MANCOMUNIDAD ... DE LA VERA
OFICINA ...
REG... 15-209/MP-02
Fecha ... A
Fecha ... 23-07-04

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 25 FEB. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. ...

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FECHA 11-05-04
ACORDO APROBAR INICIALMENTE ESTE DOCUMENTO
Vº Bº
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres) ALCALDIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORREMENGA

MODIFICACIÓN 1/2004

MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres) ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FECHA 18-04-05
ACORDO APROBAR INICIALMENTE ESTE DOCUMENTO
Vº Bº
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

Redactor: EQUIPO TÉCNICO DE LA OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA.

MEMORIA

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO:

ANTECEDENTES:

Las NN.SS.MM de Torremenga fueron aprobadas definitivamente el 14 de marzo de 2003.

La modificación de la ordenación establecida por los Planos de Ordenación Urbanística está prevista con carácter general en el **Art. 80** de la actual Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en el sentido de que afectando principalmente al plan y a diferencia del supuesto de revisión, no se trata de realizar un examen general del planeamiento en vigor sino de la modificación puntual de alguno de sus elementos.

De alguna manera, el objetivo último del presente documento de modificación es el mantenimiento y puesta al día de la NN.SS.MM., que de lo contrario acabaría convirtiéndose en un documento inservible para el desarrollo urbanístico del municipio.

Concretamente esta modificación, que se realiza a iniciativa del Ayuntamiento de Torremenga, consiste en la modificación de las alineaciones oficiales que afectan a la parcela urbana situada en la Av. Jaraíz de la Vera esquina con la travesía Av. Jaraíz de la Vera

Este documento ha sido redactado por el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Intermunicipal de la Vera.

A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Torremenga aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de 14 de marzo de 2003, sobre los cuales se han efectuado las mediciones correspondientes.

JUSTIFICACIÓN:

La modificación pretende adaptar las alineaciones que afectan a la parcela urbana situada en la Av. Jaraíz de la Vera esquina con la travesía Av. Jaraíz de la Vera a los limites de propiedad privada que el plano catastral vigente establece para esos terrenos.
Dicha alineación se desplaza hacia el Norte, hasta coincidir con la alineación de la manzana situada al Este de la parcela objeto de la modificación, manteniendo de esta forma el ancho de viario (Av. de Jaraíz) en el tramo correspondiente que afecta a estas dos manzanas.
El espacio originado como consecuencia de la variación de las alineaciones, actualmente destinado a viario, será destinado a suelo urbano de uso residencial calificado con la **Clave 04** residencial en zona de ensanche limitado a dos plantas.

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA
REGISTRO GENERAL
Fecha Entrada 15309/UR-02
Fecha SAL 23-07-04

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 25 FEB. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: [illegible] Cabezas Rodas

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FECHA 11-06-09
ACORDÓ APROBAR ESTE DOCUMENTO
Vº Bº EL ALCALDE
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FECHA 16-04-07
ACORDÓ APROBAR ESTE DOCUMENTO
Vº Bº EL ALCALDE
EL SECRETARIO

En concreto se recalifican unos 55 m^2, por lo que el aumento en la densidad de viviendas será prácticamente nulo, pudiéndose cuantificar en una vivienda como mucho.

No obstante según el Reglamento de Planeamiento se debería establecer una reserva de 18 m^2 de espacios libres como compensación, si bien estas dimensiones formarían un espacio libre residual por lo que el Ayuntamiento, dada la cercanía de una amplia zona verde situada al Norte de la parcela objeto de estudio, considera innecesaria la aportación de dichos espacios libres.

En ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria ya que la solución propuesta cubre con mayor eficacia (basándonos en las demandas reales de los ciudadanos afectados) las necesidades y objetivos originales plasmados en las NNSS (**Art. 80.5.**LSOTEX)

Esta modificación, refleja el estudio que el Ayuntamiento ha realizado, basado en las necesidades y peticiones de los particulares afectados.
De él se desprenden las mejoras que la modificación supondrá y para conseguir así el mejor cumplimiento de la actividad urbanística en tanto que la misma se acercará a la realidad del municipio.

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados, ya que como hemos visto no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras (**Art. 78.3** LSOTEX).

EL DIRECTOR DE LA OFICINA
DE GESTIÓN URBANÍSTICA
DE LA M.I.V.

