MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TORRE DE SANTA MARÍA

EMPLAZAMIENTO: ÁMBITO UE-1. TORRE DE SANTA MARÍA (CÁCERES)

PROMOTOR: NATURE IBERICA FOOD S.L.

ARQUITECTO: D. EPIFANIO MANZANO NEVADO.

FECHA: MAYO - 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María surge como iniciativa del propietario de la Parcela 231 del Polígono 1, paraje Callejilla, con la finalidad de poder llevar a cabo las actuaciones urbanizadoras en los terrenos de su propiedad así como aumentar el coeficiente de ocupación máxima de la edificación sobre la ubicación en la parcela, argumentándose dicha iniciativa a la Corporación Local y contándose con el visto bueno de la misma para actualizar las condiciones urbanísticas de las iniciativas proyectadas sobre el borde norte de la localidad, delimitado por la carretera EX-381, de Trujillo a Montánchez, donde se ubican dichos terrenos.

Los terrenos objeto de la presente modificación componen la Unidad de Actuación en Suelo Urbano UA-1: Ensanche Norte-1 de las Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María, formada por las parcelas 231 y 227 del Polígono 1, paraje la Callejilla. Dicha Unidad de Actuación pretende dividirse en dos unidades de actuación independientes: UA-1A y UA-1B, coincidentes cada una de ellas con los límites de cada una de las parcelas que la componen, conservándose las directrices establecidas de ordenación estructural y detallada establecidas en las normas Subsidiarias para la UA-1 actual.

Respecto a la modificación del coeficiente de la ocupación máxima de la edificación sobre la parcela, actualmente establecida en un 40% y sobre la cual se propone su ampliación a un 80% en los terrenos objeto de la presente modificación, indicar que dicha modificación no supondría incremento de edificabilidad, sino que únicamente es motivada exclusivamente para un mejor aprovechamiento en cuanto a la funcionalidad de los usos de las posibles edificaciones, enfocándose dicho aumento de ocupación principalmente a los usos residenciales y terciarios establecidos por la normativa. Para ello se propone la incorporación de una nueva ordenanza de aplicación a los terrenos que componen la unidad de ejecución objeto de modificación.

2. Marco legal

El marco legal viene constituido por la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y su modificación de 10 de Abril de 2015 (en adelante LSOTEX). Igualmente es de aplicación el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero.

El instrumento de planeamiento de referencia son las Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María, aprobadas definitivamente por Resolución de 27 de abril de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE Nº 134, 18 de noviembre de 2000) y sus sucesivas modificaciones:

- Modificación n.º 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torre de Santa María, que tiene por objeto incluir un nuevo uso, el de "Instalaciones y explotación de plantas fotovoltaicas", entre los usos permitidos en suelo no urbanizable común (SNUC) y suelo no urbanizable protegido dehesa (SNUP-2), según resolución de 31 de julio de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente.

- Modificación puntual n.º 2.a de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torre de Santa María, que consiste en la reclasificación como suelo urbano de uso "dotacional-público", de las parcelas 62, 63 y 64 del polígono 6, situadas junto a la actual casa de cultura y aledañas al actual casco urbano, según resolución de 29 de marzo de 2012, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente.

- Modificación puntual n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torre de Santa María, que consiste en la disminución de la parcela mínima apta para segregación en suelo urbano, según resolución de 28 de octubre de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente.

- Modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torre de Santa María, que consiste en modificar el uso IX de suelo no urbanizable ampliándolo a los usos establecidos en el art. 23.f y h de la LSOTEX, según resolución de 31 de enero de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente.

Se encuentra en trámite la aprobación de un Plan General Municipal, redactado por Aral Consultores, S.L., y es poco previsible que la aprobación del mismo se haga en un corto y medio plazo.

Además se atiene el presente documento al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Ámbito de actuación

El ámbito de actuación viene determinado por una extensión de forma sensiblemente rectangular situada al norte de la localidad, apoyada en la carretera EX-381 de Trujillo a Montánchez y limitada por sus laterales por la calle La Charca y la calle Retamalejos, mientras que por su parte trasera se encuentra delimitada por las traseras de los solares con fachada a la calle Nueva, contando con una superficie aproximada de 13.229 m^2, enclavándose en un espacio en fase de consolidación por edificación e infraestructura.

El titular de los terrenos afectados es Nature Ibérica Food S.L. con CIF B-10371383 y domicilio en calle Fontanilla número 6 de Torrequemada, correspondiendo la gestión y desarrollo a la entidad mercantil. A los efectos de lo dispuesto del artículo 82.6 LSOTEX, hay que manifestar que durante los últimos cinco años no se han verificado alteraciones de ningún tipo en el régimen de derechos que afecta a los terrenos.

Las parcelas afectadas por la presente modificación son las siguientes:

- Parcela 227 del Polígono 1, paraje Callejilla, de propiedad privada y referencia catastral 10192A001002270001RY.
- Parcela 231 del Polígono 1, paraje Callejilla, de propiedad de Nature Ibérica Food S.L. y referencia catastral 10192A001002310001RG.

4. Características del territorio sobre el que se interviene

4.1. Descripción del ámbito

Como se ha dicho, los terrenos tienen forma rectangular, con una superficie de unos 13.229 m2, y régimen de pendientes a lo largo de la fachada de un 1%, que van de este a oeste arrancando desde la cota +485 y progresan hacia la cota +486,50. Se encuentran bien definidos en sus límites, presentando frente continuo a la Carretera Ex-381 de Trujillo a Montánchez en todo el frente norte, por la calle La Charca en su lateral oeste, por la calle Retamalejo en su lateral este y con las traseras de los solares con fachada a la calle Nueva por su lindero sur.

4.2. Climatología

Se caracteriza por un clima mediterráneo. En los meses de primavera y verano domina un tiempo anticiclónico, normalmente consecuencia de la acción del anticiclón de las Azores sobre la península. Sin embargo, el carácter mediterráneo de este clima trae consigo unas situaciones altamente irregulares: se producen gran cantidad de situaciones de helada por irradiación nocturna y las consiguientes inversiones térmicas, así como rachas de fuerte calor. Los meses otoñales e invernales se caracterizan por el dominio de un tiempo ciclónico de componente oeste o sudoeste, en el que se producen precipitaciones irregulares de importante intensidad, como consecuencia de tener su origen en masas de aire procedentes de bajas latitudes que vienen con temperaturas templadas y fuertemente cargadas en vapor de agua.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La temperatura media anual se sitúa en 15,9 ºC, siendo enero el mes más frío y julio el más caluroso. Por último, y referente al régimen de precipitaciones, cabe señalar que la pluviometría media anual es de 609 mm, siendo el invierno la estación más lluviosa y el verano la más seca. No obstante, en las estaciones intermedias también se registran precipitaciones importantes.

La orientación solar de referencia es la que determinan los ejes Este-Oeste y Norte-Sur.

4.3. Fisiografía. Geología y estratigrafía. Hidrología. Edafología

Terrenos llanos en la falda de la sierra de Montánchez. Los procesos desarrollados en la historia geológica de este ámbito han configurado un sustrato geológico donde predominan las pizarras paleozoicas en estratos combinadas con areniscas, configurando un terreno de pizarras y grauvacas. Los materiales sedimentarios se localizan en las áreas colindantes a sus áreas fuente, en las vertientes de las sierras cuarcíticas y en franjas junto a los cauces fluviales actuales. No se verifican escorrentías significativas en el ámbito que nos ocupa.

Se ha hecho uso de la Clasificación USDA (Soil Taxonomy) para definir el suelo del ámbito, encuadrándose en el orden Inceptisol, perteneciendo todas las asociaciones de suelos presentes en el área estudiada al grupo Xerorthent (Inceptisoles). Los suelos identificados carecen de carbonatos, siendo suelos ácidos de pH inferior a 6,5, con alta concentración en materia orgánica y altos valores de fósforo y potasio.

