ANEXO II_ RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS ASPECTOS AMBIENTALES

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la modificación puntual número 8 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Torrecilla de los Ángeles introduce en la actual ordenación de suelo de su término municipal.

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

La modificación puntual número 8 se redacta con el fin de ampliar la actual Delimitación de Suelo Urbano de Torrecilla de los Ángeles (Cáceres) a fin de incluir diversas edificaciones en su perímetro, de manera que se posibilite la ulterior legalización de las mismas.

1.1- OBJETO Y ALCANCE DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN NÚMERO 8 DEL PDSU DE TORRECILLA DE LOS ÁNGELES.

El objeto de dicha Modificación será la inclusión de 15 parcelas de distintos titulares, dentro de la actual delimitación de Suelo Urbano, para ello se reclasificarán de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, para dar respuesta a la necesidad de edificar en condiciones de legalidad, y sentar las bases para la posterior regularización de edificaciones ya construidas, de varios propietarios de suelo que residen actualmente en la localidad, contribuyendo de esta manera a la fijación de población del municipio.

1.2.- ÁMBITO AFECTADO POR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN NÚMERO 7 DEL PDSU DE TORRECILLA DE LOS ÁNGELES.

La superficie de suelo afectada es de 7.045’00 m². Dicha superficie se presenta en seis zonas colindantes con el actual límite de suelo urbano mediante una unidad discontinua (UA-2).

1.3.- JUSTIFICACIÓN.

Las parcelas objeto de la Modificación nº8 cuentan con todos los servicios, es decir, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, electricidad, condiciones indispensable que debe tener el Suelo Urbano, según el Artículo 9 la LSOTEX, lo que ha permitido a los propietarios comenzar a edificar en los terrenos sus respectivas viviendas. Si bien es cierto que actualmente se encuentran en una situación de ilegalidad, y será necesaria su posterior regularización.

Por tanto la Modificación pretende establecer la estructura y ordenación de estos terrenos, teniendo en cuenta las preexistencias, y así además sentar las bases de la posterior adecuación de las edificaciones al marco legal establecido.

En aplicación del artículo 81.1.b de la LSOTEX, el suelo a incluir mediante la MP8, no supone un aumento de más del 30 % de la Superficie de Suelo Urbano del PDSU (teniendo en cuenta la suma de todas las modificaciones del municipio).

Se establece la ordenación detallada para el suelo residencial mediante la U.A.2. discontinua, que engloba a seis ámbitos dentro de la misma, en la que se mantiene

prácticamente todo lo establecido en el PDSU a excepción de la edificabilidad neta que se fija en 0.7 m2/m2, ya que es la necesaria para las condiciones que se prevén.

Las cesiones de suelos correspondientes a los equipamientos se sustituyen por compensación monetaria, precisamente porque debido al nivel de consolidación hace imposible su ubicación en las zonas delimitadas como suelo urbano.

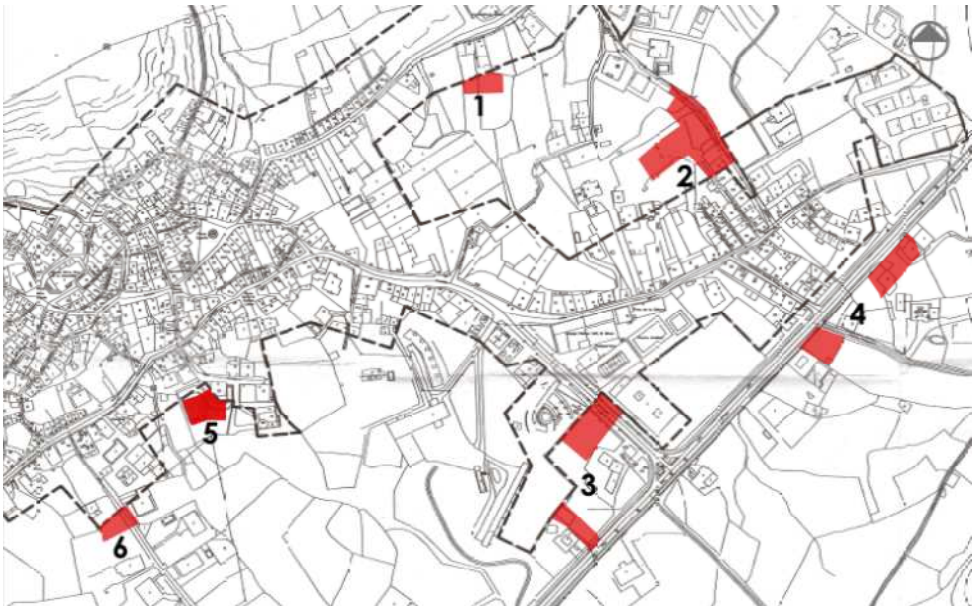
Además se propone la posterior solicitud de exención de cuota de vivienda acogida a protección pública por el grado de consolidación de las edificaciones.

1.4.- CUADRO DE LA UA-2:

DEFINICIÓN (OE)		
CLASIFICACIÓN	Urbano no consolidado.	
DENOMINACIÓN	UA2 – MP8	
UNIDAD ACTUACIÓN URBANIZADORA	UA2 – MP8	
ÁREA DE REPARTO	UA2 – MP8	
USO GLOBAL	Residencial.	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	OD aportada en la MP8.	
	Plan Especial de mejora.	
PARÁMETROS GENERALES		
	OE	OD
SUPERFICIE BRUTA (M2 SUELO)	7.045'00 m²	7.045'00 m²
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO	0'5074 m²t/m²s	0'5074 m²t/m²s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.574'90 UA	3.574'90 UA
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	1.251'21 m² (536'24 m² Zonas Verdes)	714'98 m²s Eq. (Monetizado)
		738 m²s ZZ.VV.
SUPERFICIE ORDENANZA RA	-	5.107'00 m²s.
SUPERFICIE DE VIALES	-	1.200'00 m²s.
CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (M2 TECHO)	10% (357'49 UA)	10% (357'49 UA monetarizado)
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTOS (OE)	18 u. (1 accesibles)	22 u. (1 accesibles)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	-
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTIANDA A VIVIENDAS PROTEGIDAS.	30%	30%. Se recomienda solicitar exención tras aprobación.
PARÁMETROS PARTICULARES (OD).		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	La OD ya se incorpora en la modificación. Se admitirá la redacción de Estudios de Detalle para, en el ámbito de la manzana o unidad similar, reajustar la edificabilidad entre las parcelas o variar las condiciones de posición y/o volumen de las edificaciones, a fin de facilitar la legalización del máximo número posible de ellas. Todo ello sin generar, en ningún caso incrementos de aprovechamiento.	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Atendiendo a la variedad de ámbitos y situaciones consideradas, la UA se desarrollará preferentemente por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.	
INFRAESTRUCTURAS	Siempre que sea posible y las condiciones jurídico-técnicas lo permitan, se deberá prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas, con la finalidad de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido, según dispone el art. 20 PTSG	
ORDENANZAS APLICABLES.	RA y ZV (Según plano)	
	Parámetros Según Ordenanza	

Las edificaciones que a la entrada en vigor de la presente modificación no cumpliesen con la normativa que le es de aplicación según el presente texto, quedarán como "fuera de ordenación", ateniéndose a lo previsto en el artículo 197 LSOTEX, siendo preceptiva la tramitación del proyecto de legalización para regularizar la situación de las edificaciones existentes.

Se crean ordenanzas para los nuevos desarrollos acordes a las necesidades actuales denominadas: Residencial aislada y Zonas Verdes.



2.- EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS ASPECTOS AMBIENTES.

Según el artículo 79.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La modificación tramitada cuenta con Resolución de 25 de junio de 2018 de la Dirección General de Medio Ambiente, con la formulación del informe ambiental estratégico, donde no considera previsible que vaya a producir efectos adversos significativos sobre medio ambiente. Derivado de los informes sectoriales plantea una serie de medidas necesarias para la integración ambiental de la modificación, que se incluyen en el título 3º de las normas reguladoras del ámbito.