Fdo.: José Luis Galindo Rubio
Arquitecto

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 25 FEB. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FECHA 11-08-04
ACORDÓ APROBAR INICIALMENTE ESTE DOCUMENTO
Vº Bº
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

Cuacos de Yuste (Cáceres) – fecha: 21 de julio de 2004

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FECHA 18-11-05
ACORDÓ APROBAR PROVISIONALMENTE EL PRESENTE DOCUMENTO



ORDENACION. CALIFICACION DEL SUELO	
RESIDENCIAL CONSOLIDADO	21 DOTACIONAL
04 RESIDENCIAL ENSANCHE	41 ESPACIOS LIBRES
00 FAMILIAR INTENSIVA	ESPACIOS VERDES PRIVADOS
07 FAMILIAR EXTENSIVA	31 DEPORTIVO
11 INDUSTRIAL	SUELO APTO PARA URBANIZAR

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

TITULO DEL PLANO

CLASIFICACION DEL SUELO
ESTADO REFORMADO

MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS.MM Nº 01-2004
MODIFICACION DE ALINEACIONES

ARQUITECTO
Jose Luis Galindo Rubio

NUM PLANO
O-1

ESCALA
1/1000

FECHA
JULIO 2004

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION DE FECHA
ACORDO APROBAR
Vº Bº
EL ALCALDE
EL SECRETARIO
ESTE DOCUMENTO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 FEB. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FECHA 11-09-04
ACUERDO APROBAR INICIAL ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO V°B° EL ALCALDE

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente esta documentación en la sesión de
Mérida 25 FEB. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FECHA 18-04-05
ACUERDO APROBAR PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO V°B° EL ALCALDE

