COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
3 DIC. 1991

M E M O R I A

1. ANTECEDENTES.

AYUNTAMIENTO DE TORREJON EL RUBIO (Cáceres)

El Ayuntamiento de Torrejon el Rubio dispone actualmente de Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente con fecha de 29 de Enero de 1.988.

El objeto de la presente modificación de las NN. SS. consiste en adoptar el planeamiento a la realidad, recogiendo determinados usos que anteriormente no se contemplaban, precisando el trazado de viarias existentes y ampliando una zona, propiedad del Ayuntamiento con destino entre otros usos a la futura construcción de viviendas sociales (ya que el Ayuntamiento carece actualmente de suelo urbano)

Por tal motivo, y por deseo del Ayuntamiento, se redacta la presente MODIFICACION deLAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORREJON EL RUBIO.

2. MODIFICACIONES PUNTUALES.

Las modificaciones que recoge este Documento, definidas por distintas zonas e identificadas en los respectivos planos, son las siguientes.

- 2.1 Modificación en la zona A.

Dicha zona se encuentra situada al norte del pueblo, en la margen derecha de la carretera comarcal C-524 de Plasencia a Zorita por Trujillo p.k. 39'00-39'50 y hasta el arroyo.

Esta zona está clasificada en al Norma Subsidiaria en vigor como SUELO NO URBANIZABLE TIPO III(PEQUEÑOS REGADIOS ANTIGUOS Y AREAS PERIURBANAS). Se observa sobre el terreno que no posee las caracteristicas propias asi como la falta de canal de riego como se indica en las Normas Subsidiarias.

Esta zona limitada al norte con otra clasficada como SUELO LIBRE y con las mismas caracteristicas, por lo que se propone modificarlo a SUELO LIBRE con las mismas caracteristicas especificadas para dichos tipos de suelos en las Normas Subsidiarias en vigor

El Ayuntamiento a través de la Consejeria de Transportes y Turismo, pretende edificar un Hotel para los visitantes de la zona del Parque Nacional de Monfragüe, ajustándose a las características propias de dicha clasificación de SUELO LIBRE.

La superficie de la zona afectada en esta MODIFICACION es de 29 Ha. aproximadamente.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROVACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
3 DIC. 1991

- 2.2 Modificación en la zona B.

Dicha zona se compone de dos diferenciadas:

- Una situada en el Noroeste del casco urbano, donde a voluntad del Ayuntamiento se hace el cambio de uso del mismo pasando de FAMILIAR EXTENSIVA a FAMILIAR INTENSIVA, acogiendose a la ordenanza respectiva de las Normas Subsidiarias en vigor.

- La otra zona esta situada al Norte del casco urbano, en la margen izquierda de la carretera comarcal C-524 de Plasencia a Monita por Trujillo, siendo los otros linderos al norte una via pecuaria de ancho variable, al sur una calle existente que conduce a la Piscina Municipal y al este con mas propiedades privadas.

Dicha parcela es propiedad del Ayuntamiento, pretendiendo éste introducirla como SUELO URBANO, estableciendo tres zonas diferenciadas con usos diferentes: verde público, familiar extensiva y familiar intensiva, según se señala en el plano correspondiente.

La zona de VERDE PUBLICO (V.P.) que se establece es de aproximadamente 2.548 m2. situada al oeste de la finca en cuestión. Linda al oeste con la carretera, al este con un vial nuevo sensiblemente paralelo a la carretera, al norte con la via pecuaria y al sur con la calle existente.

Los nuevos viales que se establecen (cuatro definidos en los planos respectivos) son de anchura mínima de OCHO METROS (8 m.).

La calle existente se ensancha hasta los OCHO METROS (8 m.) por la margen izquierda de la misma. En la via pecuaria la margen izquier.se prolonga manteniendo la alineación de los cerramientos de los edificios existentes y por la margen derecha allá donde se requiera hasta conseguir como mínimo los OCHO METROS (8 m.) de anchura.

La superficie de ocupación por los nuevos viales es de 4.240 m2.

En cuanto al suelo edificable se propone el uso de FAMILIAR EXTENSIVA, aexcepción de una franja paralela a la calle existente y entre las calles de nueva construcción perpendicular a la primera que será FAMILIAR INTENSIVA. La superficie ocupada por la FAMILIAR EXTENSIVA es de 11.255 m2. y la ocupada por la FAMILIAR INTENSIVA es de 1.749 m2.

- 2.3 Modificación en la zona C.

En esta zona situada en la parte este del casco urbano se observa, en el trazado viario del planeamiento anterior, el olvido de una calle existente de SEIS METROS (6 m.) de anchura, denominada Travesía de Pizarro, por lo que se recoge su trazado en el plano respectivo.

- 2.4 Modificación en la zona D.

Por propuesta del Ayuntamiento se decide cambiar en dicha zona, situada en el suroeste del casco urbano, el uso de FAMILIAR INTENSIVA Y dos calle de SEIS METROS (6 m.) de anchura por el uso de DEPORTIVO, aprovechando la proximidad de la zona escolar, más zona deportiva (campo de futbol) y al estar limitado por una zona verde

- 2.5 Modificación en la zona E.

Zona próxima al Cuartel de la Guardia Civil, en esta zona se cambia el uso de FAMILIAR INTENSIVA a INSTITUCIONAL debido a que la superficie que ocupa actualmente la parte INSTITUCIONAL es superior a la reflejada en los planos de las Normas Subsidiarias en vigor, fijándose con las dimensiones reales.

En esta misma zona se observa la falta del trazado de una calle existente de SEIS METROS (6 m.) de ancho que se recoge en los planos presentados.

- 2.6 Modificación en la zona F.

En la zona sur del casco urbano, lindando con la carretera CC-912 de Cáceres a Torrejon el Rubio hay una zona calificada como DEPORTIVA. En dicha zona existe un campo de futbol y un silo. Por la distinta finalidad de construcción existente se decide dividirla calificándola como uso DEPORTIVO la parte ocupada por el campo de futbol y como uso INSTITUCIONAL la parte ocupada por el silo.

- 2.7 Modificación en la zona G.

Se recoge la existencia de una calleja de DOS METROS Y MEDIO (2'5 m.) de ancho que une dos calles paralelas, tal y como se refleja en el plano correspondiente.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROVACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
3 DIC. 1991

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROVACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
3 DIC. 1991

3. ORDENANZAS.

Se mantienen las mismas ordenanzas de las Normas Subsidiarias en vigor, a excepción de los artículos que a continuación definimos:

SECCION 3.- INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA

Art. 31 Condiciones y Requisitos

1. En aquellas categorias de SNU que no cuenten con algún grado de protección podrán autorizarse otras actividades y construcciones distintas de las expresamente autorizadas si cuentan con la calificación de instalaciones o edificación de utilidad pública o de interes social, y se justificará expresa y suficientemente la necesidad de situarla en el medio rural.

2. En tales supuestos, y en cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de formación de núcleo de población y condiciones de edificabilidad que se fijan para cada categoria de SNU.

3. Si la instaleción revistiese cualquier mínimo riesgo potencial para las persona o cosas, habrán de fijarse distancias de protección con limitación de usos en tornoa la misma. Tales áreas de protección deberán incorporarse como Anexos a estas NN.SS., previo el trámite de modificación de las NN.SS. legalmente requerido, incluyéndose dentro del Título V sobre Protección de las personas contra campos electromagnéticos y otros riesgos de origen industrial y/o militar.

4. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones de edificación que en el resto del articulado se fijan para cada uso según los tipos de suelo asimilados. Cuando se trate de algún uso no recogido en dicho articulado deberán cumplirse al menos las condiciones que se fijan a continuación.

5. La parcela mínima para poder edificar será de 20.000 m2. siempre que no proceda de parcelación y de 25.000 m2. en el resto.

6. La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la superficie de la parcela, siendo la edificabilidad máxima de 0'7 m3/m2.

7. El número máximo de plantas serán de dos. La altura máxima será de 9 metros y en casos excepcionales muy justificados puede llegarse a 11 metros en cornisa.

8. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:
   a) 15 metros como mínimo frente a viales salvo que [illegible] una separación preceptiva mayor para el caso
   b) separación a linderos: 10 metros
   c) separación a otra edificación: 250 metros

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROVACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.E.
3 DIC. 1991

9. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendientes superiores al 20% de media.

10. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.

11. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

12. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar edscrito exclusivamente al uso agrícola o forestal Unicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de una piscina y una pista deportiva de tenis o equivalente.

13. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de valia reconocida; no autorizándose en ningún caso pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberá estar construidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

14. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras por sistemas respetuoso con el entorno ambiental.

15. Las construcciones de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna pertubación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Art. 32 Documentación

1. Se estará a lo dispuesto en el planeamiento local vigente sobre Documentación para licencia de Obra Nueva en continuo urbano.

2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social, con señalamiento expreso de las razones en que se basa la necesidad de situar la instalación en el medio rural.

3. En la memoria del proyecto deberá demostrarse expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales o a los valores paisajisticos. Estos extremos se mostrarán mediante el oportuno Estudio de Impacto previo que deberá haber sido aprobado por la Dirección General de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la J.E.

4. Se adjuntará plano de localización a escala 1:50.000 y plano de situación sobre el catastral de Hacienda a escala 1:5.000

Art. 33 Tramitación y vigencia de las licencias

1. Procederá una tramitación de la licencia del Tipo T 4 (Comisión de Urbanismo).

2. La vigencia de la licencia será de 18 meses, prorrogables a criterio de la Corporación.

SECCION 4.- INSTALACIONES DE OBRAS PUBLICAS

Art. 34 Condiciones y requisitos

1. Fuera de las categorias de S.N.U. calificadas de protección especial (correspondientes al TIPO I), y de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la L.S. podrán autorizarse e construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas, siempre que sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROVACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.E.
3 DIC. 1991

COMISION DE URBANISMO DE CIUDAD REAL
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
3 DIC 1991

2. En relación con las carreteras solo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:
   a) Viveros de obras públicas
   b) Estaciones de Servicio
   c) Areas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo
   d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público

3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones.

4. Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial, salvo que se trate de instalaciones-escaparate de productos tradicionales o artesanales de la región, debiendo demostrarse este extremo mediante informe razonado de las Consejerias de Turismo o de Industria de la J.E.

5. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computaran a los efectos de la ocupación permitida

6. La parcela mínima edificable será de 5.000 m2., siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será de 25.000 m2. y la ocupación máxima de la edificación será del 20% de la superficie de la parcela hasta un volumen máximo edificado de 9.000 m3.

7. El número máximo de plantas será de una; cuando se de el caso de vivienda aneja podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será en cualquier caso de 9 metros en todos los puntos, exceptuando las chimeneas.

8. Las edificaciones se situarán como mínimo a las sigientes mínimas distancias:
   a) 15 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
   b) 10 metros del resto de linderos
   c) 250 metros a la vivienda más próxima existente.

9. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

10. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%, en cualquier caso los taludes serán arborizados.

11. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

12. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá ser estar adscrito exclusivamente a uso agrícola o forestal. Unicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse construcción de una piscina y una pista deportiva de tenis o equivalente.

13. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por metodos de valia reconocida; no autorizándose en ningún caso pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar construidos y/o instalados antes de finalización del forjado de la construcción a que sirvan

14. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

15. Las construcciones de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizandose ninguna perturbación de las perspectivas paisajisticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

COMISION DE URBANISMO DE CACERES Y PROVINCIA
APROVACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
3 DIC. 1991

Caceres Diciembre 1.990

El Ingeniero de Caminos

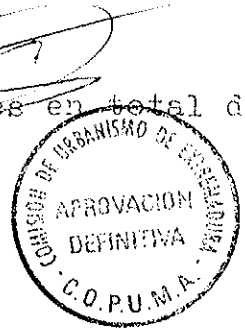
Fdo. Esteban Delgado Nieto

A N E J O I

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

- Modificación en la zona B.

La superficie proyectada de uso VERDE PUBLICO es en total de 2.540 m2.



La edificabilidad proyectada es:

- Familiar Intensiva. Zona Norte 1.749 m2
  Zona Noroeste . . 1.358 m2
  Total 3.107 m2

El coeficiente de edificabilidad en Familiar Intensiva es 1'6 m2/m2, por lo que tendremos una superficie edificada

3.107 x 1'6= 4.971 m2

- Familiar Extensiva. Zona Norte 11.255 m2
  Total 11.255 m2

El coeficiente de edificabilidad en Familiar Extensiva es 0'8 m2/m2, por lo que tendremos una superficie edificada

11.255 x 0'8= 9.004 m2

Total de superficie edificada en esta módificación

4.971 + 9.004 = 13.975 m2.

La edificabilidad existente en la zona afectada es:

- Familiar Extensiva. Zona Norte 5.474 m2
  Zona Noroeste 1.358 m2
  Total 6.832 m2

El coeficiente de edificabilidad en Familiar Extensiva es 0'8 m2/m2, Por lo que tendremos una superficie edificada

6.832 x 0'8 = 5.466 m2

El incrmento de superficie edificada es:

13.975 - 5.466 = 8.509 m2

Suponiendo una distribución de 100 m2 por vivienda tenemos:

Nº de viviendas: 8.509 m2 : 100 m2/viv. = 85 viviendas

Superficie necesaria de zona verde: 85 viv. x 18 m2/viv.=
= 1.530 m2 de zona verde

La zona verde necesria es inferior a la creada en esta Modificación de NN. SS. de Torrejon el Rubio.

- Modificación en la zona C.

En esta zona no hay cambio de uso, por lo que no se ve afectada la zona verde.

- Modificación en la zona D.

En esta zona debido al cambio de uso de FAMILIAR INTENSIVA a MIXTA no aumenta la superficie edificada sino que disminuye.

- Modificación en zona E.

Al cambiar de uso, de FAMILIAR INTENSIVA a INSTITUCIONAL no se produce aumento de edificabilidad, al contrario, disminuye.

- Modificación en la zona F.

En esta zona hay un cambio de uso de DEPORTIVA a INSTITUCIONAL no produciendose aumento de edificabilidad residencial.

- Modificación en la zona G.

En esta zona solo se refleja la falta de un callejon existente y que no figuraba en el plano correspondiente a las NN. SS., disminuyendo la zona edificable.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROVACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
3 DIC. 1991

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
3 DIC. 1991

INDICE DE PLANOS

1. Plano de Situación
2. Plano de Clasificación General del Suelo (Actual)
3. Plano de Clasificación General del Suelo (Modificado)
4. Plano de Clasificación del Suelo (Actual)
5. Plano de Clasificación del Suelo (Modificado)
6. Plano de Clasificación del Suelo y Nuevas Alineaciones (Actual)
7. Plano de Clasificación del Suelo y Nuevas Alineaciones (Modificado)
8. Plano de Redes de Abastecimiento y Alcantarillado (Actual y Futura)
9. Plano de Alineaciones