4.4. Geotecnia

Las condiciones constructivas de los terrenos resultan determinantes a la hora de planificar los usos del suelo. De ahí surge la necesidad de definir aquellas zonas que, dadas sus características litológicas, geomorfológicas o geotécnicas, puedan entrañar algún tipo de riesgo. Por lo que corresponde al presente espacio, nos hallamos ante unas condiciones constructivas favorables, con alta estabilidad y drenajes aceptables.

4.5. Vegetación y fauna. Usos del suelo

Por lo que toca al biotopo, hay que decir que la progresiva antropización de este entorno ha ido desnaturalizando su vocación, hasta el punto de no ser factible la identificación de un uso natural predominante o significativo. El espacio objeto de ocupación no se destina en la actualidad a ningún uso productivo.

4.6. Afecciones naturales o patrimoniales

No está afectado este ámbito por ningún espacio natural de interés, ni se sitúa en el entorno de alguno de ellos, ni se han detectado elementos susceptibles de ser considerados dentro del marco de aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. No se encuentran afectados los terrenos por vías pecuarias o afecciones derivadas de esta red. Ninguno de los elementos del listado–inventario obrante en los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura afecta, de por sí o a través de su régimen de protección, al espacio que nos ocupa.

5. Determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María

Las Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María delimitan, dentro de la clasificación de Suelo Urbano, la Unidad de Ejecución UE1 "Ensanche Norte 1". Extendiéndose en un fondo aproximado de 167 m sobre la carretera EX-381, y un fondo de 90 m aproximadamente, encontrándose delimitado por la calle La Charca, calle Retamalejo y los linderos testeros de los solares con fachada a la calle Nueva.

La UE-1 "Ensanche Norte 1" cuenta con una superficie de unos 13.229 m^2, y tiene como objeto la creación de un suelo residencial para un máximo de 72 viviendas. Las condiciones urbanísticas básicas, conforme se establece en el artículo 12.3 de las Normas Urbanísticas "Condiciones particulares de aprovechamiento y edificación en las Zonas de Ordenanza" son las correspondientes a EDIFICACIÓN MIXTA EM:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Tipología característica: Vivienda unifamiliar o colectiva en tipologías abiertas y adosadas
- Alineación exterior: Ninguno ó > 3 m
- Retranqueo a linderos laterales: > 3 m ó 0 m (En caso de optarse por adosamiento, el volumen de la segunda planta sólo podrá ocupar un fondo edificable de 12 m. desde la alineación de la calle)
- Retranqueo a lindero posterior: > 3 m
- Retranqueo a otros edificios: con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo ½ h
- Edificabilidad máxima neta: 0,80 m^2/m^2
- Ocupación máxima de la parcela: 40% **(En la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias se propone su ampliación a un 80%)**
- Altura máxima: 2 plantas / 7,00 m
- Parcela mínima 200 m^2
- Frente mínimo: 10 m
- Fondo mínimo 20 m
- Condiciones de uso.
  - Uso Principal: Residencial Categoría 1º
  - Usos complementarios
    - Uso Residencial, categoría 3º
    - Uso Terciario
    - Uso de Aparcamiento en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela
    - Uso Dotacional – Equipamiento
    - Uso Agropecuario en categoría 1º, pequeña explotación familiar
    - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras
    - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes
  - Usos prohibidos: todos los usos no permitidos expresamente

6. Incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural: el control ambiental

La Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental, comprende en su ámbito de aplicación los proyectos, planes y programas, públicos y privados, que se pretendan llevar a cabo en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y que estén comprendidos en los Anexos I, II y III.

No se encuentra la presente Modificación contemplada en el supuesto determinado por el artículo 38- Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica de la Ley 16/2015, dado que no se pretende la determinación de un nuevo modelo territorial, ni se establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria o que lo requieran de conformidad con la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, regulada en la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

Tampoco existe sujeción al artículo 49- Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Ley 16/2015, dado que la superficie sobre la que se interviene a los efectos de la iniciativa urbanizadora está clasificada como Suelo Urbano y se encuentra previsto su desarrollo en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes.

En nuestro caso, la modificación planteada no supone un aumento del aprovechamiento lucrativo privado del terreno, ni desafecta el suelo de un destino público ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública respecto de limitación del precio de venta o alquiler., manteniéndose las mismas proporciones que en la unidad de actuación existente con las dos unidades de actuación propuestas, ni supone una reclasificación de suelo no urbanizable, por lo tanto, no se requiere evaluación medioambiental por órgano competente.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

No obstante lo anterior, de la caracterización del espacio en los apartados precedentes, tenemos:

- Medio físico: no se verifica la existencia de riesgo significativo ni de otros condicionantes geotécnicos que desaconsejen la ocupación que se pretende, tratándose de condiciones constructivas favorables.
- Vegetación y Fauna: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.
- Hábitat de interés comunitario: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Espacios de interés natural: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Vías pecuarias y montes consorciados: no se manifiesta incidencia de tales elementos o de sus entornos de afección.
- Patrimonio cultural: no existen yacimientos (arqueológicos y paleontológicos) o elementos etnográficos, además de los elementos de interés arquitectónico o artístico. No se produce la incidencia de ningún elemento catalogado.
- No concurren condicionantes normativos o de otros planes y programas.

7. Condiciones socio-económicas: conveniencia y oportunidad

El motivo que preside la formulación del presente expediente de Modificación se deriva de la necesidad de disponer de unidades de ejecución de extensión acordes a la demanda real de la población de la localidad y compatibles con el entorno en que se enclava el ámbito objeto de actuación, delimitando Unidades viables e inmediatamente sujetas a programación, desarrollándose áreas desoladas para la población al tiempo que se ofrece una respuesta a las necesidades actuales de los ciudadanos en relación con el estado actual de la economía.

Los terrenos objeto de la iniciativa completan el Suelo Urbano Consolidado del núcleo, lo que viene a facilitar su inserción en el modelo territorial determinado por las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María.

8. Efectos sobre el planeamiento vigente

La Modificación propuesta se incardina en el modelo territorial determinado por las Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María, afectándose exclusivamente los siguientes elementos:

- Segregación de la UE1 en dos Unidades independientes: UE-1A y UE-1B.
- Creación de una nueva ordenanza: Normas Particulares de Zona Edificación Mixta Extensa (EME), de aplicación a las unidades de actuación UE-1A y UE-1B.

La radicación y efectos son locales, descartándose suscitar innovaciones de mayor envergadura, dada la futura reconsideración de la estructura del núcleo en los trabajos de redacción del Plan General Municipal.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural

1.1. Acomodación al modelo territorial vigente y mejora de su funcionalidad

Tal y como se ha justificado en los apartados precedentes, el ajuste de la presente Modificación sobre el modelo territorial establecido por las Normas Subsidiarias Municipales de Torre de Santa María, radica exclusivamente en la esfera local, toda vez que los límites sobre los que se operan, así como las condiciones de ordenación, son las mismas, manteniéndose el contexto de dicho modelo.

La mejora de la funcionalidad radica en la consecución de dos piezas susceptibles del desarrollo prefigurado en las Normas y de manera independiente, ya que hasta el momento no había resultado viable, bajo unas condiciones de uso plenamente compatibles con el entorno urbano, dando de sí un régimen de servicios y dotaciones superior en calidad y cantidad al señalado en el planeamiento vigente.

1.2. Justificación del cambio de clasificación y adecuación legal

Se da cumplimiento a lo prescrito por el artículo 82 LSOTEX y 105 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Se ha prestado atención al control de sostenibilidad a los efectos determinados por el artículo 22 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, comprobándose previamente que el modelo territorial (desde su escenario modificado con la presente propuesta) dispone los recursos suficientes para el abastecimiento de las zonas que han de incorporarse al desarrollo urbano. Igualmente se constata la obligación legal de que, antes de autorizarse ninguna iniciativa urbanizadora, se constate la suficiencia de las redes y recursos correspondientes, o en caso contrario imponer la exigencia de su habilitación, so pena de su desestimación. En este sentido el régimen de ocupación e intensidad es idéntico al determinado por las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, si bien minorado en sus índices globales a causa de la mayor exigencia de reservas públicas.