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

NUM PLANO: I-3

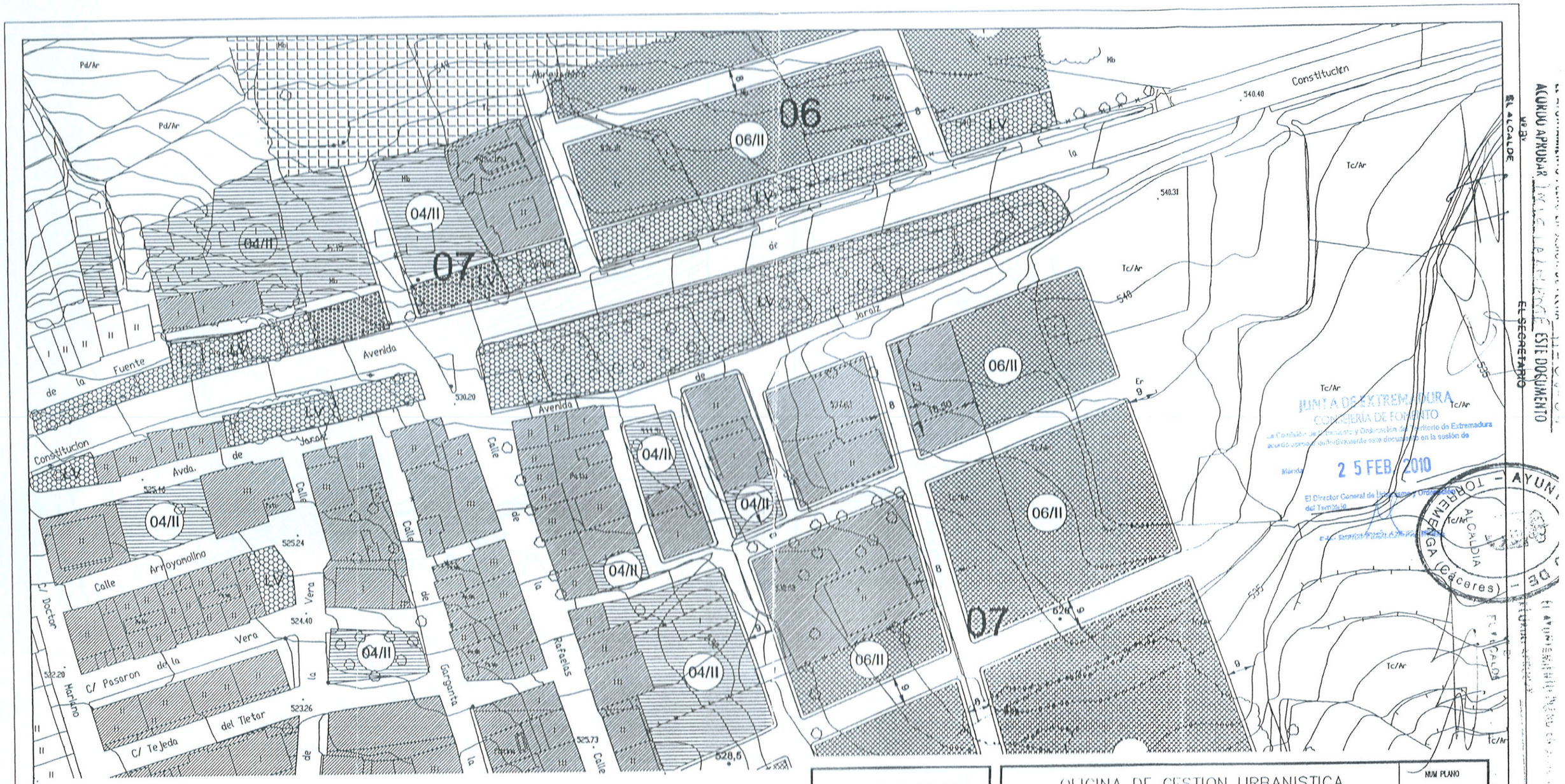
TITULO DEL PLANO
SITUACION FOTOGRAFIAS

MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS.MM Nº 01-2004
MODIFICACION DE ALINEACIONES

ESCALA: 1/1000

FECHA: JULIO 2004

ARQUITECTO
Jose Luis Galindo Rubio



ORDENACION. CALIFICACION DEL SUELO			
	RESIDENCIAL CONSOLIDADO		21 DOTACIONAL
	04 RESIDENCIAL ENSANCHE		41 ESPACIOS LIBRES
	06 FAMILIAR INTENSIVA		ESPACIOS VERDES PRIVADOS
	07 FAMILIAR EXTENSIVA		31 DEPORTIVO
	11 INDUSTRIAL		SUELO APTO PARA URBANIZAR

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

NUM PLANO **I-2**

TITULO DEL PLANO

DETALLE DE LA ORDENACION
ESTADO ACTUAL

MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS.MM Nº 01-2004
MODIFICACION DE ALINEACIONES

ESCALA 1/1000

FECHA JULIO 2004

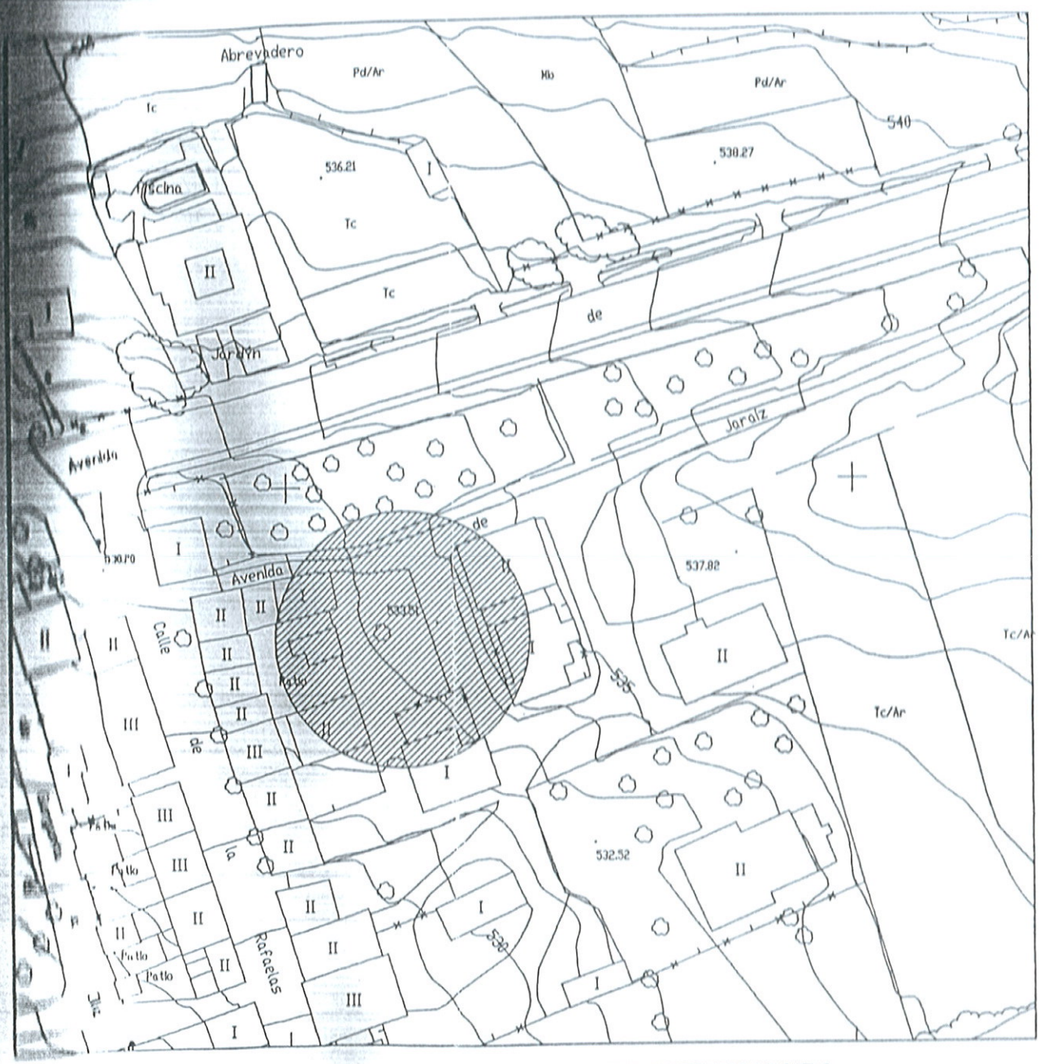
ARQUITECTO
Jose [illegible]

