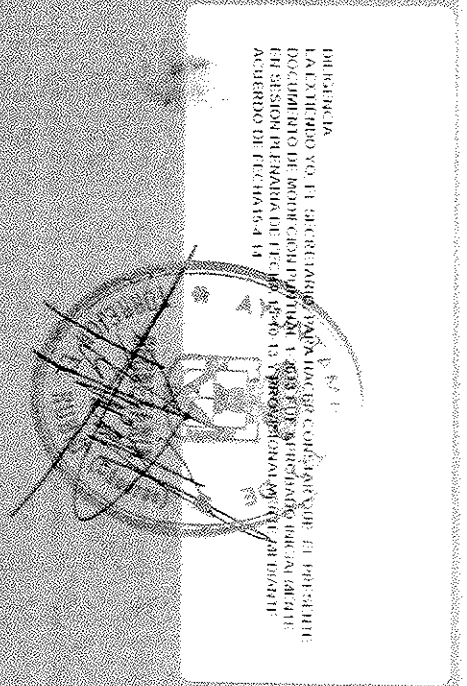


OGUVAT
Mancomunidad
Riberos del Tajo

DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

TITULO	MODIFICACIÓN DE DEFINICIONES DE USOS Y DE SUS CONDICIONES POR ZONAS DE ORDENANZA
LOCALIDAD	TORREJÓN EL RUBIO (CÁCERES).
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN EL RUBIO
FECHA	SEPTIEMBRE - 2013

Mancomunidad Riberos del Tajo

OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL [illegible] 2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-11-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA 15-4-14.

AYUNTAMIENTO SECRETARÍA TORREJON EL RUBIO (CACERES)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM. DE TORREJÓN EL RUBIO

"MODIFICACIÓN DE DEFINICIONES DE USOS Y DE SUS CONDICIONES POR ZONAS DE ORDENANZA"

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Torrejón el Rubio

Redactor: OGUVAT Riberos del Tajo

MANCOMUNIDAD RIBEROS DEL TAJO
OFICINA GESTION URBANÍSTICA
5 SEP 2013
ENTRADA | SALIDA
TR-006-MP-300

20 MAY 2014

Mancomunidad Riberos del Tajo

OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSSMM DE DE TORREJÓN EL RUBIO

"MODIFICACIÓN DE DEFINICIONES DE USOS Y DE SUS CONDICIONES POR ZONAS DE ORDENANZA "

MEMORIA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

3. JUSTIFICACIÓN FUNCIONAL DE LA PROPUESTA

 3.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

 3.2.- PROBLEMÁTICA DETECTADA

4. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA PROPUESTA

5. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD EN ESTADO ACTUAL Y ESTADO REFORMADO

6. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

7. CONCLUSIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14.

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN EL RUBIO SECRETARÍA

20 MAY 2014

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

MEMORIA

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la Modificación Puntual es acometer una serie de pequeños cambios en el texto normativo de las NNSSMM de Torrejón el Rubio para que, por una parte, tengan cabida una serie de usos que en la actualidad no serían viables desde el punto de vista urbanístico, y por otra, se modifiquen ciertas condiciones de ciertos usos que, de hecho, impiden una implantación efectiva de los mismos.

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14.

20 MAY 2014

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

2.- NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

Las NN.SS.MM de Torrejón el Rubio fueron aprobadas definitivamente el 3 de diciembre de 1991. Clasifican el suelo del término municipal en dos clases de suelo: **Suelo Urbano** y **Suelo No Urbanizable**. No prevén zonas de Suelo Urbanizable.

El listado de usos se establece en el Capítulo 2 "Condiciones generales de uso e higiene en la edificación". En este capítulo se definen los diferentes usos "pormenorizados" y se los hace corresponder con los diferentes epígrafes de una serie de secciones que a su vez podrían identificarse con los usos "globales". El esquema es el siguiente:

Sección 1. – Uso de aparcamiento – cochera
Sección 2. – Vivienda
Sección 3. – Industria
Sección 4. – Usos Públicos de propiedad privada o publica
Epígrafe 1: Uso Comercial
Epígrafe 2: Uso oficinas y admtvo.
Epígrafe 3: Uso hostelero y hostel.
Sección 5. – Uso equipamental
Epígrafe 1: Espectáculos y salas de reunión
Epígrafe 2: Uso educativo y cultural
Epígrafe 3: Uso sanitario
Epígrafe 4: Uso religioso
Epígrafe 5: Uso deportivo
Sección 6. – Uso de espacio libre y zonas verdes
Sección 7. – Uso ganadero

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

Por otra parte, en el Capítulo 4 se establecen las "Condiciones particulares de zona en la edificación". Este capítulo se estructura en secciones, las cuales se corresponden con usos genéricos de la edificación, y, a su vez, estas secciones se subdividen en epígrafes, cada uno de los cuales se correspondería con un área normativa o "de ordenanza". Es decir, el régimen de usos de usos establece cuáles están prohibidos, cuáles permitidos y en qué condiciones en función de las características de la edificación de cada área normativa. El esquema es el siguiente:

Sección 1. – Vivienda
Epígrafe 1: Residencial en Casco Antiguo
Epígrafe 2: Residencial en zonas de Ensai
Epígrafe 3: Familiar Intensiva

20 MAY 2014
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN EL RUBIO (Cáceres)
SECRETARIA

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14.

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

Epígrafe 4: Familiar Extensiva
Sección 2. – Industria
Epígrafe 1: Industria en casco
Epígrafe 2: Industria media
Sección 3. – Almacenaje agro-ganadero
Sección 4. - Polígonos de Actuación en Suelo Urbano
Sección 5. – Conservación y protección
Sección 6. – Institucional
Sección 7. – Espacios libres
Sección 8. – Servicios de carretera

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

20 MAY 2014

AYUNTAMIENTO DE MALPARTIDA DE PLASENCIA

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFCION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14.

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico:

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFCION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14.

AYUNTAMIENTO DE TORREJON EL RUBIO (Cáceres) SECRETARIA

3.- JUSTIFICACIÓN FUNCIONAL DE LA PROPUESTA.

3.1.- Consideraciones generales.

Esta Modificación es consecuencia de la problemática surgida cuando, tanto ayuntamiento como pequeños promotores, han comprobado que sus iniciativas para la implantación de usos habituales y perfectamente compatibles con su entorno no resultan viables por no estar estos usos ni siquiera contemplados en normativa o estar tan condicionados que su implantación real resulta inviable.

Ejemplos de actividades que resultan urbanísticamente inviables en el casco urbano de Torrejón el Rubio o en buena parte de él son los comercios de electrodomésticos, los comercios artesanales, los velatorios, los estudios o despachos a los que se accede por zonas comunes del edificio o que no se encuentran anejos a la vivienda de su titular, las consultas médicas que no están anejas a la vivienda de su titular, cualquier equipamiento educativo, cultural o deportivo que esté fuera del área normativa "Residencial en Casco Antiguo", etc.

Por otra parte, se da una incongruencia entre la documentación gráfica y la normativa en cuanto al régimen de usos que lleva, por un lado, a confusión, y por otro, a restringir innecesariamente los usos dotacionales si se opta por interpretar este grafismo contradictorio de forma vinculante.

Dado que se está redactando el PGM de Torrejón el Rubio, que cuenta con aprobación inicial, se ha procedido a consultar en la Dirección General de Turismo, Ordenación del Territorio y Urbanismo la viabilidad de la presente modificación puntual. Debido a al carácter no estructural de los cambios propuestos y a razones de urgencia por la necesidad de implantar una serie de equipamientos públicos, se consideró viable tramitar la modificación propuesta.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

3.2.- Problemática detectada.

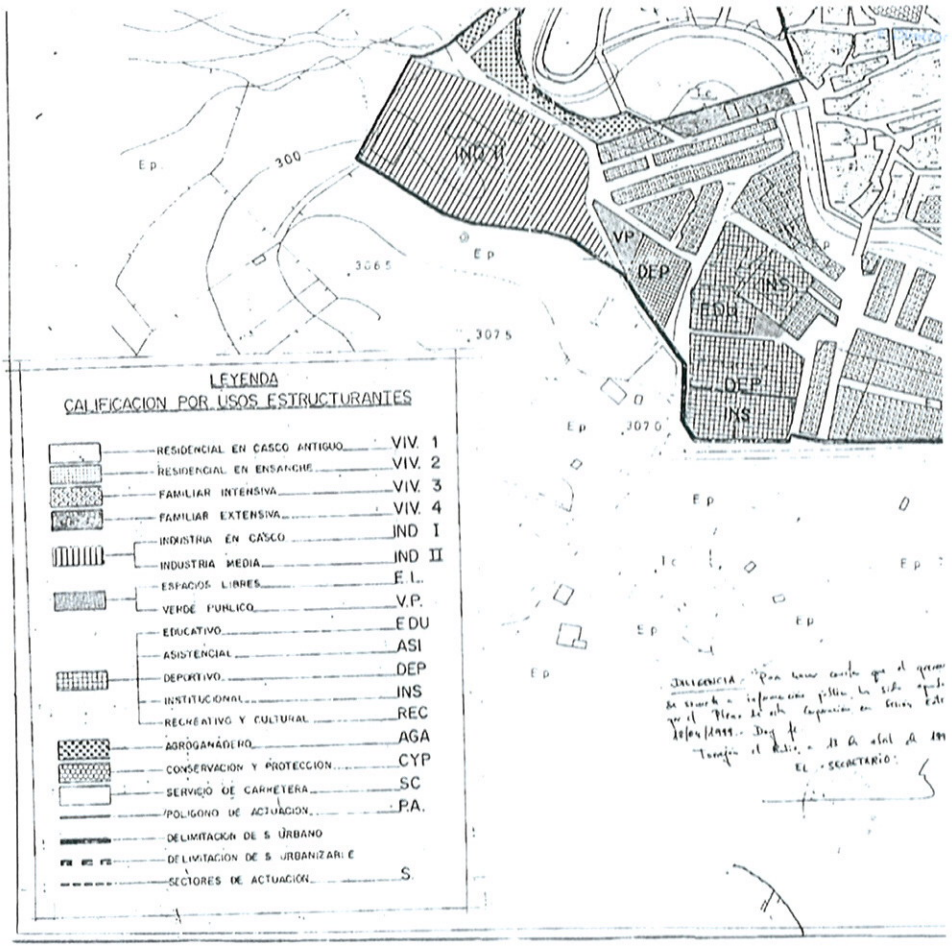
En el plano de calificación aparecen grafiadas con una cuadrícula las áreas destinadas a usos equipamentales. Aparecen en estas áreas (se desconoce si a título orientativo o estrictamente vinculante) unas abreviaturas que aluden a usos pormenorizados del uso global "dotacional" (según nomenclatura del RPLANEX), entre las cuales figura "INS", que se correspondería con el uso "Institucional" definido en las NNSS de Torrejón el Rubio. Sin embargo, cuando se acude a

20 MAY 2014

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

esta definición se comprueba que este uso "institucional" no aparece definido como una categoría más de equipamientos (como se deduce del plano de calificación), sino como una especie de uso funcional que engloba a todos los demás equipamientos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Cartografía y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de aco..do aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
Secretaria General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero



Extracto del Plano de Calificación de las NNSS de Torrejón el Rubio en el que se aprecia como el uso "Institucional" aparece como un uso equipamental más, mientras que en el texto normativo engloba a todos ellos. Por otra parte, se aprecian las abreviaturas que parecen indicar la ubicación de cada uso pormenorizado.

20 MAY 2014

Dado que la documentación gráfica no está vectorizada y sólo está disponible en formato de imagen (*raster*), resulta muy difícil de modificar, por lo que la incidencia descrita en el párrafo anterior se solventará introduciendo cambios en el articulado de la normativa.

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14.

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

Respecto de la normativa propiamente dicha, la problemática detectada se resume en lo siguiente:

- Tal como están redactados los artículos 5.59 y 5.60 que definen y clasifican el Uso Sanitario, las instalaciones vinculadas a la policía mortuoria, como velatorios y tanatorios, no tendrían cabida en ningún área normativa. La definición sólo alude a "tratamiento y alojamiento de enfermos", mientras que la clasificación sólo cita "hospitales, clínicas, sanatorios y cínicas veterinarias", que incluye en el grupo I, y "consultas" en el grupo II.

- Epígrafe 1 "Residencial en Casco Antiguo" (art.5.98):

    - Se permite el grupo II del uso Oficinas (servicios privados de consulta, asesorías, despachos, estudios) pero condicionado a que, en caso de ocupar la planta primera, se tenga que acceder a ésta a través del local de planta baja.

    - Existe una contradicción en la regulación del uso "hostelería y hoteles", porque, por una parte circunscribe su uso a edificios exclusivos y por otra parte establece qué plantas de un edificio pueden ser destinadas a este uso y cuáles no.

- Epígrafe 2 "Familiar Intensiva" (art.116)

    - No se permite el comercio "ocasional", sólo el "diario" o el tipo "mercadillo". Esto supone que una tienda de artesanía o electrodomésticos no tendría cabida en esta área normativa.

    - Se permite el grupo II de oficinas pero sólo si están anejas a la vivienda.

    - No se permite el uso cultural, educativo, ni deportivo.

    - Sólo se permite el uso sanitario si se trata de consultas anejas a la vivienda de su titular.

- Epígrafe 3 "Familiar Extensiva" (art.125)

    - No se permite el uso cultural, educativo, ni deportivo.

AYUNTAMIENTO DE TORREMOCHA DEL RUBICÓN

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14

20 MAY 2014

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14

4. - JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA PROPUESTA

Normativa aplicable.

El régimen jurídico de la modificación de las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento, está recogido, básicamente, en la Ley 15/2001, de 14 diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y sus modificaciones, en relación con la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en el Decreto 7/2007, de 23 de enero, **por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura** y en la Normas Subsidiarias de Torrejón el Rubio.

Adecuación a la normativa urbanística aplicable.

En esencia, la Modificación Puntual objeto de este informe, a iniciativa y promocionada por Administración Pública, en concreto por el Ayuntamiento de Torrejón el Rubio, pretende modificar el régimen de usos pormenorizados y sus categorías, de forma se puedan implantar actividades no viables según las vigentes Normas Subsidiarias y que sin embargo son perfectamente compatibles con el medio urbano en que se integran.

La modificación puntual se adecua a las Normas Subsidiarias de Torrejón el Rubio y concretamente a lo regulado en el artículo 1.3 que establece que *"si las circunstancias lo aconsejasen, podrá modificarse cualquier elemento de las NNSS siempre y cuando la modificación sea coherente con lo previsto en el art. 154, nums 3y 4 del RP, debiendo justificarse expresamente tal coherencia"*

Asimismo, la modificación puntual pretendida no contraviene las determinaciones de los artículos 74 (Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas), 80 (Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística), 82 (Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites) de la Ley 15/2001, de 14 diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, ni de los artículos 27 al 30 (Estándares dotacionales mínimos) y 102 al 105 (Innovación de la ordenación urbanística) del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

En dicha normativa se prevé que la innovación de los planes de ordenación urbanística se podrá llevar a efecto en tanto en cuanto se justifique que las nuevas propuestas han de

20 MAY 2014

c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

mejorar su capacidad o funcionalidad, y cumplir con igual o mayor calidad las necesidades y objetivos previstos en la ordenación originaria.

Se desprende de la Doctrina General sobre las modificaciones del planeamiento urbanístico que aunque en principio, la pretensión de vigencia de los instrumentos de planeamiento es indeterminada e indefinida, la aparición y concurrencia de algunas circunstancias pueden acabar con tal pretensión y exigir su revisión o modificación.

Causas de alteración pueden ser la entrada en vigor de normativa de rango superior, la variación de criterios fundamentales de planeamiento o la modificación parcial simple (caso que nos ocupa) o cualificada del planeamiento. La doctrina fija como elemento común a las alteraciones del planeamiento urbanístico el "ius variandi" de la Administración para mejor servicio al bien común y al interés general.

Tales objetivos y principios, de relevancia constitucional (Art. 47 de la Constitución Española), deben presuponerse logrados o plasmados en los correspondientes instrumentos de planeamiento de modo que cuando definitivamente quede aprobado un plan o su modificación, el mismo refleje ese equilibrio de cargas y beneficios y esa finalidad de interés público.

Desde la perspectiva de favorecer la implantación de usos que se consideran no sólo adecuados sino necesarios en el medio urbano en que se ubican, y, teniendo en cuenta, además, que esta modificación favorece especialmente a implantación de equipamiento público hasta ahora considerado incompatible en buena parte del casco urbano, es como se ha enfocado la presente modificación puntual de planeamiento. El interés público no sólo queda salvaguardado, sino que es la razón de ser de esta innovación de la normativa urbanística vigente.

En conclusión, la Modificación Puntual objeto de este informe pretende facilitar la implantación de usos relacionados con actividades económicas de naturaleza privada y de equipamiento público, , afectando a una determinación de ordenación de carácter detallada que no estructural, por tratarse de una modificación de usos pormenorizados y sus categorías, y que se adecua a las determinaciones de los artículos 74 (Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas), 80 (Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanísitica), 82 (Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites) de la Ley 15/2001, de 14 diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, ni de los artículos 27 al 30 (Estándares dotacionales mínimos) y 102 al 105 (Innovación de la ordenación urbanística) del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICIÓN PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14

20 MAY 2014

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Se aporta la documentación exigida en el artículo 106 del **Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura**. El contenido está integrado por los siguientes documentos:

A) Memoria informativa y justificativa de fines y objetivos.

B) Planos de Información (incluidos en la memoria informativa)

C) Planos de Ordenación: no se modifica la ordenación vigente.

E) Documento de Refundición de la nueva ordenación prevista: no se modifica la ordenación vigente.

D) Normas Urbanísticas. se aporta el nuevo texto de los artículos modificados.

Asimismo, se reclamaran los informes preceptivos **que fueran de aplicación** tal, así como cualquier otro que fuese exigible legalmente, entre ellos el de la **Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura (Ley de Patrimonio).**

Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, cuando estén previstos legalmente como preceptivos. La no emisión en plazo de los informes o dictámenes, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del presente documento de modificación puntual.

De conformidad con el artículo 30.3.b) de la Ley 5/2010 de Prevención y Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, **el presente documento de planeamiento habrá de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica (...)** ***"siempre que establezca el marco par ala futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria o lo requieran de conformidad con la normativa reguladora de la Red Ecológica europea natura 2000"***. Los usos pormenorizados que encuentran su viabilidad mediante la presente modificación puntual no precisan de evaluación ambiental ordinaria, por lo que no procede la consulta al órgano ambiental con carácter previo a la aprobación inicial.

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICIÓN PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14

20 MAY 2014

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

Procedimiento para aprobación de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

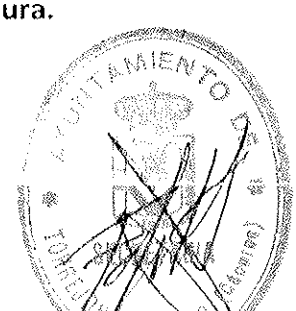
Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —LSOTEX—).

Respecto de la modificación puntual que nos ocupa se debe seguir el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y **artículo 124 y ss del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.**

Puesto que Torrejón el Rubio no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en el órgano competente de la Junta de Extremadura.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, si se aprueba la modificación puntual propuesta, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Asimismo, todas las innovaciones que se introduzcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y en sus instrumentos de ejecución y que resulten aprobadas definitivamente deberán reflejarse en los planos o documentos correspondientes. En los planos y documentos que queden sustituidos por la innovación deberá consignarse diligencia de invalidación, por el funcionario debidamente habilitado para ello, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones producidas por la innovación, todo ello de acuerdo al apartado 3 de la **Disposición Adicional Tercera.** (Aspectos formales de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticas y de sus innovaciones) del **Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.**



DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14

20 MAY 2014

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electróni

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFCION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14

5. - NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Se relacionan todos los artículos modificados. El texto que cambia o se añade aparece en negrita o cursiva.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Pinto Cortés

Epígrafe 3: Uso Sanitario

Art. 5.59 Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos ***y a actividades relacionadas con la policía mortuoria, como velatorios o similares.***

Art. 5.60 Clasificación

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios (clínicas veterinarias) correspondientes a las rúbricas 941 y 942 del CNAE. ***También, tanatorios, velatorios y similares.***

Grupo II. Consultas de médicos sin régimen de internado.

Epígrafe 6: Uso institucional

Art. 5.67.1 Definición

1. *Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para albergar usos vinculados a las diferentes administraciones públicas.*

Art. 5.67.2 Clasificación

Grupo I. Oficinas auxiliares normalmente ubicadas en una sola planta de un edificio, el cual puede albergar otros usos.

Grupo II. Edificios destinados en su integridad a funciones relacionadas con la administración pública y que ostentan un cierto grado de representatividad en la

20 MAY 2014

c/ Expo 92, nº 4 1068(
Teléfono: 927 45.95.
Correo electrónico: (

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14

escena urbana. Pueden incluir salas de reunion o equivalentes.

Art. 5.67.3 Condiciones

1. *En todo caso, para las construcciones comprendidas en el Grupo II se estará a lo dispuesto para Salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Art. 5.98 Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.- Permitido en grupos I y II, prohibido en todos los demás.

2. Vivienda.- Permitida en grupos I y II, con las condiciones establecidas en estas NN.SS. para este uso. Cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada 1.5 viviendas y por cada 100 m2 de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al entero más próximo. Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza del garaje.

3. Industria.- Permitidas las del grupo I. Si es en planta sótano se permite almacén u aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

4. Comercio.- Permitidos los de los grupos I y II.

5. Oficinas.- Permitidas en grupo I en planta baja y sótano para almacén o aseos cuando a este se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo II permitido en planta baja y primera ***con acceso directo desde vía pública o a través de zonas comunes del edificio.***

6. Hostelería y Hoteles.-

Los del grupo I están permitidos en edificio exclusivo y en planta baja con acceso directo desde vía pública.
Los del grupo II están permitidos en edificio exclusivo, en planta baja con acceso directo desde vía pública y en

20 MAY 2014

Mancomunidad
OFICINA PARA LA GESTIÓN
ARQUITECTURA

c/ Expo 92, nº 4 10680
Teléfono: 927 45.95.8.
Correo electrónico: og

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14.

planta primera, con sótano para uso de almacén o aseos, siempre que su acceso sea a través del local de planta baja que también deberá estar vinculado a la actividad. Los del grupo III están permitidos en edificio exclusivo.

1. Cultural, espectáculos y salas de reunión.- Se admitan en todas las categorías.

2. Educativos.- Se admiten todas las categorías.

3. Sanitario.- Se admiten los correspondientes a los Grupos I y II, en planta baja de las edificaciones, y en el resto de las plantas, solo se admitirán los correspondientes al grupo II cuando sea un edificio con usos no residenciales.

4. Religioso.- Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto solo en planta baja o edificio independientes, tendrán accesos distintos de los de las viviendas.

5. Deportivo.- Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo. Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

6. ***Institucional.- Permitido en sus dos grupos.***

7. Agropecuario.- Permitido el Grupo I, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales pudieran imponer. Prohibidos todos los demás.

Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Art. 5.116 Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.- Permitido el Grupo I, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda.- Prohibido el Grupo I y el II.

3. Industrial.- Prohibido en todas sus categorías.

4. Comercio.- ***Permitidos todos los grupos.***

5. Oficinas.- ***Permitido el Grupo II.***

6. Hostelería y Hoteles.- Permitido en los Grupos I, II y III.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.- ***Permitido*** en todas sus categorías.

8. Educativo.- ***Permitido*** en todas sus categorías.

20 MAY 2014

c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

9. Religioso.- Prohibido en todas sus categorías.

10. Sanitario.- ***Permitido*** en todas sus categorías.

11. Deportivo.- ***Permitido*** en todas sus categorías.

12. ***Institucional.- Permitido en todas sus categorías.***

13. Agropecuario.- Permitido el Grupo I, con debidas medidas de higiene y sanitarias. Prohibidos los demás grupos.

Art. 5.125 Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.- Permitidos el Grupo I, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda.- Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.

3. Industria.- Prohibido en todas sus categorías.

4. Comercio.- Prohibido en todas sus categorías.

5. Oficinas.- Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

6. Hostelería y Hoteles.- Permitido en todas sus categorías.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión. ***Permitido*** en todas sus categorías.

8. Educativo.- ***Permitido*** en todas sus categorías.

9. Sanitario.- ***Permitido*** en todas sus categorías.

10. Religioso.- Prohibido en todas sus categorías.

11. Deportivo.- ***Permitido*** en todas sus categorías.

12. ***Institucional.- Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.***

13. Agropecuario.- Permitido el Grupo I, con las debidas medidas de higiene y sanidad animal Prohibidos los demás grupos.

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA 15-4-14.

20 MAY 2014

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD EN ESTADO ACTUAL Y ESTADO REFORMADO

No procede tal estudio puesto que no se alteran los parámetros relativos a la intensidad de la edificación y, por tanto, no se modifica la edificabilidad establecida por la normativa urbanística vigente.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

AYUNTAMIENTO DE EL RUBIO (SALAMANCA)
SECRETARIA

DILIGENCIA
LA EXTIENDO YO, EL SECRETARIO, PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFCION PUNTUAL 1-2013 FUE APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 15-10-13 Y PROVISIONALMENTE MEDIANTE ACUERDO DE FECHA15-4-14.

20 MAY 2014