El motivo que preside la formulación del presente expediente de Modificación se deriva de la necesidad de disponer de suelo hábil para usos residenciales compatibles con el entorno en que se enclava el ámbito objeto de actuación, delimitando Unidades viables e inmediatamente sujetas a programación, recuperando áreas desoladas para la población al tiempo que se ofrece una respuesta a las necesidades actuales de los ciudadanos en relación con el estado actual de la economía. El planeamiento vigente no contempla esta opción, al tiempo de que la programación de suelo es, en estos momentos, inexistente.

Por lo que corresponde al análisis financiero, se plantea una ejecución por gestión indirecta, por lo que no existe repercusión de ningún tipo a los planes y programas de las administraciones públicas.

En cualquier caso, el desarrollo de la presente iniciativa supone la homologación del ámbito a las determinaciones de la LSOTEX, de acuerdo con lo determinado por su Disposición Transitoria 2ª.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. Condiciones de la ordenación

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales no alteran las Determinaciones de la Ordenación Estructural ni las Determinaciones de la Ordenación Detallada establecidas en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, ya que no se modifica la disposición de los usos concretos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para la idónea configuración de los espacios urbano, rústico y natural y el eficaz y funcional desarrollo en ellos de las actividades públicas y privadas conformes con el destino del suelo, manteniéndose los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal existente.

La modificación de las Condiciones de Aprovechamiento en cuanto a su ocupación máxima de 80% en la zona Edificación Mixta Extensa respecto a la zona de Edificación Mixta, donde se establece en 40%, no supone un aumento del aprovechamiento lucrativo de las unidades de ejecución afectadas en cuanto a la edificabilidad de los mismos. El motivo de dicha modificación radica en un mayor aprovechamiento de la edificabilidad asignada a cada parcela resultante apta para la edificación, establecida en 0,8 m^2/m^2 en las cuales no se fija fondo máximo en cuanto a la posición de la edificación, posibilitando de esta manera el aprovechamiento de la totalidad de la edificabilidad en planta baja únicamente, favoreciéndose de esta manera un mejor diseño en cuanto a condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad de las posibles viviendas a construir, así como para las posibles edificaciones de uso complementario de uso Terciario (comercio, hostelería, hospedaje), uso aparcamiento, Uso dotacional-equipamiento y de uso agropecuario.

2.1. Límites y superficie. Sistemas Generales, Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio

Se mantienen los límites de la ordenación original. El frente es libre a espacio público, asumiendo íntegramente el nuevo ámbito la cesión necesaria.

No se prevé adscripción o inclusión de Sistemas Generales, por no disponerlos las Normas Subsidiarias y porque las reservas a realizar no alcanzan más allá del ámbito. Igualmente carecen las Normas de delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano y determinación de aprovechamiento medio para estos casos.

Tanto la Unidad segregada como la restante se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en su artículo 74, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en las Normas Subsidiarias. Se garantiza, por otro lado, la programación de ejecución, contando con las mismas condiciones de acceso y servicios al Suelo Urbano consolidado de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.2. Usos globales y compatibles. Intensidades edificatorias

Se mantiene el régimen de usos establecido por las Normas Subsidiarias Municipales, así como las intensidades edificatorias contempladas en las Normas Subsidiarias.

2.3. Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación

La red básica comprende las dotaciones e infraestructura públicas que conforman la estructura urbana determinada por el Plan, garantizando la racionalidad y coherencia del desarrollo del modelo asumido, así como la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se tienen en cuenta las infraestructuras y dotaciones de carácter municipal que son relevantes para el conjunto urbano.

Las redes locales y sus conexiones generales son las legalmente exigibles, del modo que se define en la Ordenación Detallada.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.4. Requisitos para la incorporación al proceso de urbanización. Bases

A través de la Ordenanza específica se determinan:

- La descripción y señalamiento de los elementos de conexión viaria que articulan el Sector con el resto de la ciudad, tanto en lo que se refiere a trazados como a función.
- La vinculación de uso, forma y localización de dotaciones secundarias o locales.
- Las normas mínimas de calidad de urbanización, referidas a las Condiciones y Normas de Urbanización que se desarrollan en Artículo 6 Normas Generales de Urbanización de las Normas Subsidiarias, así como el resto de determinaciones concordantes.

3. Estudio comparativo: estado actual y modificado

Del contenido sustantivo de las Normas Subsidiarias Municipales resultan alterados los siguientes:

- Plano de calificación y clasificación del suelo.
- Plano de alineaciones propuestas.
- Artículos 12.3 Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación en las Zonas de Ordenanza y Artículo 13 Condiciones de Desarrollo de Área.
- Normas particulares de zona EME: Edificación Mixta Extensa.

4. Cumplimiento del artículo 80.2 de la LSOTEX

A los efectos de determinar si con la presente Modificación se generan excesos de aprovechamiento, se plantean los siguientes escenarios:

a) Desarrollo de las previsiones de las NNSS de Torre de Santa María, de acuerdo con el régimen legal vigente en el momento de su entrada en vigencia. Aplicación del sistema de reservas del Reglamento de Planeamiento de 1978.
b) Desarrollo de las previsiones de las NNSS de Torre de Santa María, de acuerdo con el régimen establecido por la LSOTEX, bajo el supuesto de programación total de la UE1. La reserva del ensanche norte 1 se repercute sobre el total de la Unidad.
c) Desarrollo de las previsiones de las NNSS de Torre de Santa María, de acuerdo con el régimen establecido por la LSOTEX, conforme a la presente Modificación.

Aplicando los baremos correspondientes, tenemos el siguiente Cuadro:

	SUP	CESIONES	ZONA VERDE	VIARIO LOC	NETO	EDIF
UE-1 ACTUAL	13.229	4.112	2.688	1.424	9.117	7.294
UE-1A	10.015	2.911	1.869	1.042	7104	5.522
UE-1B	3.214	1.201	819	382	2.013	1.772

Vemos que el aprovechamiento y la edificabilidad prevista se mantienen invariable respecto a lo previsto en las Normas Subsidiarias, planteándose la división de la UE-1 en otras dos independientes, denominadas UE-1A y UE-1B, coincidentes con el 75,70% y 24,30% respectivamente de la UE-1 actual.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5. Determinaciones de la ordenación detallada

5.1. Delimitación del ámbito

El ámbito de actuación viene determinado por una extensión de forma sensiblemente rectangular situada al norte de la ciudad, apoyada en la carretera Ex-381 de Trujillo a Montánchez. Su extensión es de aproximadamente 13.229 m^2, la cual se pretende dividir en dos unidades de ejecución independientes: UE-1A y UE-1B, con extensiones de 10.015 m^2 y 3.214 m^2 respectivamente, enclavándose en un espacio en fase de consolidación por edificación e infraestructura. Bastan las conexiones existentes para sostener el ámbito, dándose la continuidad y coherencia entre usos necesarias para garantizar su condición de unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.

5.2. Usos globales y pormenorizados. Intensidades, tipos y parcelación

La definición de usos se somete al Residencial, de modo que la integración en el Suelo Urbano consolidado sea lo más eficaz posible. La intensidad de referencia es de 0,80 m^2/m^2 en un régimen de ocupación del 40%. Los tipos de edificación son abiertos o adosados para una altura de 7 m.

Las alineaciones exteriores vienen señaladas por el Ayuntamiento, del modo que se refleja en los planos. La parcelación se determina sobre una superficie mínima de 200 m^2.

5.3. Reservas de los espacios públicos y vías de comunicación

Las reservas establecen por las Normas Subsidiarias como áreas ajardinadas entre la carretera Ex-381 y la vía de servicio paralela a la misma. Se proyecta con atención al lugar y las normas de diseño del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
Por lo que respecta al viario, se observan las conexiones con las calle laterales de la Charca y Retamalejo, así como el vial a crear paralelo a la carretera EX-381, resuelto en sección de 8 m con sentido único y aparcamiento en cordón en solo una margen, concediendo la prioridad a la circulación peatonal, dentro del criterio de mayor fluidez en la circulación. Se optimizan las rasantes, marcando un régimen de pendientes medias inferior al 1%.

Se restringe la reserva de bandas de aparcamientos a la estrictamente necesaria, por lo que la disposición de los mismos se resuelve esencialmente en el interior de las parcelas. Por lo que respecta al cumplimiento de las determinaciones de los artículos 74 LSOTEX y 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, si bien parece claro que para el caso presente ha de regir la proporción de 1 plaza/100 m^2 edificables, justificándose a continuación:

APARCAMIENTOS UE-1A	Long	Vados	Long neta	Nº plazas
Viario Norte	129,2	-33,80 (13 uds x 2,60 m)	95,44	20,00
Viario Oeste		- 15,60 (6 uds x 2,60 m)	40,37	8,00
Total plazas públicas				28,00
Plazas privada				55,00
(1 plaza/100 m^2 construidos)				83,00
Exigidas				55,00

Se cumple con el requisito de que al menos 0,5 plazas por cada 100 m^2 edificables deben tener el carácter de públicas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

APARCAMIENTOS UE-1B	long		vados	long neta	nº plazas
Viario Norte	46,4	-	10,40 (4 uds x 2,60 m)	36,00	7,00
Viario Este		-	13,00 (5 uds x 2,60 m)	37,65	7,00
Total plazas públicas					14,00
Plazas privadas (interior					18,00
(1 plaza/100 m2					32,00
Exigidas					18,00

Se cumple con el requisito de que al menos 0,5 plazas por cada 100 m^2 edificables deben tener el carácter de públicas.

5.4. Características de la infraestructura y servicios

5.4.1. Red de electricidad y alumbrado

Los terrenos están dotados de servicio de electricidad, suministrado por la entidad "Eléctricas Pitarch". En la calle Retamalejo se dispone de un transformador eléctrico, colindante con la UE-1B. La red discurre tanto por la calle La Charca, la calle Nueva y la calle Retamalejo, a las que dan frente los terrenos. La red se canaliza en estas calles, dando también servicio de alumbrado.

5.4.2. Red de abastecimiento

Los terrenos están dotados de servicio municipal de abastecimiento de agua. La red discurre por la calle Nueva y la calle La Charca, así como por la Travesía Antonio Sánchez, que acomete a la calle Retamalejo. Se canaliza en los linderos sur y oeste de la UE-1A, así como en la Travesía Antonio Sánchez, conectando con la red municipal. Las parcelas resultantes de la presente modificación de la ordenación no supone un aumento se previsiones respecto a la UE-1 existente actualmente.

5.4.3. Red de saneamiento

Los terrenos están dotados de servicio municipal de saneamiento unitario para la evacuación de aguas fecales y pluviales. La red discurre por la calle Nueva y la calle La Charca, así como por la Travesía Antonio Sánchez, que acomete a la calle Retamalejo. Se canaliza en los linderos sur y oeste de la UE-1A, así como en la Travesía Antonio Sánchez, conectando con la red municipal. Las parcelas resultantes de la presente modificación de la ordenación no supone un aumento se previsiones respecto a la UE-1 existente actualmente.

5.5. Cumplimiento de la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura.

Según se establece en la Ley, se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de modo que se garantice un uso no discriminatorio, independiente y seguro de estos, conforme a los principios rectores de la presente ley y a su normativa de desarrollo, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

Para garantizar el cumplimiento de lo establecido, se tendrán en consideración los siguientes aspectos:

a) Itinerarios peatonales: serán itinerarios peatonales todas las aceras de la urbanización. Se incluyen los pasos de peatones con sus vados.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

b) Pavimentos: los pavimentos de las aceras no serán deslizantes, no tendrán cejas. La altura de la acera sobre la calzada será inferior a 15 cm, la anchura de la misma será de 1,80 m. o superior, según zonas y su pendiente no superará el 6% en el sentido longitudinal ni el 1,5% en el sentido transversal. Los elementos marcados en el entorno de los vados, las esquinas y chaflanes y paradas de transportes públicos, tendrán señalización táctil, del tipo de botones circulares. Los bordillos tendrán una altura tal, que una vez colocados, su punto más alto esté a menos de 15 cm de la calzada. El canto libre estará redondeado y estará en el mismo nivel que el acerado. En los pasos de peatones y vados estará enrasado con la calzada. Será de textura y color diferente al del pavimento.

c) Señalización: los pasos de peatones, los vados, las esquinas y paradas de transportes públicos se señalizarán con franjas de pavimento con textura y color diferenciados con una anchura de 1 m situadas perpendicularmente al sentido de la marcha y abarcando toda la anchura de la acera o itinerario peatonal.

d) Vados y pasos de peatones: los pasos de peatones y vados se realizarán con pendientes del 8% máximo. El ancho mínimo del paso de peatones es de 1,80 m.

e) Ubicación del mobiliario urbano: las señales de tráfico, dado que las aceras son de 1,50 m, se situarán junto al encuentro de la alineación de la fachada, colgados de ésta. Todas las señales tendrán el borde inferior de sus elementos volados situado a una altura no inferior a 210 cm. Los elementos verticales se señalizarán con una franja de color contrastado, situadas a una altura de entre 150 cm y 175 cm sobre el suelo y con una anchura de 10 cm. Todos los posibles mecanismos manipulables que se instalen en las señales verticales deberán situarse a una altura mínima de 85 cm y máxima de 120 cm. Cualquier elemento saliente sobre la alineación de fachada no podrá situarse a una altura inferior a 210 cm.

5.6. Gestión. Requisitos para la incorporación al proceso de urbanización

Se establece un sistema de gestión indirecta por compensación con propietario único. Las Bases de Urbanización constan en el presente documento, que comprende la Ordenación Detallada del ámbito.

5.7. Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación

La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local se ajusta a los estándares mínimos establecidos en el artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y artículo 74 de la LSOTEX. Según el artículo 74.2.2 b), en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberán respetarse unos estándares de calidad como reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores. En municipios de menos de 2000 habitantes la reserva no podrá ser inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 de techo, destinando a zonas verdes un mínimo de 10 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable.

En nuestro caso, para la UE-1A, que cuenta con una superficie de 5.522 m^2 de techo, se establece una superficie de reserva de 1.104,40 m^2, de los cuales deberán ser destinados a zonas verdes un mínimo de 552,20 m^2, considerándose con la modificación planteada un espacio de reserva total de 1.869 m^2.

Respecto a la UE-1B, que cuenta con una superficie de 1.772 m^2 de techo, se establece una superficie de reserva de 354,40 m^2, de los cuales deberán ser destinados a zonas verdes un mínimo de 177,20 m^2, considerándose con la modificación planteada un espacio de reserva total de 819 m^2.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5.8. Valores de la Ordenación Detallada: condiciones de las parcelas resultantes de las Unidades de Ejecución

Quedan comprendidas en el siguiente Cuadro:

	Superficie	edif	alt. max. (m.)	ocup. max	uso
UE-1A	7.104	5.522	7,00	80%	Residencial
Dotaciones.	1.869				
Viario.	1.042				
TOTAL	**10.015**				

	Superficie	edif	alt. max. (m.)	ocup. max	uso
UE-1B	2.013	1.772	7,00	80%	Residencial
Dotaciones.	819				
Viario.	382				
TOTAL	**3.214**				

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MODIFICACIÓN: NORMAS URBANÍSTICAS

1. Alcance normativo de la documentación. Ordenación estructural y detallada. (E)

El alcance normativo de la presente Modificación deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

1º Normas urbanísticas
2º Planos
3º Memoria informativa y justificativa

Además, y según lo definido en el artículo 75.1 LSOTEX, la Modificación identifica y distingue las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural (E) y detallada (D), que han de aplicarse conforme a los siguientes criterios:

a) Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos que se manifiestan en los distintos apartados de la Memoria. Se indica en cada artículo el carácter estructural (E) o detallado (D) de las determinaciones.
b) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, prevalecerá el texto.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. Texto vigente

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO UA-1

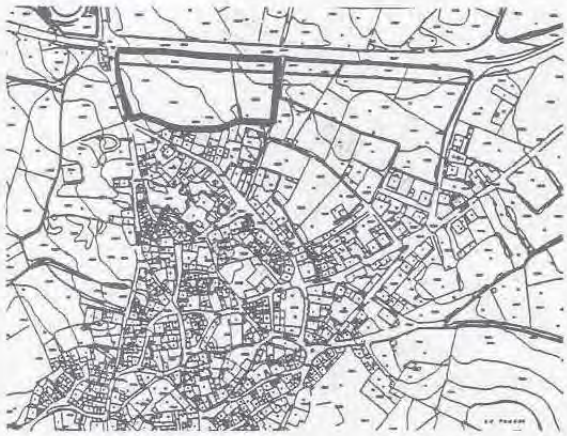
UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

NOMBRE: ENSANCHE NORTE-1

HOJA: 1.1

COD: UA - 1

LOCALIZACION



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al norte del casco de Torre de Santa María, entre los actuales límites de Suelo Urbano y la Carretera Trujillo-Montánchez.

De los dos ámbitos en que se desdobla este ensanche, la UA-1 comprende los terrenos situados en el subsector oeste, entorno al cruce de salida de la Calle de la Constitución hacia la Carretera de Valdefuente.

GESTION DEL SUELO	
Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

Superficie total: 13.229 m^2_s	Edificabilidad total: 7.294 m^2_c Edificabilidad bruta: 0,55 m^2_c / m^2_s	Nª máx. viviendas: 72 viv.

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	M² CONST	Nº viv
Vivienda	7.294	72
TOTAL	7.294	72

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	M² SUELO	%
Zona Verde Publica	2.688	20,3
Equipam. Escolar	-	-
Otros Equipamientos	-	-
Viario	1.424	10,7
TOTAL CESIONES	4.112	31

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS (1)

TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL $M^2_{CONST.}$
PUBLICA	10	729
PRIVADA	90	6.565

ASIGNACION DE SUELOS

	M²	%
CESION USOS PUBLICOS	4.112	31
USOS LUCRATIVOS	9.117	69

CONDICIONES PARTICULARES:

(1) Conforme al artículo 14.2 de la vigente Ley del Suelo (Ley 6/1998, de 13 de abril).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORRE DE SANTA MARÍA. CÁCERES.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

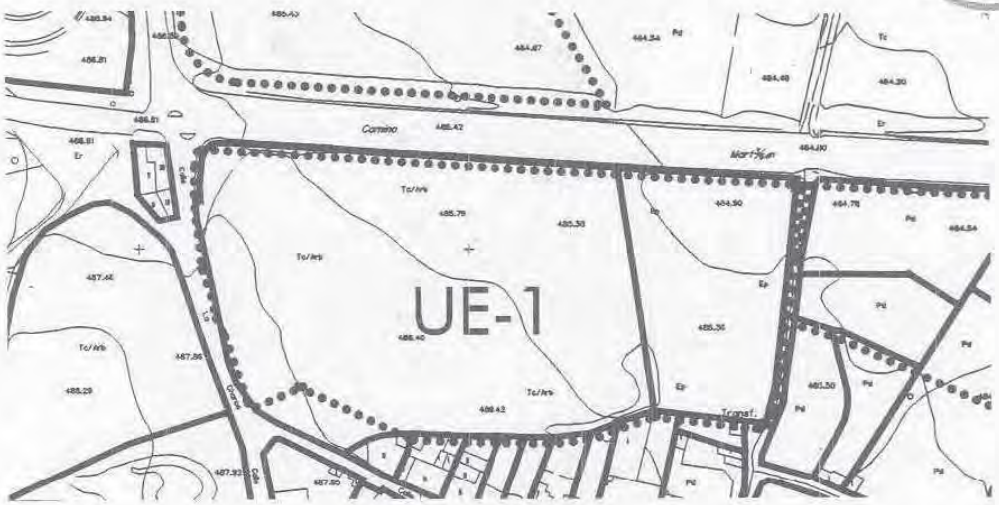
UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

HOJA 1.2

NOMBRE: ENASANCHE NORTE-1

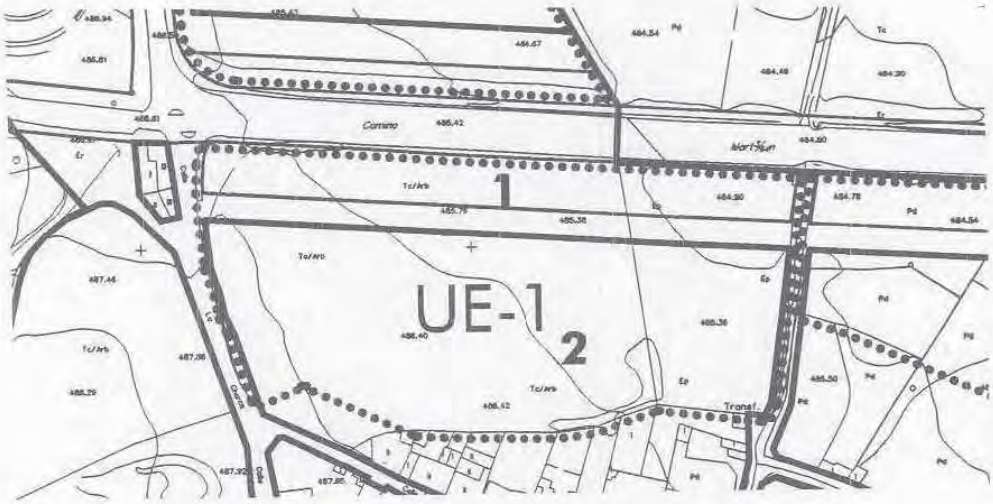
COD: **UA-1**

DELIMITACION CATASTRAL



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION

1. Via de servicio y zona verde en el frente a la Carretera de Montánchez, ocupando el espacio libre de edificación que determina la Ley de Carreteras (25 m. desde el borde de la calzada.
2. Manzanas residenciales.



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

NORMAS PARTICUALRES DE ZONA EDIFICACIÓN MIXTA EM

NORMAS PARTICULARES DE ZONA — EM

HOJA 2.1

NOMBRE:	Edificación mixta.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación (Serie 3) con el código EM.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Vivienda unifamiliar o colectiva en tipologías abiertas o adosadas.
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial.

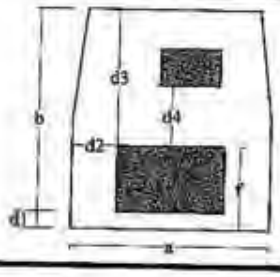
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	200 m²
FRENTE MÍNIMO (a):	10 m
FONDO MÍNIMO (b):	20 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	40 %
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8 m² / m²
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS	
ALINEACIÓN EXTERIOR (d_1)	Ninguno ó > 3m
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d_2):	> 3 m ó 0 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d_3):	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d_4):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo ½ h

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios



OBSERVACIONES

- Se permite una edificación auxiliar de 12 m² y 1 planta /3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m² construidos.
- (1) En caso de optarse por adosamiento, el volumen de la segunda planta sólo podrá ocupar un fondo edificable de 12 m. desde la alineación de la calle.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT. 2019
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE SANTA MARIA

NORMAS PARTICULARES DE ZONA — EM

HOJA 2.2

NOMBRE:	Edificación mixta.
AMBITO DE APLICACION:	Señalado en planos de ordenación (Serie 3) con el código EM.
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Vivienda unifamiliar o colectiva en tipologías abiertas o adosadas.
USO CARACTERISTICO:	Residencial.

CONDICIONES ESTETICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimieto las condiciones generales de volúmen y estéticas rercogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas.

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso Residencial, categoría 1ª

USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Residencial, categoría 3ª.
	• Uso Terciario:
	  • Comercio, en categorías 1ª.y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo.
	  • Hostelería: en planta baja de la edificación.
	  • Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo.
	• Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela.
	• Uso Dotacional - Equipamiento:
	  • En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación.
	  • En categoría 2ª.
	  • En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo.
	  • En categoría 4ª.
	• Uso agropecuario en categoría 1ª, pequeña explotación familiar.
	• Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
	• Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS	• Todos los usos no permitidos expresamente.