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL ALCALDE

ACUERDO APROBAR [illegible] ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
2 5 FEB. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
ALCALDIA



SITUACION SEGUN CARTOGRAFIA DE LA JUNTA DE EXTREMADURA.



PLANO CATASTRAL

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 FEB. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
P.D.: Miguel Ángel Caminero Rodas

LEYENDA

ZONA DE ACTUACION

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION DE FECHA 11-08-04
ACORDO APROBAR INICIALMENTE ESTE DOCUMENTO
Vº Bº EL ALCALDE — EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION DE FECHA 18-01-05
ACORDO APROBAR PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL ALCALDE — EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL	OFICINA DE GESTION URBANISTICA MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA	NUM. PLANO I-1 N (I)
	TITULO DEL PLANO **SITUACION**	
	MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS.MM Nº 01-2004 **MODIFICACION DE ALINEACIONES**	ESCALA 1/1000
	ARQUITECTO Jose Luis Galindo Rubio	FECHA JULIO 2004

→→→ TORREMENGA
M. I. VERA
09 MAR 15:29 FAX 927172229
20/12

ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD Y MEDIDAS PARA MANTENER LA PROPORCIÓN Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

El estudio comparativo de la edificabilidad entre la situación del Planeamiento vigente y la modificación que se tramita se realiza considerando las modificaciones que implica la ordenación detallada realizada.

Analizando el documento puede observarse como la propuesta que se tramita mejora de una manera substancial las condiciones del planeamiento vigente. En este sentido se aprecia como se incrementan los espacios libres y equipamientos.

ESTÁNDARES DE CALIDAD.

Se reordena suelo residencial dentro del SAU - 2 que en total suponen 13.609,42 m^2_s, la Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 74 nos define las reglas sustantivas en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos.

Las condiciones para Torremenga (menos de 2000 hab.) son:

.- Densidad: 35 viviendas/ Ha.
.- Edificabilidad: 0,50 m^2/m^2

Es decir, la zona permite un máximo de 47 viviendas a construir con una edificabilidad total de **6.804,71 m^2.**

La ordenación propuesta plantea una edificabilidad bruta de 0,50 m^2/m^2_s, y una densidad de 35 Viv. /hectárea, ajustado a lo dispuesto en la LSOTEX.

La Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, en su artículo 74 nos define las reservas para dotaciones públicas en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos

- Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario que no podrá ser inferior a 35 m^2 por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores que se permita el uso residencial. De los que como mínimo serán 15 de ellos destinados a zonas verdes y nunca menor del 10% de la superficie neta de actuación.

20 % de 6.804,71 m^2 = 1.360,94 m^2 destinados a dotaciones públicas

Es decir, un 15% se destinará a zonas verdes

15 % de 6.804,71 m^2 = 1.020,70 m^2

Total m^2 de reserva dotacional = 2.381,64 m^2

La superficie neta de actuación es 13.609,42 m^2_s:

10 % de 13.609,42 m^2_s = 1.360,94 m^2

Por lo tanto la reserva mínima será de la siguiente manera:

Suelo para dotaciones públicas excluido el viario de:
2.381,64 m^2 de los que 1.360,94 m^2 como mínimo se destinarán a zonas verdes

Además se le suma la superficie de zona verde, 40 m^2 resultante del aumento de edificabilidad originado por la Modificación Puntual nº 2/04 de las NN.SS.MM. de Torremenga, se adjunta copia de la resolución de la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 20 de julio de 2005, o sea **2.381,64 m^2** de los que **1.400,94 m^2** como mínimo se destinarán a zonas verdes.

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 25 FEB. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio