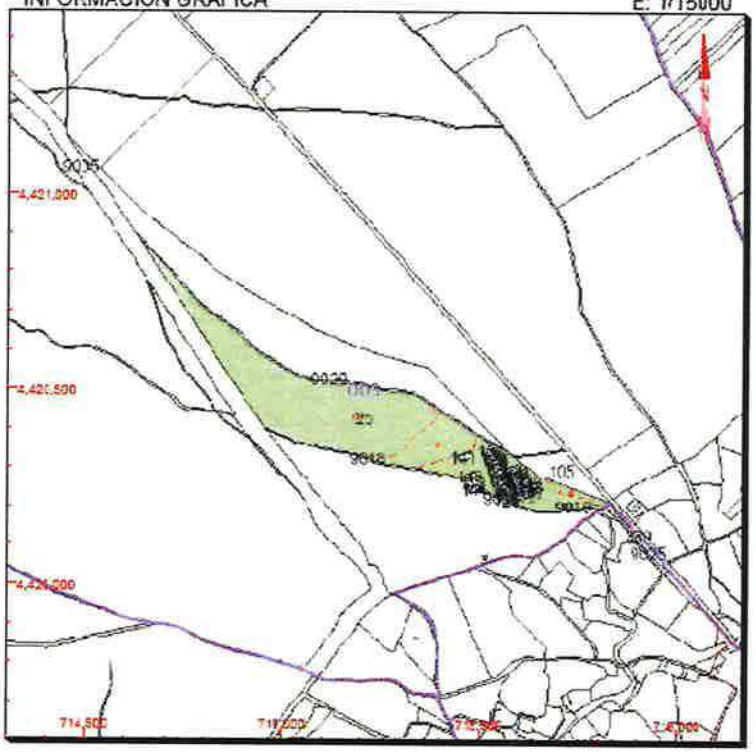
SITUACIÓN
Polígono 3 Parcela 25
DEHESA BOYAL. TORREJONCILLO [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --
SUPERFICIE SUELO (m²): 146.692
TIPO DE FINCA: --

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	E-	Pastos	02	1,7986
b	FE	Encinar	01	9,4581
c	I-	Improductivo	00	3,1504
d	E-	Pastos	02	0,2221

INFORMACION GRAFICA — E: 1/15000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

716,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Modificado y aceras
Límite Zona verde
Hidrografía

Jueves, 26 de Marzo de 2015

1 - JUN 2017
25 ENE 2017

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

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS | SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de TORREJONCILLO Provincia de CÁCERES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10193A003000260000UK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 3 Parcela 26
DEHESA BOYAL. TORREJONCILLO [CÁCERES]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
Agrario	2003	100,000000	–

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 3 Parcela 26
DEHESA BOYAL. TORREJONCILLO [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
–	138.584	Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²

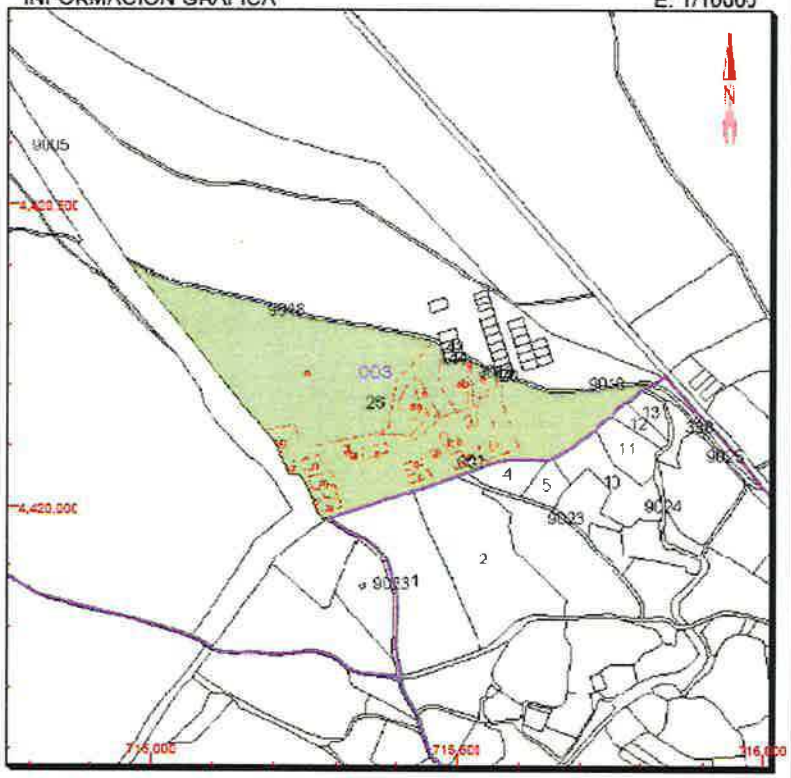
Continúa en ANEXO I

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	E	Pastos	01	6,5203
b	IM	Improductivo	00	4,5552
c	RI	Arboles de ribera	00	0,1393
d	RI	Arboles de ribera	00	0,0493
e	E	Pastos	02	0,9747
f	E	Pastos	02	0,5190
h	PZ	Pozos,Balsas,Charcas,Sondeos		0,0650

Continúa en ANEXO II

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/10000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

716,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 26 de Marzo de 2015

2015

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

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS
SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de TORREJONCILLO Provincia de CÁCERES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10193A003001110000UY

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 3 Parcela 111
DEHESA BOYAL. TORREJONCILLO [CÁCERES]

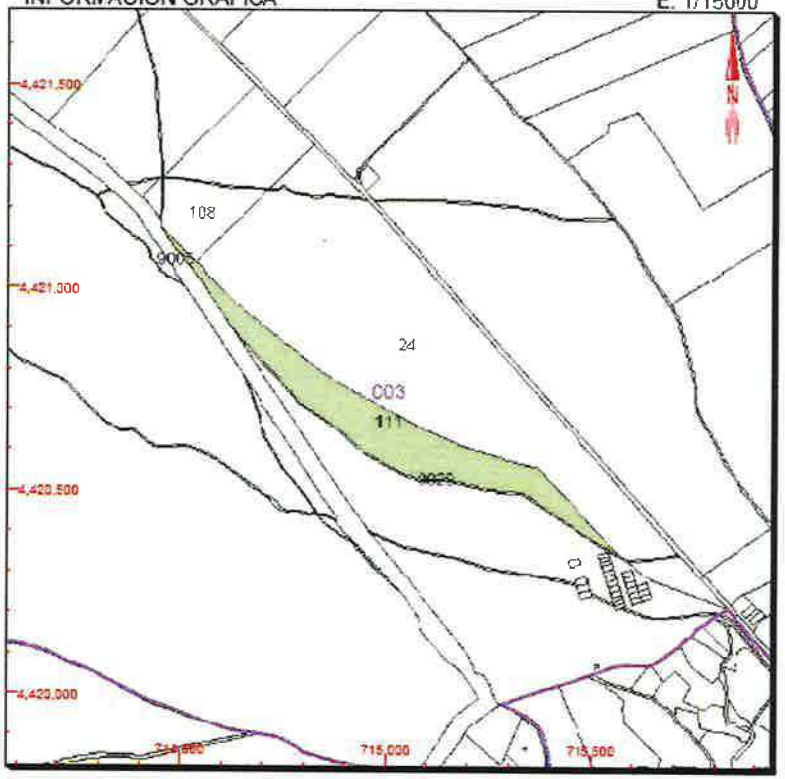
USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Encinar 01]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 3 Parcela 111
DEHESA BOYAL. TORREJONCILLO [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --
SUPERFICIE SUELO [m²]: 93.025
TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/15000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

715,500 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 26 de Marzo de 2015

25 ENE 2017
1 - JUN 2017

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónico del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de TORREJONCILLO Provincia de CÁCERES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10193A003090180000UK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 3 Parcela 9018
CN ARRIBA PORTAJE-TORREJONCILL. TORREJONCILLO [CÁCERES]

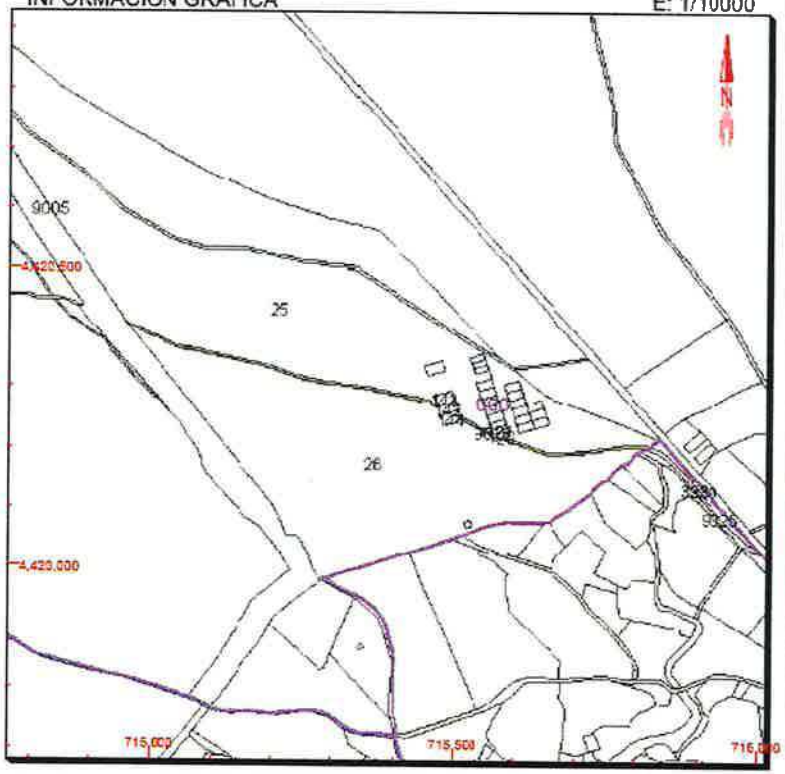
USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Vía de comunicación de dominio público 00]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 3 Parcela 9018
CN ARRIBA PORTAJE-TORREJONCILL. TORREJONCILLO [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --
SUPERFICIE SUELO [m²]: 3.967
TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/10000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

710,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Modificado y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves, 26 de Marzo de 2015

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

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (CÁCERES)

25 ENE 2017

1 - JUN 2017

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Gerencia Territorial del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de TORREJONCILLO Provincia de CÁCERES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10193A003090290000UZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 3 Parcela 9029
CNO DEL MOLINO DE LA BOTICARIA. TORREJONCILLO [CÁCERES]

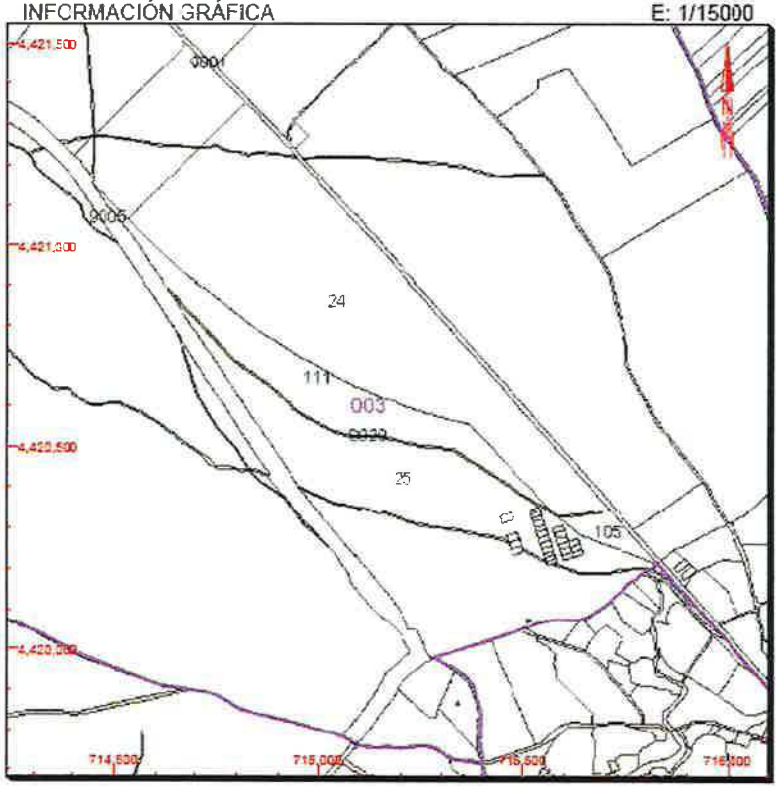
USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Vía de comunicación de dominio público 00]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 3 Parcela 9029
CNO DEL MOLINO DE LA BOTICARIA. TORREJONCILLO [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE SUELO (m²)	TIPO DE FINCA
--	5.924	--

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/15000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

716,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 26 de Marzo de 2015

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

1 - JUN 2015

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

AYUNTAMIENTO DE

ANEXO III: MEDIDAS NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN

Resolución de Informe Ambiental Estratégico

Mediante Resolución de 29 de abril de 2016, de la Dirección General de Medio Ambiente 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, en el punto 4, se proponen las medidas necesarias para la integración ambiental del Plan, las cuales se transcriben literalmente en cursiva, las medidas a adoptar se referirán en negrita:

"Se adoptarán las medidas indicadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo, el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, además de las siguientes:

- Debe minimizarse la corta de arbolado autóctono (encinas) en la Zona Norte para ello se propone una modificación de la Zona Verde que actualmente se ubica al sur del polígono para ubicarse en la zona norte donde existe mayor número de pies de encina, de este modo se eliminan los efectos sobre el hábitat de la Directiva 92/43/CEE y se respeta la vegetación autóctona de la zona.

Medidas a adoptar: Ante la imposibilidad de reubicar la Zona Verde situada al Sur en la Zona Norte, ya que la ubicación propuesta tiene como objetivo la de actuar como barrera visual y de protección ambiental con respecto al núcleo urbano, se tomará como medida correctora la de trasplantar todas las encinas afectadas por el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable a la Zona Verde ubicada al Sur, minimizando así la corta de arbolado autóctono. No obstante, es importante reseñar que anteriormente en la Dehesa Boyal se han reforestado alrededor de 100 Ha en los últimos 3 años.

- Deben minimizarse los movimientos de tierra y deben evitarse desmontes en la zona donde existe mayor desnivel. Se procurará compensar los volúmenes de tierra generados y en caso de que se generan sobrantes se deben prever la gestión de los mismos.

Medidas a adoptar: A continuación se describirán y cuantificarán las actuaciones, en materia de movimientos de tierra, para definir los terraplenes y desmontes que configurarán los diferentes viales del ámbito de actuación. Primeramente se relacionarán gráficamente las secciones transversales y longitudinales, para posteriormente hacer una comparación de las secciones actuales con las que corresponderían con los viales propuestos y haciendo un cálculo aproximado de actuaciones de desmonte y terraplenes.

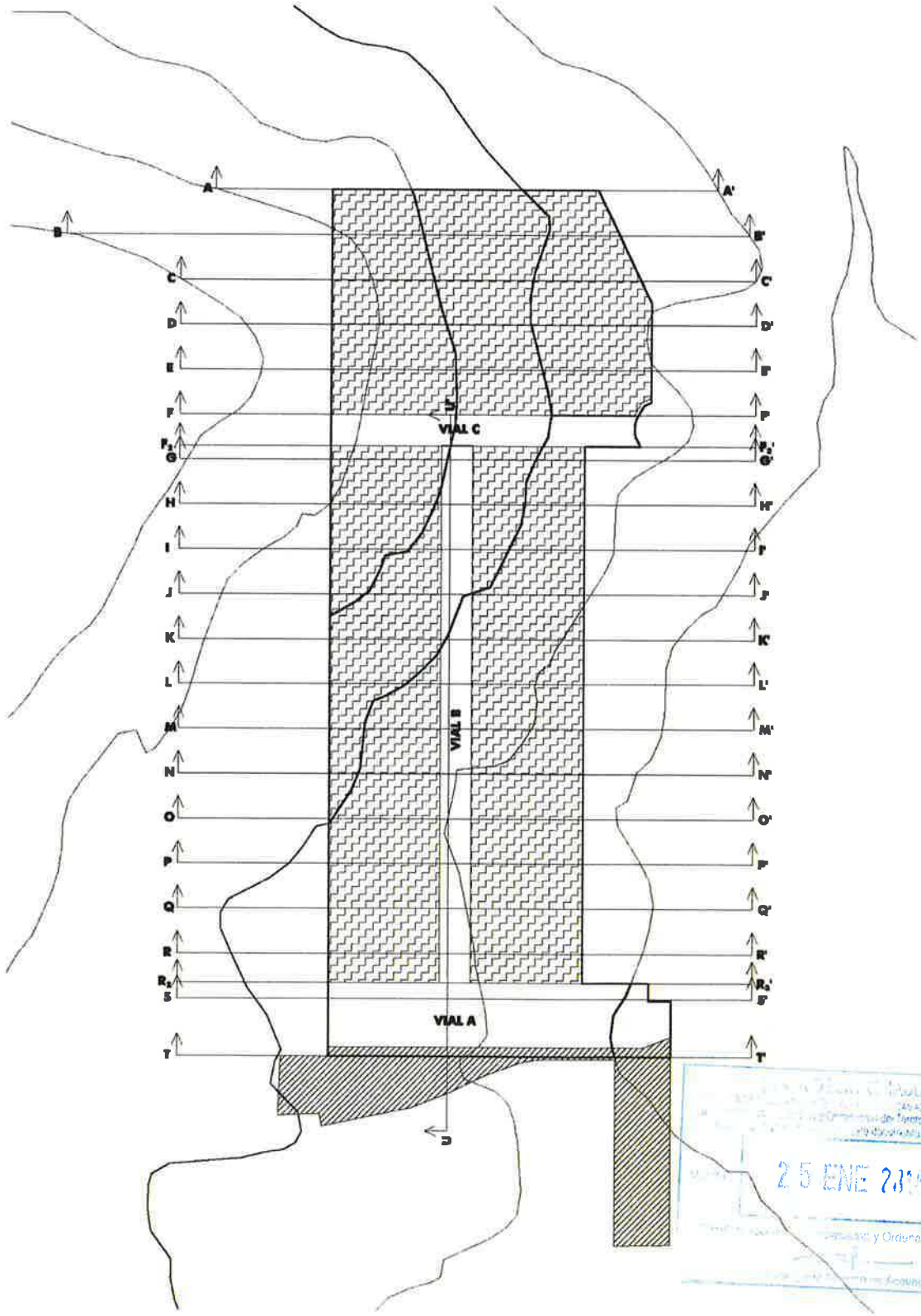
NOTA: Se toma como referencia la cota +370, siendo la diferencia de cotas entre líneas horizontales de 5 m. En línea continua se describirán los perfiles actuales y con discontinua los propuestos.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
25 ENE 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera de Fresnedosa

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



Comisión de Urbanismo de Extremadura
en la sesión de
25 ENE 2018
Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fernando Yagüe

1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

SECCIÓN AA'



SECCIÓN BB'



SECCIÓN CC'



SECCIÓN DD'



SECCIÓN EE'



SECCIÓN FF'



SECCIÓN F_2F_2'



SECCIÓN GG'



SECCIÓN HH'



SECCIÓN II'



SECCIÓN JJ'



SECCIÓN KK'



EXTREMADURA
25 ENE 2019
1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

SECCIÓN LL'



SECCIÓN MM'



SECCIÓN NN'



SECCIÓN OO'



SECCIÓN PP'



SECCIÓN QQ'



SECCIÓN RR'



SECCIÓN R_2R_2'



SECCIÓN SS'



SECCIÓN TT'



SECCIÓN UU'



25 ENE 2017

1 - JUN 2017

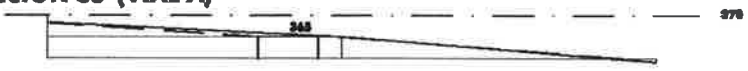
Mancomunidad Rivera de Fresnedosa
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2º Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (CÁCERES)

SECCIÓN R_2R_2' (VIAL A)



SECCIÓN SS' (VIAL A)



SUPERFICIE DESMONTE= 37,35 m²
ANCHO VIAL= 28,80 m
VOLUMEN DESMONTE= 1.075,68 m³

SUPERFICIE TERRAPLÉN= 10,07 m²
ANCHO VIAL= 28,80 m
VOLUMEN TERRAPLÉN= 290,01 m³

SECCIÓN UU' (VIAL B)



SUPERFICIE DESMONTE= 113,67 m²
ANCHO VIAL= 14 m
VOLUMEN DESMONTE= 1.591,38 m³

SUPERFICIE TERRAPLÉN= 157,36 m²
ANCHO VIAL= 14 m
VOLUMEN TERRAPLÉN= 2.203,04 m³

SECCIÓN FF' (VIAL C)



SECCIÓN F_2F_2' (VIAL C)



SUPERFICIE DESMONTE= 9,70 m²
ANCHO VIAL= 14 m
VOLUMEN DESMONTE= 135,8 m³

SUPERFICIE TERRAPLÉN= 25,29 m²
ANCHO VIAL= 14 m
VOLUMEN TERRAPLÉN= 354,06 m³

TOTAL VOLUMEN DESMONTE= 2.802,86 m³

TOTAL VOLUMEN TERRAPLÉN= 2.847,11 m³

JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2018

Conclusión: Como puede observarse, para los viales propuestos, las actuaciones de desmonte y terraplén son similares, además se ha intentado que el diseño de los viales se adaptara lo máximo a la orografía existente, minimizando los efectos del desarrollo del sector.

NOTA: Los valores obtenidos son aproximados, los mismos serán detallados en el correspondiente proyecto de urbanización.

1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

- De forma previa a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual deberá solicitarse la descatalogación de los terrenos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública nº116 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Cáceres.

Medidas a adoptar: Tras consulta realizada al Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, se nos informa que la descatalogación de Monte de Utilidad Pública se realiza una vez que se vaya a desarrollar el Sector de Suelo Urbanizable mediante la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

- Asimismo cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar a esté realizado en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

Medidas a adoptar: Cualquier actividad a desarrollar en el ámbito de actuación de la presente modificación, deberá acogerse a lo estipulado en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

A continuación se transcribirán las medidas a adoptar según se establecen en el informe de Confederación Hidrográfica del Tajo y del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas:

Confederación Hidrográfica del Tajo: Informe sobre sugerencias relativas al Impacto Ambiental derivado de la Modificación Puntual Nº5 del PGM en el TM de Torrejoncillo (Cáceres).

En el referido informe emitido por Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 22 de julio de 2015, se disponen como ***Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico*** las que se relacionan a continuación en cursiva, en negrita se expondrán las medidas a adoptar:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

1 - JUN 2017

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

- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar la infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas: Informe Ambiental de contestación a la consulta sobre necesidad de sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

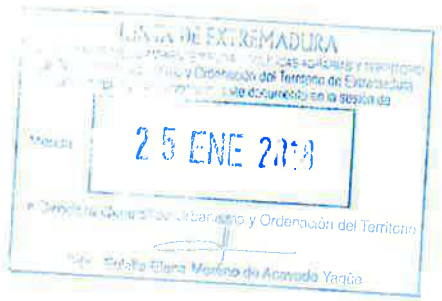
En el referido informe emitido por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, de fecha 1 de julio de 2015, se disponen como ***Observaciones y medidas correctoras*** las que se relacionan a continuación en cursiva, en negrita se expondrán las medidas a adoptar:

- Minimizar la corta de arbolado, ajustando al máximo la superficie de afectación sobre el hábitat de interés comunitario de dehesa.

- En relación a la regulación de las características constructivas, se debe hacer mención a la gestión de los vertidos, que no podrán tener lugar en el medio natural, sino a la red de saneamiento municipal, o en su defecto contar con una fosa séptica o instalación depuradora propia.

- Tener en cuenta el posible impacto paisajístico y establecer condicionantes en cuanto a los materiales y acabados, así como del empleo de la vegetación a plantar o manejar.

- No se podrán emplear especies introducidas y/o potencialmente invasoras (acacias, mimosas, ailantos, etc.), con el objetivo de lograr una mayor integración paisajística y evitar riesgos en relación a invasiones biológicas.



1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera Fresnedosa

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

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

OE.U_1.$_1$. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

OE.U_1.$_3$. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

OD.U_1.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES.

OD.U_1.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES

OD.U_2.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

OD.U_2.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

OD.U_3.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA. ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

OD.U_3.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA. ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO PI_01. EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL. ESTADO SEGÚN PGM.

PLANO PI_02. EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y ORTOFOTO. ESTADO SEGÚN PGM Y PROPUESTO.

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO PO_01. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDEANCIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

PLANO PO_02. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES.

PLANO PO_03. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

PLANO PO_04. PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 1. ESTADO SEGÚN PGM Y ESTADO PROPUESTO. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
1 - JUN 2017

Mancomunidad Rivera de Fresnedosa

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

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANA PGM. REFUNDIDOS. REDUCIDOS A FORAMTO A3.

OE.U_1.$_1$. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

OE.U_1.$_3$. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

OD.U_1.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES.

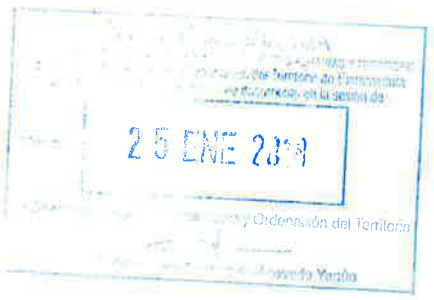
OD.U_1.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS, ALINEACIONES Y RASANTES

OD.U_2.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

OD.U_2.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

OD.U_3.$_1$. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA. ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.

OD.U_3.$_3$. ORDENACIÓN DETALLADA: ABASTECIMIENTO DE AGUA. ALUMBRADO PÚBLICO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.



1 - JUN 2017