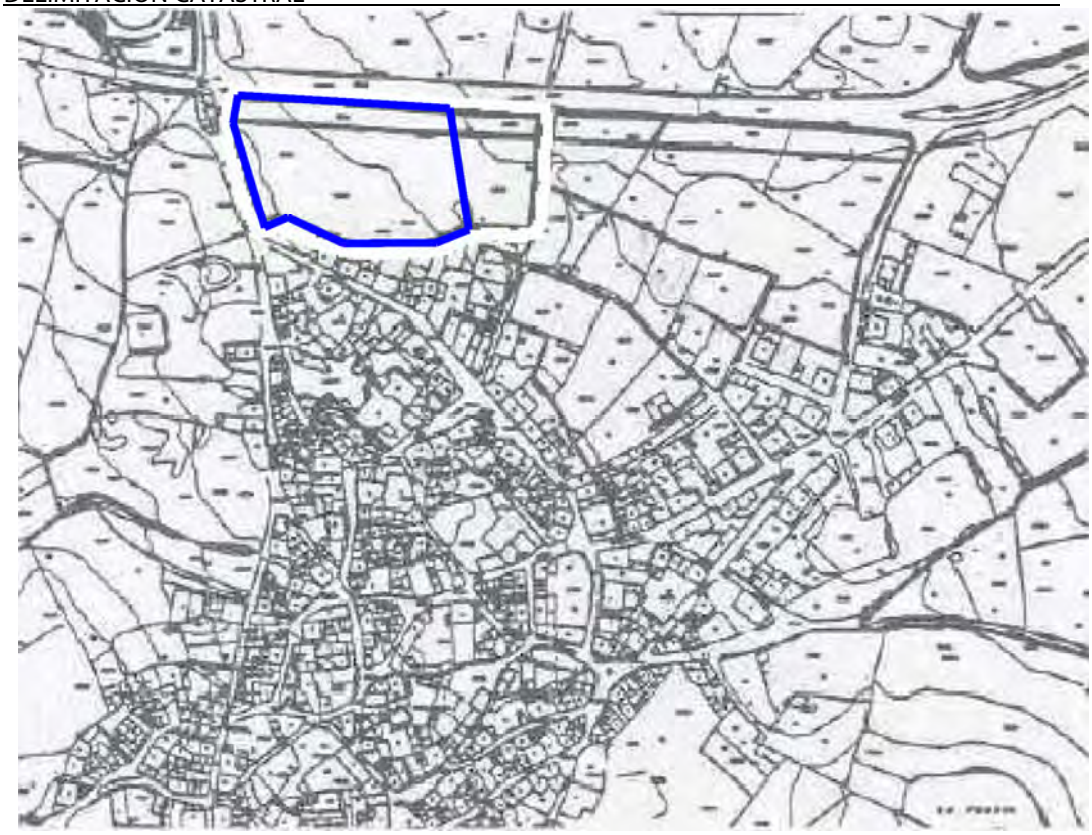
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. Texto modificado

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

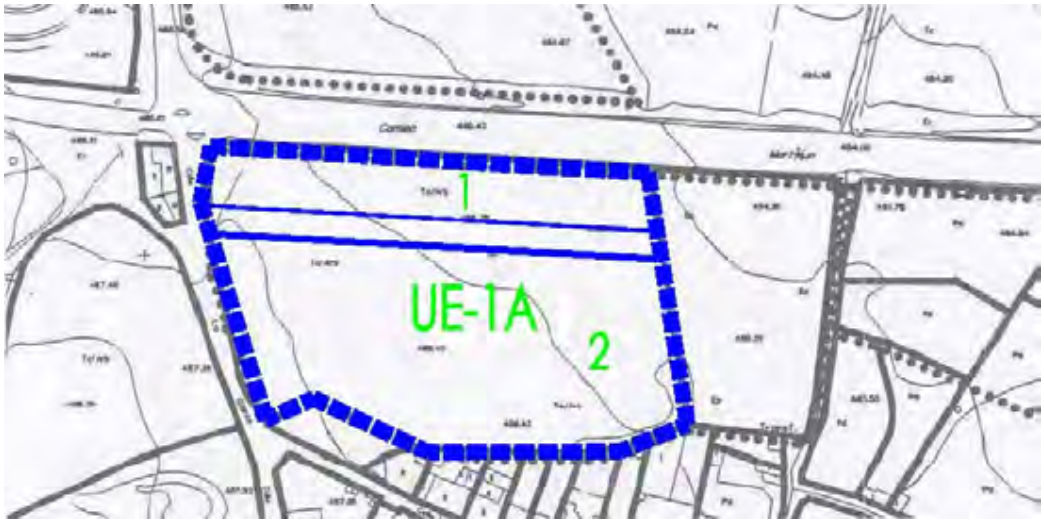
NOMBRE: ENSANCHE NORTE-1A **COD: UA-1A**

DELIMITACIÓN CATASTRAL

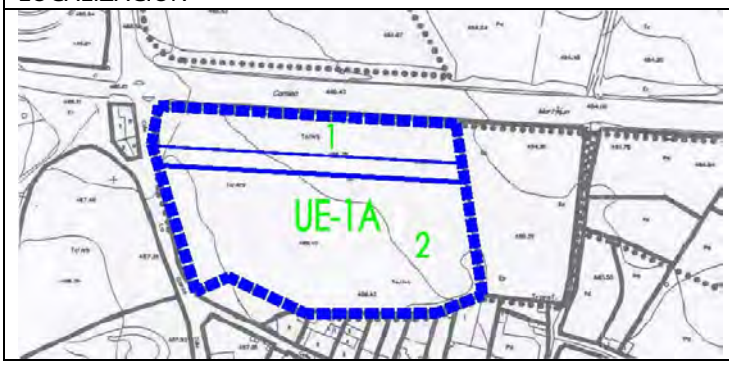


INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN

1. Vía de servicio y zona verde en el frente a la Carretera de Montánchez, ocupando el espacio libre de edificación que determina la Ley de Carreteras (25 m. desde el borde la calzada).
2. Manzanas Residenciales.



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

LOCALIZACIÓN	ÁMBTIO Y DESCRIPCIÓN
	Está situado al norte del casco de Torre de Santa María, entre los actuales límites de Suelo Urbano y la Carretera de Trujillo-Montánchez. De los ámbitos en se desdobla este ensanche, la UA-1A comprende los terrenos situados en el subsector oeste, entorno al cruce de salida de la calle Constitución hacia la Carretera de Valdefuente.

GESTIÓN DEL SUELO	
Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL	
Superficie Total 10.015 m^2	Edificabilidad Total: 5.522 m2 Edificabilidad Bruta: 0,55 m^2_c/ m^2_c
DOTACIONAL (m^2_t/ m^2_s)	1.869,00 m^2_t/ m^2_s
RESIDENCIAL (m2t/ m2s)	7.104,00 $m2_t$/ $m2_s$
Nº Vivienda Protección Pública (m^2_t/ m^2_s)	2.131 m^2_s

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO	
USOS	M^2 CONSTRUIDOS
Vivienda	5.522
TOTAL	5.522

CESIONES DE SUELO		
USOS PÚBLICOS	M^2 SUELO	%
Zona verde pública	1.869	18,66
Equip. Escolar	-	
Otros Equip.	-	
Viario	1.042	10,40
TOTAL CESIONES	2.911	29,07

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		
TITULARIDAD	%	Nº VIV.
Pública	10	710,40
Privada	90	6393,60

ASIGNACIÓN DE SUELO		
	M^2	%
Cesión usos públicos	2.911,00	29,07
Usos Lucrativos	7.104,00	70,93

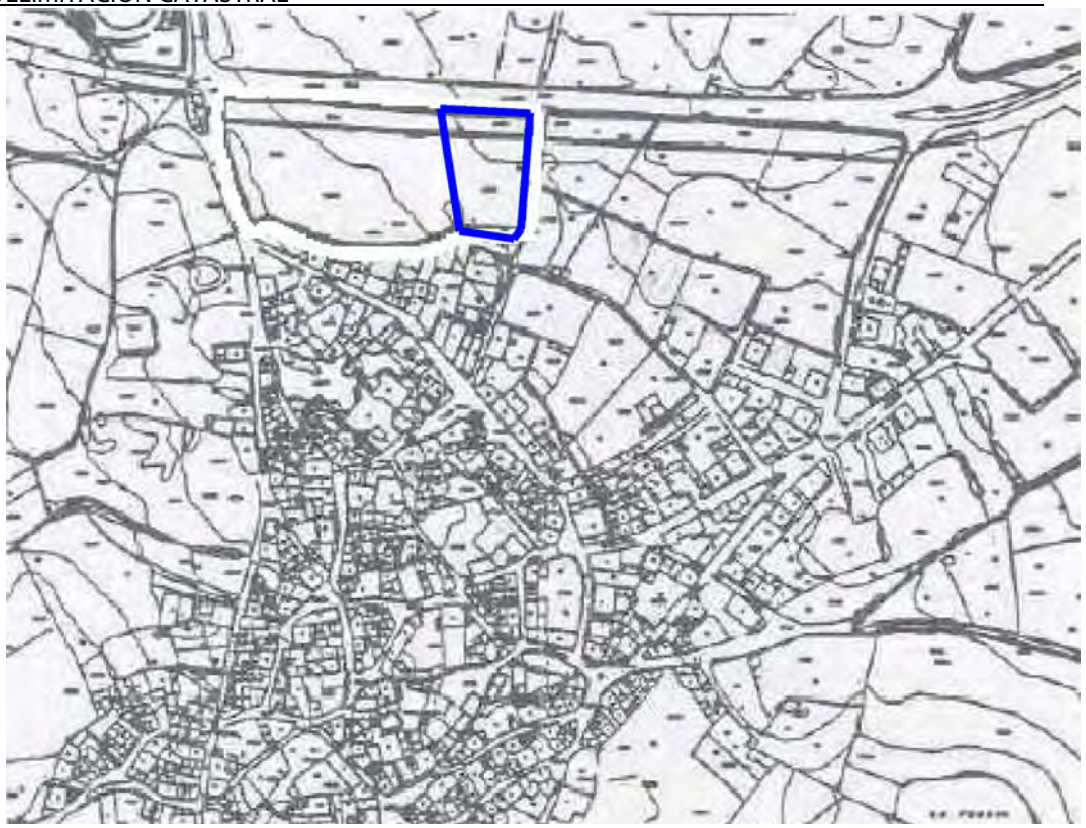
CONDICIONES PARTICULARES

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

NOMBRE: ENSANCHE NORTE-1B **COD: UA-1B**

DELIMITACIÓN CATASTRAL

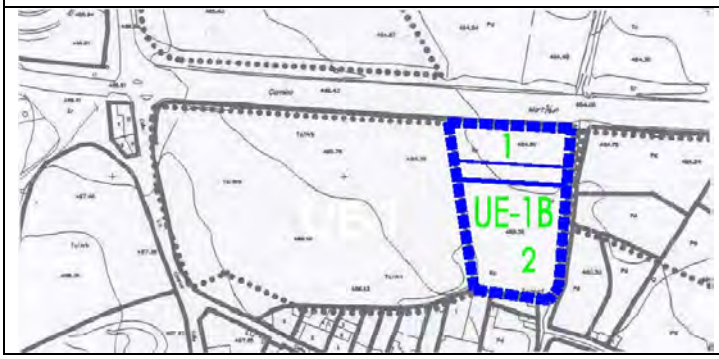


INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN

1. Vía de servicio y zona verde en el frente a la Carretera de Montánchez, ocupando el espacio libre de edificación que determina la Ley de Carreteras (25 m. desde el borde la calzada).
2. Manzanas Residenciales.



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

LOCALIZACIÓN	ÁMBTIO Y DESCRIPCIÓN
	Está situado al norte del casco de Torre de Santa María, entre los actuales límites de Suelo Urbano y la Carretera de Trujillo-Montánchez. De los ámbitos en se desdobla este ensanche, la UA-1B comprende los terrenos situados en el subsector oeste, entorno al cruce de salida de la calle Constitución hacia la Carretera de Valdefuentes.

GESTIÓN DEL SUELO	
Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL	
Superficie Total 3.214 m^2	Edificabilidad Total: 1.772 m2 Edificabilidad Bruta: 0,55 m^2_c/ m^2_c
DOTACIONAL (m^2_t/ m^2_s)	819,00 m^2_t/ m^2_s
RESIDENCIAL (m2t/ m2s)	2.013,00 m2t/ m2s
Nº Vivienda Protección Pública (m^2_s)	604 m^2_s

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO	
USOS	M^2 CONSTRUIDOS
Vivienda	1.772
TOTAL	1.772

CESIONES DE SUELO		
USOS PÚBLICOS	M^2 SUELO	%
Zona verde pública	819	25,48
Equip. Escolar	-	
Otros Equip.	-	
Viario	382	11,89
TOTAL CESIONES	1.201	37,37

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		
TITULARIDAD	%	Nº VIV.
Pública	10	201,30
Privada	90	1.811,70

ASIGNACIÓN DE SUELO		
	M^2	%
Cesión usos públicos	1.201	37,37
Usos Lucrativos	2.013	62,63

CONDICIONES PARTICULARES

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

NORMAS PARTICULARES DE ZONA — EME

NOMBRE:	Edificación Mixta Extensa
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación *Plano O-1. Calificación del suelo y estructura urbanística* con el código EME.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICAS:	Vivienda unifamiliar o colectiva en tipologías abiertas o adosadas
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

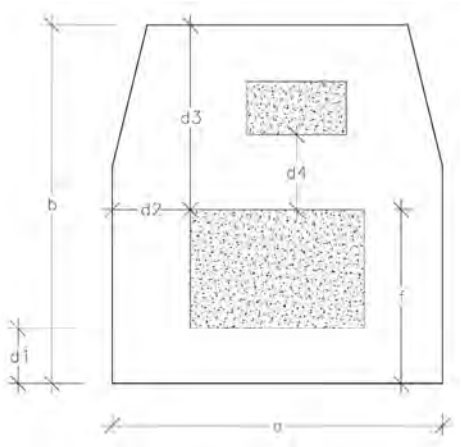
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	200 m^2
FRENTE MÍNIMO (a):	10 m
FONDO MÍNIMO (b):	20 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	80%
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8 m^2/ m^2
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h)	2 plantas / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS	
ALINEACIÓN EXTERIOR (d_1):	Ninguno ó > 3 m
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d_2)	>3 m ó 0 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d_3):	>3 m
OTROS EDIFICIOS (d_4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo ½ h

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

- Se permite una edificación auxiliar de 12 m^2 y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m^2 construidos.
- (1) En caso de optarse por adosamiento, el volumen de la segunda planta sólo podrá ocupar un fondo edificable de 12 m. desde la alineación de la calle.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

NORMAS PARTICULARES DE ZONA EME

NOMBRE:	Edificación Mixta Extensa
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación *Plano O-1. Calificación del suelo y estructura urbanística* con el código EME
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICAS:	Vivienda unifamiliar o colectiva en tipologías abiertas o adosadas
USO CARACTERÍSTICO	Residencial.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas.

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso Residencial, categoría 1ª.

USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Residencial, categoría 3ª.
	• Uso Terciario:
	  • Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificación exclusivo.
	  • Hostelería: en planta baja de la edificación.
	  • Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo.
	• Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela.
	• Uso Dotacional-Equipamiento:
	  • En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación.
	  • En categoría 2ª.
	  • En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo.
	  • En categoría 4ª.
	• Uso agropecuario en categoría 1ª, pequeña explotación familiar.
	• Uso de Servicios Urbanos o Infraestructuras.
	• Uso de Espacios Libres o Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS	• Todos los usos no permitidos expresamente.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ÍNDICE

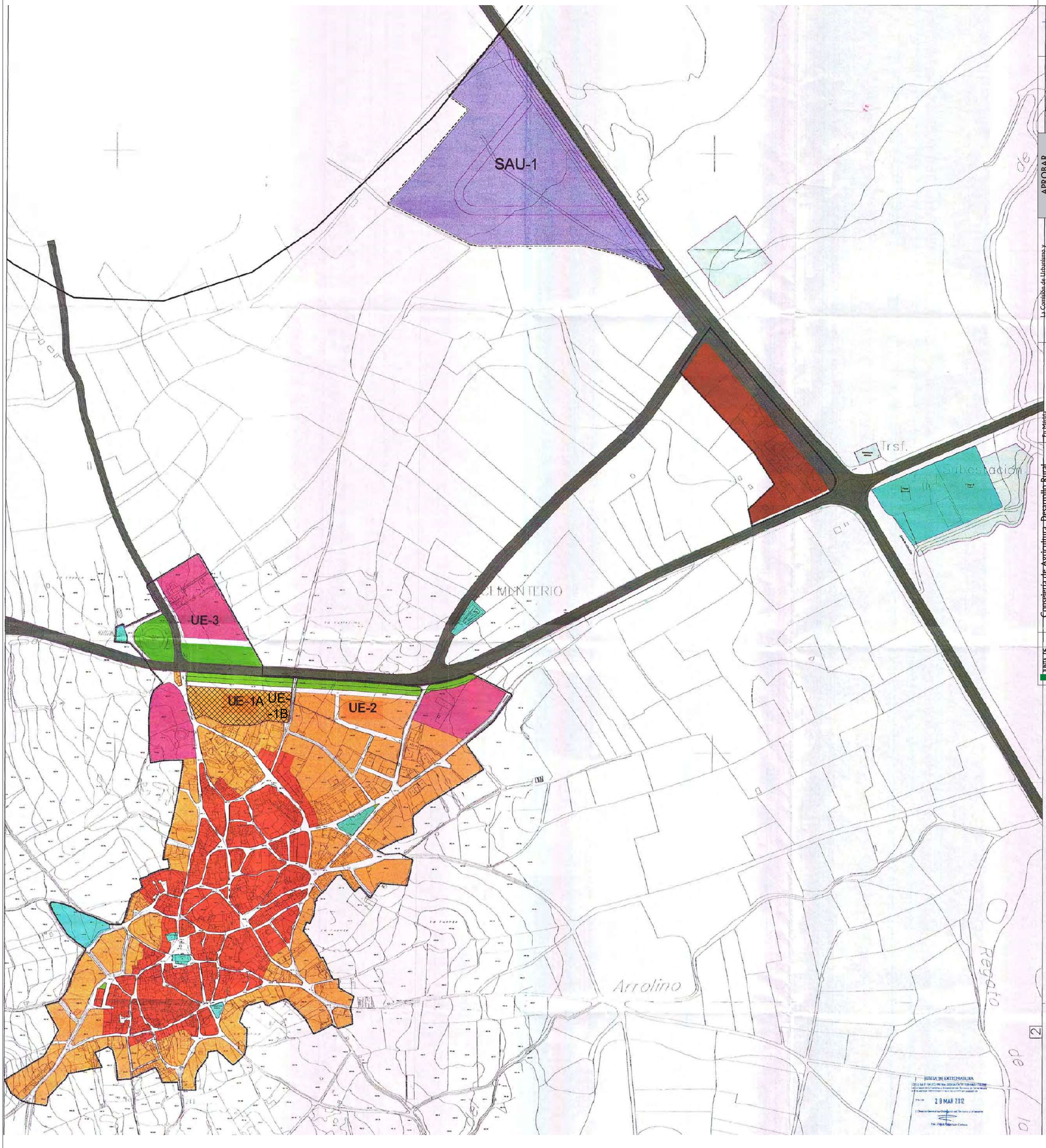
1. Plano O-1. Calificación del suelo y estructura urbanística.

2. Plano O-2. Ordenación del suelo urbano.

Cáceres, mayo de 2018
El Arquitecto

Fdo.: Epifanio Manzano Nevado

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de noviembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO. MANZANA COMPACTA.
- SUELO URBANO. EDIFICACIÓN MIXTA.
- SUELO URBANO. NAVES Y TALLERES.
- SUELO URBANO. SERVICIOS Y HOSTELERÍA.
- SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO INDUSTRIAL.
- SUELO URBANO. EDIFICACIÓN MIXTA EXTENSA.

LÍMITES Y ALINEACIONES

- LÍMITE DE SUELO URBANO
- LÍMITE DE SUELO APTO PARA URBANIZAR
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO
- ALINEACIONES DE PARCELA
- CONEXIONES PEATONALES

SISTEMAS DE DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS

- EQUIPAMIENTOS.
- ZONAS VERDES. Parques Urbanos.
- Zonas Verdes. Áreas Ajardinadas.
- INFRAESTRUCTURAS
- SISTEMA GENERAL VIARIOS (Zona de Dominio Público)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORRE DE SANTA MARÍA

Situación: Ambito de UE-1.

Promotor: **Nature Ibérica Food S.L.** Mayo 2018

O-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANÍSTICA.

Escala 1:2.000 Medidas en metros

Epifanio Manzano Nevado / Arquitecto

UE-3

UE-1A

UE-1B

UE-2

SU-1

SU-2

PU-1

DESDE BORDE DE LA CALZADA

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.
- MC MANZANA COMPACTA.
- EM EDIFICACIÓN MIXTA.
- NA NAVES Y TALLERES.
- SH SERVICIOS Y HOSTELERÍA.
- DC DOTACIONAL COMPACTO.
- DE DOTACIONAL EXENTO.
- DCP DOTACIONAL COMPACTO PÚBLICO.
- DEP DOTACIONAL EXENTO PÚBLICO.

LÍMITES Y ALINEACIONES
- LIMITE DE SUELO URBANO.
- LIMITE DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- LIMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO
- ALINEACIONES DE PARCELA
- LÍMITE DE ZONA DE ORDENANZA
- ALINEACIÓN INTERIOR DE EDIFICACIÓN (Líneas de edificación)

SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.
- EA EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO. Casa Consistorial.
- ED-1 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. Piscinas.
- ED-2 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. Campo de fútbol.
- ES EQUIPAMIENTO ESCOLAR. Piscinas Municipales.
- ER EQUIPAMIENTO RELIGIOSO. Iglesia.
- SS SERVICIOS SANITARIOS. Consultorio.
- SU-1 SERVICIOS URBANOS. Cementerio.
- SU-2 SERVICIOS URBANOS. Cementerio.
- PU-1 ZONAS VERDES/PARQUE URBANO. Parque de la Charca.
- ZONAS VERDES/Otras Áreas Ajardinadas.
- SISTEMA GENERAL VARIO.
- INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO. EDAR del núcleo. ACOTACIÓN
- INFRAESTRUCTURA DE ELECTRICIDAD. Subestación eléctrica.

En las determinaciones de nueva creación deberá aplicarse una reserva mínima de plazas de aparcamiento de 1/35 por cada 100m² construidos.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.
- ① IGLESIA. Plaza de España.
- ② EDIFICIO. Calle General Lozano, 61.
- ③ EDIFICIO. Calle General Lozano, 63.
- ④ EDIFICIO. Calle General Lozano, 44.
- ⑤ EDIFICIO. Calle General Lozano, 40.
- ⑥ EDIFICIO. Calle General Lozano, 38
- ⑦ EDIFICIO Calle Martín Miguel, 11.
- ⑧ EDIFICIO. Calle Nueva, 4.
- ⑨ EDIFICIO. Calle Nueva, 24.
- ⑩ EDIFICIO Calle Obispo García Benito.

9 ANCHOS DE CALLE

500/0 COTA ALTIMÉTRICA DE RASANTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORRE DE SANTA MARÍA

Situación: Ambito de UE-1.

Promotor: NATURE IBERICA FOOD S.L.

Mayo 2018

O-2 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

Escala 1:500

Medidas en metros

Epifanio Manzano Nevado / Arquitecto

APROBAR DEFINITIVAMENTE

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

En Mérida

Sesión de: 28 de noviembre de 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Batilla Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA