(Cáceres)
26-05-06.
INICIALMENTE
EL SECRETARIO
EL ALCALDE

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

20 JUL 2007

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO MUNICIPAL DE TORREMENGA

RECLASIFICACION DE SUELO CON ORDENACION DETALLADA

(Cáceres)
9-10-2006
PROVISIONALMENTE
EL SECRETARIO
EL ALCALDE

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

2.- ANTECEDENTES

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Anexo 1: Ficha de la UA resultante

5.- ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL ABREVIADO

5.1. ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

5.2 EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

5.3 DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL ECOSISTEMA EN FUTURAS FASES DE CONSTRUCCIÓN

5.3.1. Movimientos de tierras y explanaciones.
5.3.2. Transportes de materiales.
5.3.3. Desarbolado.
5.3.4. Valoración de los efectos señalados.

5.4 DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR O EVITAR EL IMPACTO.
5.4.1. Posibles futuras edificaciones y entorno
5.4.2. Infraestructura y servicios:

6.- TRAMITACIÓN

ESTUDIO FOTOGRAFICO

PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRAFICA

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres) 26-05-2006 INICIALMENTE EL ALCALDE SECRETARIA
20 JUL 207
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres) 9-10-2006 PROVISIONALMENTE EL ALCALDE EL SECRETARIO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

El objeto de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** viene motivado por la intención del promotor previo acuerdo con el Ayuntamiento de Torremenga de reclasificar y ordenar esa parte del municipio para así facilitar el desarrollo de esa parte del municipio.

Se pretende en la presente modificación **la creación de una nueva unidad de ejecución con ordenación detallada** en base a varias reuniones entre propietario y Ayuntamiento para facilitar la gestión del suelo, así como definir los servicios urbanísticos con los que cuenta la zona y que justifican la posibilidad de desarrollo de la misma.

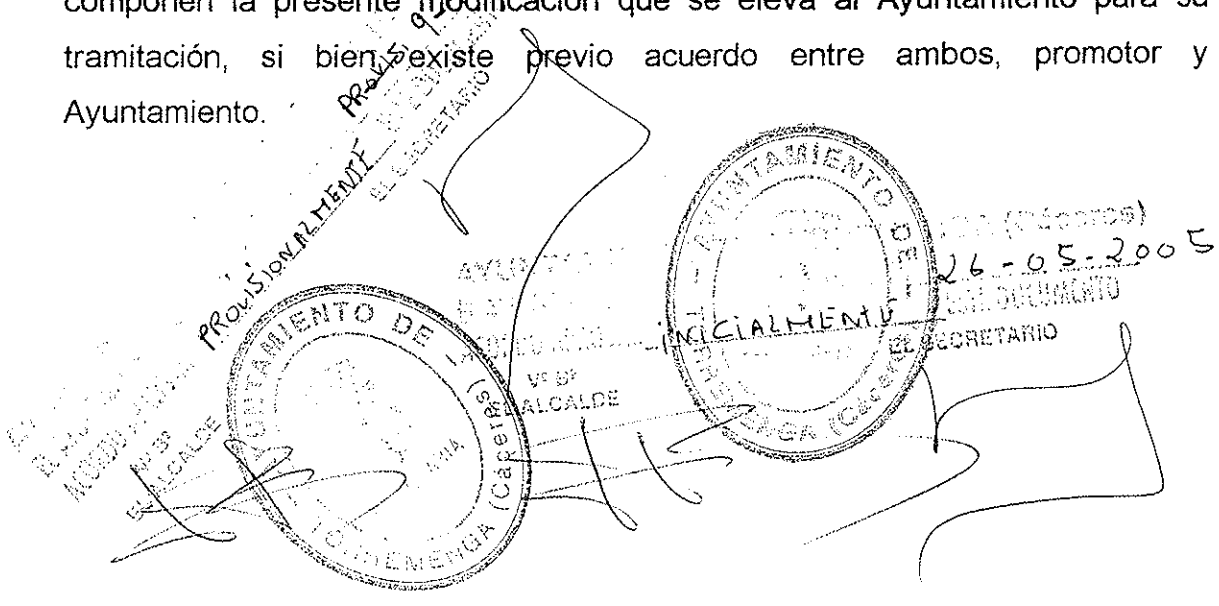
La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Torremenga tiene por objeto la ordenación de un espacio de claro carácter urbano, rodeado de suelo urbano, situado al Oeste de la trama urbanística existente e integrado en ella, mediante la creación una Unidad de Actuación, denominada UA-22, incluida en un **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO con ORDENACIÓN DETALLADA INCORPORADA** en base a los estándares del Art. 74. de la LSOTEX para suelos urbanizables y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento, por lo que se puede entender dicho ámbito homologado a la ley extremeña siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle la UA y todo ello sin alterar substancialmente la ordenación general prevista en este planeamiento. Se pretende así racionalizar la ordenación de todo el ámbito afectado con el objetivo de posibilitar su desarrollo de una manera coherente de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual de las citadas Normas por cuanto el art.76.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala que "A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los Municipios: La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones".

Esta modificación surge para dar cabida, dentro del contexto de la Ordenación General del Municipio contenido en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, a nuevas iniciativas de gestión y se inscribe dentro de la flexibilidad necesaria para adaptar el modelo global diseñado a las nuevas situaciones sociales, económicas y urbanísticas surgidas por el transcurso del tiempo y la vigencia de una nueva ley.

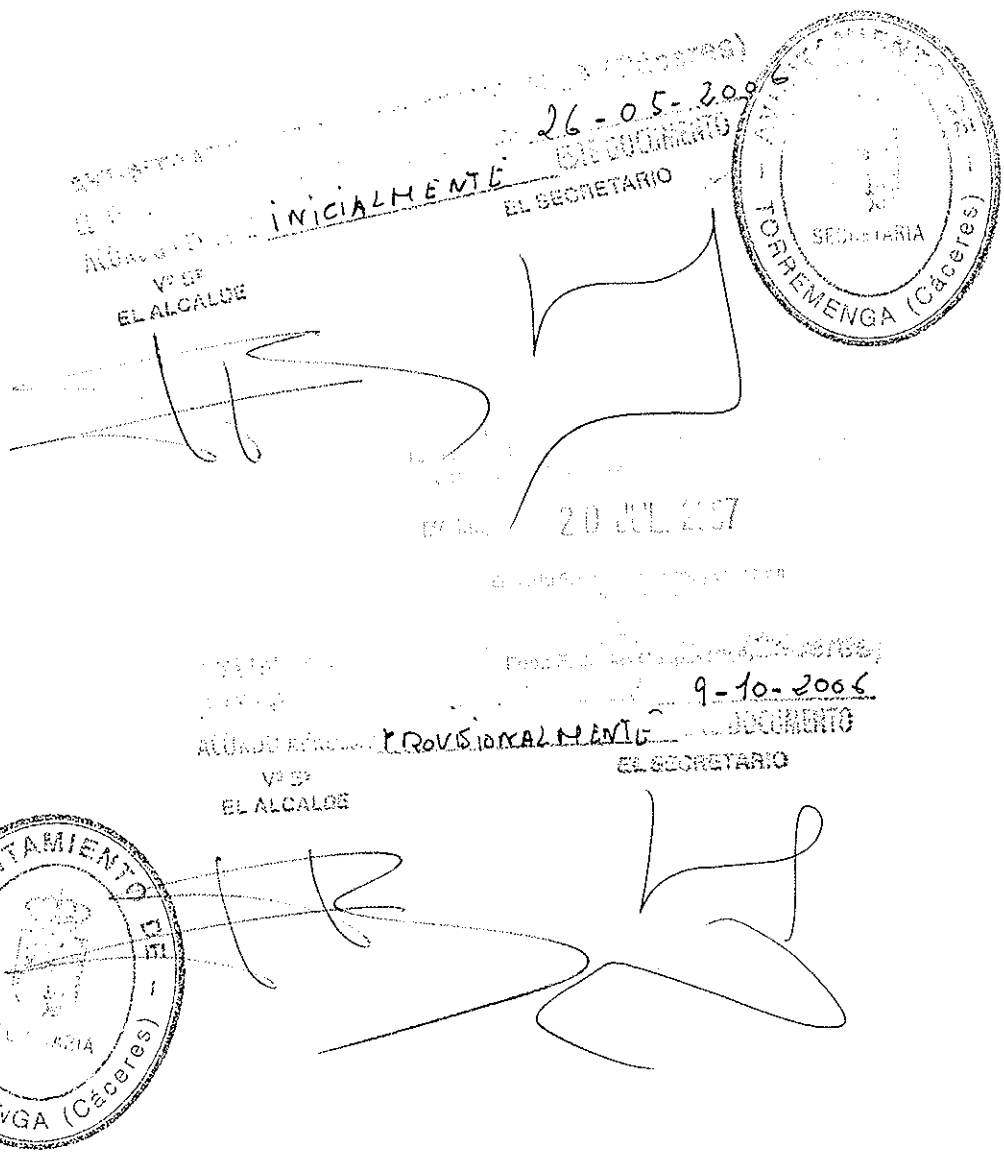
20 JUL 2007

La modificación no afecta al conjunto urbano de Torremenga, tratando únicamente de crear una nueva unidad de actuación en un suelo de carácter urbano, con todos los servicios urbanísticos necesarios para su clasificación como urbano y calificado como urbano no consolidado colindante con la actual delimitación de suelo urbano para permitir la gestión adecuada del ámbito afectado, determinándose con precisión las características y ordenación resultantes para que puedan materializarse una edificabilidad similar a la prevista en el planeamiento vigente. Tiene carácter de modificación simple al no concurrir ninguno de los tres supuestos establecidos para su posible cualificación: incremento de volumen edificable, oposición de los propietarios del sector y cambio de zonificación o uso de zonas verdes y espacios libres. Como resultado de las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento y los Servicios Técnicos Municipales se han concretado los apartados que componen la presente modificación que se eleva al Ayuntamiento para su tramitación, si bien existe previo acuerdo entre ambos, promotor y Ayuntamiento.



Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios 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 y el formato digital aportado por el Ayuntamiento y la Mancomunidad de municipios.



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El Ayuntamiento considera **adecuada** la modificación que el presente documento propone, ante la falta de suelo a desarrollar con iniciativa particular y que está provocando un freno en el proceso urbanístico y constructivo en Torremenga.

Es por esto que desde el Ayuntamiento se han tenido numerosas reuniones con los particulares para afrontar una solución consensuada que facilite por una parte el obvio interés del Ayuntamiento del desarrollo municipal del suelo, y por otra el interés particular, hasta ahora no encauzado, para conseguir una figura urbanística que facilite el desarrollo controlado de la zona mediante creación de "Unidades de Actuación" y ordenación detallada más acordes con la realidad del municipio.

26-05-06
INICIALMENTE
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

Se ordenará reflejando la ordenanza residencial existente en normativa en las zonas de suelo urbano no consolidado que rodean la parcela(clave 06, residencial), así como las ordenanzas municipales referentes a zonas verdes y usos dotacionales y equipamientos. En total se trata de una ampliación y ordenación de suelo urbano no consolidado de **3.575,26 m2.**

La orografía del terreno es sensiblemente plana, destinada principalmente al cultivo del cerezo y dentro de la parcela no existen edificaciones de carácter aislado que signifiquen obstáculo al desarrollo pretendido.

20 JUL 207

La presente modificación puntual implica la creación de una unidad de actuación, en concreto la UA-22 con una superficie de 3.575,26 m2 que en la Norma actual está clasificado como suelo no urbanizable, aplicándose una ordenación detallada que permita de inmediato la reparcelación y la ejecución de la urbanización, siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle la UA. Es por ello que se plantea esta reordenación en la gestión del suelo para albergar, dentro de la

9-10-2006
PROVISIONALMENTE
EL ALCALDE

legalidad urbanística, la creación de nuevas unidades de ejecución en base a la presente memoria justificativa.

La ubicación del nuevo suelo urbano cumple los requisitos reflejados en el **Art.9.a) de la LSOTEX para suelo urbano** en tanto que se trata de unos terrenos integrables en el núcleo de población al contar con acceso rodado desde vía urbana a través de la **prolongación que se está realizando de la calle Real así como que cuenta con conexión a las redes municipales de abastecimiento de aguas, saneamiento, electricidad y telefonía** si bien se tomarán los estándares de la LSOTEX para suelos urbanizables.

Aunque la zona tiene un carácter sensiblemente urbano consolidado, ya que los terrenos se encuentran rodeados por núcleo urbano consolidado, y los terrenos a ordenar cumplen con los requisitos reflejados en el Art.9.a) de la LSOTEX como ya se ha comentado y se justifica en la documentación gráfica adjunta **se opta por clasificar los terrenos como Suelo Urbano no consolidado conforme al art. 9.2. de la LSOTEX** estando por lo tanto sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en los **arts. 13 y 14** de dicha Ley, para esta clase de suelo.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
26-05-06
PROVISIONALMENTE
EL ALCALDE
EL SECRETARIO
TORREMENGA (CÁCERES)

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (**articulo 78.3** de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX), en tanto que como hemos visto en Torremenga no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio. Al tratarse de suelo fácilmente integrable en la trama urbana no significan un obstáculo a dicho modelo de crecimiento urbanístico.

20 JUL 2007

Por otro lado queda justificado **articulo 80.5 de la LSOTEX**, ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución propuesta cubre con mayor eficacia las necesidades y objetivos originales plasmados en las NNSS, ya que permite la simplificación de la gestión

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
9-10-2006
PROVISIONALMENTE
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

urbanística de la zona y el posterior desarrollo de los terrenos .De hecho, tal y como se representa en la documentación gráfica(fotografía y planos) se cuenta con todos los servicios urbanísticos(redes generales municipales) a pie de parcela.

La modificación mejora la posterior gestión y desarrollo de los espacios adyacentes, pues con su diseño, ordenación y dotación de infraestructuras, permite que las ordenaciones que en el futuro se realicen hagan uso de lo ya existente, dejándose los viales de conexión necesarios sin ningún tipo de alteración.

De acuerdo con lo indicado en la unidad de ejecución se cumplen los requisitos necesarios para hacer viable su desarrollo dado que es posible el cumplimiento de los deberes derivados de la actuación urbanizadora y que son los de cesión, ejecución de la urbanización y equidistribución.

26-05-2006
EL SECRETARIO
VºBº EL ALCALDE

La ordenación concreta mantiene aproximadamente las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes resolviéndose la ampliación necesaria del viario contenido en las mismas con objeto de mantener la necesaria coherencia y definir un sistema suficiente de infraestructuras que garantice la funcionalidad y calidad del futuro desarrollo. De esta forma se consigue que el crecimiento urbano resulte armónico definiendo con claridad las características generales de la ordenación cuyo desarrollo resulta así perfectamente viable.

20 JUL 2007

Para este fin se tomará la actual superficie de la finca que comprende unos terrenos que suponen un total de 3.575,26 m2 de propiedad privada y conectada con el municipio a través de vial consolidado que marca el carácter marcadamente urbano de la zona. Además, los terrenos se encuentran **rodeados por núcleo urbano consolidado.**

De este estudio realizado por el Ayuntamiento, que en todo momento se ha basado en las necesidades y peticiones de los distintos organismos y particulares afectados, se desprenden las mejoras que la modificación

9-10-2006
PROVISIONALMENTE
EL SECRETARIO
EL ALCALDE

supondrá y así conseguir el mejor cumplimiento de la actividad urbanística en tanto que la misma se acercará a la realidad del municipio y permitirá unas nuevas dotaciones hoy inalcanzables ya que la propia Normativa no las permite ya que no existen bolsas de suelo urbano o urbanizable a desarrollar de un tamaño accesible a la actividad urbanística y social en las NNSS en los que poder disponer de suelo dotacional para el municipio para así garantizar los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en la zona.

De hecho la modificación supone y garantiza una correcta organización del desarrollo urbano en lo que a suelo dotacional en relación con el suelo urbano existente y ampliable se refiere.

Se reclasifica y ordena suelo que en total supone 3.575,26 m2, 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 (inferior a 2000 hab.) son:

.- Densidad: 35 viviendas/ Ha.

.- Edificabilidad: 0,50 m2/m2

Es decir, la zona permite un máximo de **13 viviendas** a construir con una edificabilidad total de **1.787,63 m2.**

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 m2 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 total de actuación.

La superficie total ordenada es 3.575,26 m2:

10 % de 3.575,26 m2 = 357,53 m2

(mínimo de superficie destinada a zonas verdes según Reglamento de Planeamiento).

Es decir, resulta un 20% de las reservas de suelo dotacional se destinará a zonas verdes según art. 74 LSOTEX en base al reglamento

20 % 1.787,63 = 357,53 m2

Quedando el resto para suelo dotacional hasta consumir las reservas correspondientes (un 15%) en

15 % de 1.787,63 = 268,14 m2

Basándonos en los cálculos definidos en la memoria para esta zona en cuanto a la reserva de aparcamientos se establece una plaza por cada 100 m2 de edificación, por lo que en nuestro caso tendremos:

Es decir 1.787,63 m2/ 100 = 18 plazas de las que el 50%, 9 se refieren al mínimo marcado por la Ley que deberán tener carácter público, anexas o no al viario, que en nuestro caso se dispondrá aneja a la red viaria, ya que la planteada puede asumir con facilidad dicho número (Artículo 74.d de la Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura).

Estas 9 plazas se recogen anexas a los viales propuestos para así responder mejor a las necesidades de aparcamiento. El diseño y dimensiones de las plazas aparecen en la documentación gráfica adjunta a esta memoria y se regularán según lo definido en el artículo 7 del reglamento de Planeamiento de la Ley del suelo de carácter estatal (2,5 X 4,5 m2 mín. por plaza).

20 JUL 2007

03 JUL 2007

Según el anexo del Reglamento de Planeamiento se reservan el 2% de las plazas para usuarios minusválidos (3,3 X 4,5 m2 mín. por plaza) lo que supone un total de 1 plaza.

Debido al régimen de propiedad existente y a la realidad social del municipio, así como el precio real de venta del m2 de vivienda libre, el cual se asimila a los estándares de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública, la zona estará eximida del cumplimiento del tal estándar de vivienda para todo el sector de suelo ahora reordenado, no obstante esta salvedad quedará pendiente de la resolución del Consejero en base al art.74.4.d de la LSOTEX sin la cual la reserva del 25% se incluirá en el desarrollo mediante programa de ejecución y reparcelación. El tamaño y número de parcelas, la ordenanza que le es de aplicación y las viviendas de la unidad de actuación dificulta en todo caso esta realización.

En base a las reservas marcadas en el Reglamento de Planeamiento tendremos lo siguiente:

20 JUL 2007

Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

.- Jardines: (superficie no inferior a 1000 m2 en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro):

.- Áreas de juego y recreo de niños: (superficie no inferior a 200 m2 en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro):

Según esto, y dadas las características físicas de los terrenos, su pequeña superficie, se opta porque las zonas libre se destinen a áreas de juego con superficie no inferior a 200 m2 en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro para poder adaptar la modificación propuesta a la legalidad en lo que el Reglamento de planeamiento se refiere.

13 viv x 3 m2 = 39 m2

La suma de ambos valores es inferior a las reservas de la LSOTEX, por lo que se diseñan espacios de áreas de juego que cumplen los mínimos establecidos según el Reglamento hasta llegar a los estándares de la LSOTEX

03 JUL 2007

En lo que a suelo de índole dotacional se refiere y en base al anejo de cálculo del Reglamento de Planeamiento:

Centro cultural y docente:

13 viv x 10 m2 = 130 m2

Servicios de interés públicos y social (S.I.P.S.):

13 viv x 2 m2 = 26 m2 edificables.

La suma de ambos valores es notablemente inferior a las reservas de la LSOTEX, por lo que se diseñan espacios destinados a estos usos que cumplen los mínimos establecidos según el Reglamento, y se aumentan según la ordenanza de aplicación hasta llegar a los estándares de la LSOTEX **con uso dotacional a definir por el Ayuntamiento** según las necesidades del mismo en el momento en que se desarrollen los terrenos.

La ubicación de las reservas en el suelo que se han ordenado presentan una ubicación adecuada para los intereses municipales y privados, totalmente en terrenos accesibles y con un criterio de centralidad bastante evidente, repartidos de manera equilibrada entre las posibles nuevas ampliaciones de suelo, que puedan llegar a colmatar la zona que según se puede observar en el plano 1 de situación, queda totalmente rodeada por suelo urbano: carretera N-503 al Norte, y vial urbano al Sur además de la vía que lo conecta con el resto de la trama urbana municipal.

La ubicación del nuevo suelo urbano no consolidado detallado no representa problemas para la conexión con las redes urbanas municipales (abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento y acceso rodado) ya que dichas redes se encuentran construidas y en funcionamiento en las parcelas colindantes e incluso en parte de los terrenos ahora reordenados (el ayuntamiento ya ha contemplado parte de los terrenos como parte de un vial de nueva creación en el que se están realizando las obras de urbanización en este momento) , estando el resto a consolidar en las condiciones para el desarrollo del suelo en la correspondiente ficha anexa a la presente memoria y que corresponde a la unidad de actuación de nueva creación.

No se hace necesaria la realización de un programa de fases para el desarrollo de la unidad de actuación dentro de esta zona ya que el tamaño del mismo y la disposición del vial que lo articula permiten , según **art. 13.5 de la LSOTEX** la ejecución de las obras de urbanización precisas con carácter simultáneo a la urbanización.

En total se trata de una superficie ordenada de 3.575,26 m2, que en todo caso cumple los módulos que recoge la Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura así como el Reglamento de gestión según los siguientes usos:

En resumen, lo ampliado en el municipio consta de las siguientes superficies y usos:

Residencial.....	2.143,55 m2
Dotacional	268,14 m2
Área de juegos	357,53 m2
Aparcamientos.....	9 plazas
Viales.....	806,04 m2
Total de la zona ordenada.....	3.575,26 m2

La gestión del suelo se realizará en base a la ficha de la nueva unidad de actuación creada que a continuación se detallará .

03 JUL 2007

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
26-05-06
PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO
V.º B.º
EL ALCALDE

DISEÑO DE LA RED VIARIA

La red viaria que se proyecta en el documento tramitado trata de solucionar tanto las necesidades del tráfico y vialidad dentro del propio ámbito objeto de la actuación como las conexiones con el resto del viario existente incluyendo las necesidades futuras derivadas de un posible crecimiento en espacios que actualmente no son susceptibles de urbanizar hacia el Norte hasta colmatar la zona rodeada por la carretera N-503.

Con objeto de asegurar la coherencia de los resultados de la actuación se ha incorporado al documento el viario que se desarrollará posteriormente en el Proyecto de Urbanización que se redacte.

El vial principal existente, que cruza en diagonal Noreste-Sudoeste junto al ámbito de actuación, viniendo desde el centro de la zona urbana del núcleo de población y siguiendo posteriormente por terrenos urbanos no consolidados y consolidados a ambos lados del vial hacia la zona rústica presenta la conexión con el suelo urbano consolidado de la zona y desde este vial se apoya la ordenación y nace el vial transversal que termina en rotonda y que articula de manera longitudinal la zona propuesta.

La situación de la rotonda evita la creación de viario en "fondo de saco" y a su vez su situación al borde de la zona, no dificulta la creación de futuros crecimientos urbanos y conexiones de este vial de 8 metros con futuros viales. En todo caso el diseño y trazado del vial, en base al art. 73 de la L.S.O.T.E.X. y en el caso de que se creyera conveniente por parte municipal o por futuros desarrollos o intereses en la zona podrá verse modificado mediante estudio de detalle con los condicionantes del artículo anteriormente citado.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
9-10-2006
PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO
V.º B.º
EL ALCALDE

MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES CONEXIONES.

Las mejoras correspondientes a la ordenación que se introducen con la solución contenida en la presente propuesta se refieren especialmente a la conexión viaria de la zona y a la adecuación de las manzanas resultantes para la promoción de viviendas unifamiliares.

Respecto al resto de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito ordenado se basan en la ampliación y mejora de las redes existentes de forma que den cabida a las nuevas necesidades planteadas por el desarrollo urbano que se propone. En especial se incorporan en el plano correspondiente la situación de las distintas redes con lo cual se justifica la disponibilidad para absorber la demanda resultante.

Para que pueda apreciarse con mayor claridad la situación de la periferia urbana del casco en la zona objeto de la actuación, así como su interrelación con los ejes fundamentales del territorio, se acompañan vistas aéreas del entorno afectado.

Con lo hasta aquí indicado se justifica la mejora que significará la modificación que se propone en cuanto a infraestructuras servicios y dotaciones dando cumplimiento con ello a lo establecido en el art.80.5 de la Ley 15/2001.

MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

La nueva ordenación que se propone para el desarrollo urbanístico del ámbito comprendido en la UA-22 producirá una serie de mejoras que habrán de redundar en el bienestar de la población y que se describen en los apartados que siguen:

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
26-05-06 16
APROBADO PROVISIONALMENTE EL DOCUMENTO
EL SECRETARIO

- Como resultado del desarrollo urbano que se propone se pondrá en el mercado de forma inmediata una cantidad de suelo considerable que incidirá a la baja sobre los precios actuales del suelo
- El carácter urbano de la situación de los terrenos facilitará la percepción de una trama urbana continua y articulada
- La escasa iniciativa en el desarrollo del suelo no consolidado privado en el municipio imposibilita al Ayuntamiento la obtención de suelo dotacional, lo que ahora se facilita.
- Cabe señalar por último la dinamización del sector de la construcción local derivada de todo el proceso urbanizador y de la construcción de las viviendas que tendrán cabida en ese ámbito.

Dentro de los fines y objetivos que deben acompañar a toda actuación de carácter urbanístico, la propuesta que nos ocupa los incluye de acuerdo con los aspectos que a continuación se relacionan:

20 JUL. 207

- Los usos del suelo y de las construcciones se subordinan al interés general en el cual se basan las propuestas de ordenación y las soluciones que se definen.
- Se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los usos adecuados de modo que el resultado de la ordenación de lugar a un ambiente urbano de calidad y en las mejores condiciones de acceso, dotación e infraestructuras.
- Se delimita con precisión el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, al objeto de hacer viable el desarrollo tras los procesos de desarrollo subsiguientes.
- Como ya se ha indicado la puesta en el mercado del suelo objeto de desarrollo evitará la especulación con el suelo y la vivienda.
- Los aprovechamientos fijados permiten una distribución equitativa de beneficios, permitiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
9-10-2006
APROBADO PROVISIONALMENTE EL DOCUMENTO
EL SECRETARIO
EL ALCALDE

- Con las cesiones de suelo previstas y las infraestructuras a realizar se asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Se procede a fijar la forma de gestión por el sistema de ejecución por compensación y las condiciones de ejecución de las actividades de urbanización como consecuencia directa de la acción planificadora.
- En el diseño realizado y la tramitación seguida se garantiza la protección y conservación del paisaje natural integrándose en la ordenación global de las Normas Subsidiarias vigentes.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL ALCALDE
ACUERDO ADOPTADO EN SESIÓN DE FECHA 26-05-2006
INICIALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO
VºBº
EL ALCALDE
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
SECRETARIA

GRADO DE CONSOLIDACION

En las actuaciones que se proponen es viable la dotación de servicios urbanísticos en grado suficiente para la edificabilidad máxima prevista apoyándose en las redes generales existentes. Con objeto de que puedan apreciarse las características de dichas infraestructuras se aportan planos de información y reportaje fotográfico en los que se refleja la situación actual de cada uno de los servicios quedando suficientemente justificado la capacidad de los terrenos.

Con respecto al grado de consolidación puede apreciarse en los propios planos de estado actual que todas las manzanas adyacentes a la unidad de ejecución que se proyecta están edificadas en su totalidad, lo que permite fijar un ámbito suficiente, en el que se englobaría la unidad con una consolidación superior al cincuenta por ciento establecido legalmente.

20 JUL 2007

ORDENANZAS

Son de aplicación las ordenanzas correspondientes a suelo urbano en la medida que no contradigan lo previsto en la presente modificación. En el caso de el uso residencial se asimila la clave existente en los terrenos urbanos que rodean la zona en cuestión, clave 06.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
ACUERDO ADOPTADO EN SESIÓN DE FECHA 9-10-2006
PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO
VºBº
EL ALCALDE
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

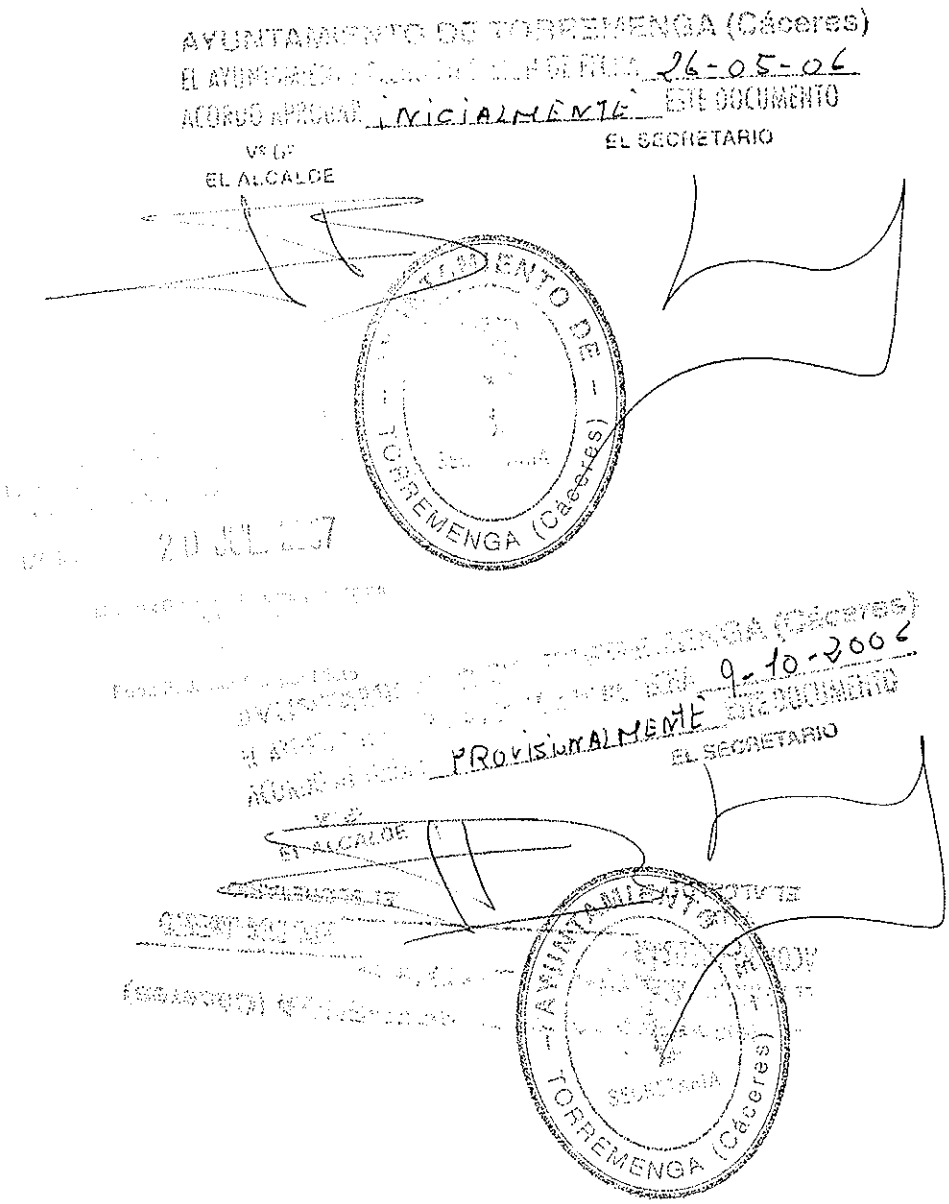
La presente modificación se refundirá con el resto de la documentación contenida en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Torremenga una vez sea aprobada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Concretamente serán de aplicación las ordenanzas siguientes:

.- Sección 3ª; Residencial: Clave 06; Familiar Intensiva

.- Sección 12, grupo 1; Uso de espacios libres y zonas verdes

.- Equipamiento a decidir por el ayuntamiento en dotacional.



Ficha de la Unidad de Ejecución UA-22	
UNIDAD DE EJECUCION	**UA-22**
Superficie bruta de la Unidad de ejecución	**3.575,26 m^2**
Porcentaje sobre el total del sector	-
APROVECHAMIENTO	
Coeficiente de edificabilidad: m^2 const./m^2 sup. bruta	**0,50 m^2/m^2**
Aprovechamiento edificable total	**1.787,63 m^2**
Aprovechamiento edificable destinado a vivienda protegida	446,91 m^2
Número de viviendas	**13**
Superficie de suelo de aprovechamiento privado	**2.143,55 m^2**
CESIONES: SISTEMAS GENERALES O LOCALES	
Superficie destinada a viales	**806,04 m^2**
Espacios libres de dominio y uso público (área de juegos)	**357,53 m^2**
% Bruto de cesión (m^2 sup. Cesión / m^2 sup. bruta)	**32,55 %**
EQUIPAMIENTOS	
Equipamientos	**268,14 m^2**
% Bruto de equipamientos (m^2 sup. Equip. / m^2 sup. bruta)	**7,50 %**
En base a art. 31.2.b de LSOTEX, será de cesión a la administración el 10% del aprovechamiento objetivo. En base a art. 74.3 de LSOTEX, el 25% de los aprovechamientos residenciales se destinarán a vivienda protegida	
Ordenanzas de aplicación: .- Sección 3ª; Residencial: Clave 06; Familiar Intensiva .- Sección 12, grupo 1; Uso de espacios libres y zonas verdes .- Equipamiento a decidir por el ayuntamiento en dotacional	
Sistema de Actuación recomendado: **Compensación. Mediante programa de ejecución** Sistema de Actuación alternativo: **Concertación. Mediante programa de ejecución.**	

24 MAR 2009
20 JUL 2007

TITULO 7: ANEXO 2: CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

LAS SUPERFICIES INDICADAS EN EL CUADRO SIGUIENTE DEBERÁN ENTENDERSE APROXIMADAS, SIENDO LAS DEFINITIVAS LAS QUE SE DERIVEN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN EN DESARROLLO DE LAS MISMAS.

U.E.	Sistema de actuación	Sup. Total	Cesiones			
			Sup. Viales	Sup. Espacios libres	Sup. Dotaciones	Cesión 10%
UE-1	COOPERACIÓN	6.011	1.707	885	----	SI
UE-2	COOPERACIÓN	23.199	9.388	3.221	----	SI
UE-3	COOPERACIÓN	7.289	3.638	----	----	SI
UE-4	COOPERACIÓN	9.370	3.109	1.950	----	SI
UE-5	COOPERACIÓN	5.488	1.852	681	----	SI
UE-6	COOPERACIÓN	6.378	1.358	1.904	----	NO
UE-7	COOPERACIÓN	2.563	1.775	77	----	NO
UE-8	COOPERACIÓN	3.571	1.045	263	----	NO
UE-9	COOPERACIÓN	5.049	2.084	458	----	SI
UE-10	COOPERACIÓN	4.030	1.333	329	----	SI
UE-11	COOPERACIÓN	4.953	1.975	325	----	SI
UE-12	COOPERACIÓN	2.622	775	----	274	SI
UE-13	COOPERACIÓN	2.933	1.035	----	285	SI
UE-14	COOPERACIÓN	3.079	1.015	----	----	NO
UE-15	COOPERACIÓN	2.068	487	341	----	SI
UE-16	EXPROPIACIÓN	1.587	412	----	1.175	----
UE-17	COOPERACIÓN	12.190	3.970	----	----	NO
UE-18	COOPERACIÓN	21.114	7.016	608	2.933	SI
UE-19	COOPERACIÓN	1.941	478	----	337	NO
UE-20	COOPERACIÓN	5.875	1.084	590	793	SI
UE-21	COOPERACIÓN	4.669,60	651,10	1.978,30	----	SI
UE-22	COMPENSACION	3.575,26	806,04	357,53	268,14	SI
TOTAL		139.555,22	46.993,14	13.967,83	6.065,14	

24 MAR 2009

20 JUL 2007

26-05-2006
INICIALMENTE
EL SECRETARIO
VºBº
EL ALCALDE
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
SECRETARIA

5.- ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL ABREVIADO

5.1.ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

En cumplimiento del Decreto 45/1991 de 16 de abril sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, se realiza el presente Estudio Simplificado para evaluar las posibles acciones impactantes que pudieran originarse en la modificación de normas anteriormente expuesta.

El objeto de este estudio es complementar la memoria justificativa en base a criterios medioambientales que justifiquen su aprobación y que informen de que los distintos procesos urbanísticos que pretende esta modificación no suponen una modificación negativa en el medio en el que se ubican.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios 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 y el formato digital aportado por el Ayuntamiento y la Mancomunidad de municipios.

20 JUL. 2007

5.2 EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se ha valorado convenientemente la alternativa de realizar la modificación no resultando negativa para el entorno la actuación así como tampoco para el aspecto del entorno en que se ubica la misma, sin que vaya a alterar en absoluto los trazados de los caminos de acceso a la finca ni la configuración del terreno.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
SECRETARIA
9-10-2006
PROVISIONALMENTE

Dado el carácter colindante de esta zona al núcleo urbano consolidado (se encuentra dando frente a una calle pavimentada que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas así como el continuo trasiego de tráfico peatonal y rodado que suponen su cercanía al suelo urbano y a la carretera N-503 ,supone la degradación de cualquier interés medioambiental original que la parcela pudiese haber tenido como plantación de cerezos, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto.

En referencia a la justificación de la modificación respecto al tipo de suelo donde se ubican los terrenos, indicar que se han ya perdido los valores que caracterizan a este tipo de suelo y que como se justifica en la presente memoria tales características se encuentran distorsionadas respecto a sus cualidades originales por lo que la actuación propuesta queda justificada en tanto que el suelo ha perdido las características originales que lo definían; Como se puede observar en el reportaje fotográfico que acompaña este documento, la zona que se pretende clasificar como suelo de uso dotacional está desvirtuada respecto a su estado original y autóctono, en tanto que es una zona que está junto al suelo urbano , con servicios urbanísticos y redes generales a pie de parcela y siendo zona de paso a otras propiedades lo que a su vez ha provocado la desaparición de fauna y vegetación autóctonas. Se trata de una zona totalmente rodeada e influenciada por suelo urbano consolidado y por una carretera de notable tránsito.

La presente modificación supone una mejora en las condiciones medioambientales en tanto que el nuevo suelo que se clasifica ahora supone un instrumento de ordenación urbanística que regulará un crecimiento controlado ya que la naturaleza del actual suelo no urbanizable permitiría bajo determinadas condiciones actuaciones constructivas sobre el suelo objeto de esta modificación y la naturaleza urbana de los terrenos podría dar lugar a implantaciones ilegales de difícil solución.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un

impacto negativo para las zonas que se verán afectadas, sino que al contrario podrán ser una herramienta de mejora del medio ambiente y de la imagen del municipio en todos los casos.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
26-05-2006
PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO
EL ALCALDE

En el momento de evaluar el impacto se tiene en cuenta la visibilidad, la calidad del paisaje y la fragilidad del mismo. La fragilidad de un área se define como la aptitud del territorio para absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad paisajística y en la que van a influir de mayor a menor los siguientes factores.

.-Densidad de la Vegetación: Baja, que aumenta el impacto, si bien como se ha descrito, el medio se encuentra bastante degradado en la actualidad.

.-Contraste de color entre el suelo y la vegetación: Un contraste no muy alto, ya que se trata de zonas de ladera con vegetación baja junto a los árboles.

.-Altura de vegetación y estratificación de la misma: Vegetación baja , plantación de cerezos.

.- Contraste cromático de la vegetación: Medio.

20 JUL 2007

Además de la obviedad de la existencia de viviendas en el entorno inmediato que ya de por sí modificaron en su momento la orografía original la cercanía al suelo consolidado no implica un agotamiento de posibles valores medioambientales que ya de por sí se encuentran bastante degradados. A esto se une la poca superficie de la modificación que en ningún caso puede suponer degradación del medio.

Los terrenos por los que se proyectan los accesos están consolidados y abiertos al paso a propiedades vecinas en la actualidad por lo que ya se encuentran vacíos de cualquier tipo de vegetación, sin árboles y sin cultivo alguno. Toda esta degradación del medio, debido a la pérdida de la vegetación

9-10-2006
PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
26-08-2006
INICIALMENTE
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

original y a las distintas fuentes de contaminación existentes (ruidos, tráfico...) han provocado la desaparición de fauna autóctona.

Otros factores a tener en cuenta son la pendiente y la orientación del lugar. El incremento de la pendiente va unido al aumento de la fragilidad visual, y en cuanto a la orientación, una iluminación solar mayor sirve para destacar posibles contrastes.

La zona a modificar está situada sobre un terreno con una pendiente similar respecto a los niveles vecinos, es decir, una zona sensiblemente llana y rehundida respecto al resto del suelo urbano y respecto al trazado de la carretera N-503 y cuya orientación no proporciona una iluminación solar grande, de modo que la fragilidad visual es pequeña al verse rodeado por cotas superiores, además de utilizar los bancales existentes que suavizan los cambios de cota entre esta parcela y la inmediata superior; este desnivel amortiguaría la construcción de nuevas edificaciones al quedar por debajo de las cotas más altas que lo circundan .

20 JUL. 207

La calidad de un paisaje es de difícil determinación aisladamente y se hace en términos comparativos. La valoración se hará de forma subjetiva y global, ya que el paisaje se percibe como un todo y es difícil descomponerlo en partes. Para tratar la visibilidad de una zona de posibles construcciones se determina la zona llamada visualmente afectada debida a la misma, la cual nos da a conocer el ámbito de los posibles impactos visuales. Los factores a tener en cuenta para medir la visibilidad son: el alcance visual, la pérdida de nitidez con la distancia, la intrusión visual y la coloración de la construcción.

En resumen, existen una serie de parámetros y observaciones que nos permiten valorar el impacto ocasionado por la modificación que nos ocupa sobre el paisaje.

En este caso el impacto que puede tener la cuenca visual no afecta de manera negativa sobre la valoración general del impacto, ya que la distancia crítica de observación del alcance visual es grande.

EL ALCALDE
EL SECRETARIO
TORREMENGA

5.3 DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL ECOSISTEMA EN FUTURAS FASES DE CONSTRUCCION.

Debido a las características de los trabajos a realizar y la composición del medio natural directamente afectado, no es de esperar ningún efecto negativo que sea mínimamente significativo sobre el medio ambiente. por una parte el entorno se encuentra muy consolidado por edificaciones (ver reportaje fotográfico adjunto) y además, al respetarse el aspecto del entorno (orografía del terreno, trazados de vías, relieve, y usos de suelo, etc.) no van a existir mayores problemas que los generados por pequeñas acciones de carácter complementario y técnico.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 26-09-2006
ACORDÓ INICIALMENTE APROBAR EL PROYECTO
EL ALCALDE
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

5.3.1. Movimientos de tierras y explanaciones.

Las excavaciones a llevar a cabo se reducen a las propias de la apertura de cimientos y conducciones de servicios (situados a pie de parcela), siendo estas de poca entidad, ya que no se producirán ni explanaciones ni ataluzados, ya que como se ha explicado no se prevén movimientos importantes en tanto que se respetan actuales niveles y rasantes.

5.3.2.Transportes de materiales.

No significarán degradación del medio en tanto que se realizarán por los actuales caminos, que por otra parte y como ya se ha explicado continuadamente a lo largo de las justificaciones anteriores, se encuentra consolidado con los servicios de las redes generales y conectado con las red de viarios municipal.

20 JUL. 07
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 9-10-2006
ACORDÓ APROBAR PROVISIONALMENTE EL PROYECTO
EL ALCALDE
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

5.3.3. Desarbolado.

No se tiene previsto la tala de especie arbórea autóctona, lo existente son cultivos de árboles concretamente cerezos en suelo destinado a su cultivo y explotación.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
26-05-2006
INICIALMENTE
EL SECRETARIO
EL ALCALDE
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

5.3.4. Valoración de los efectos señalados

Tal y como se ha expresado en los puntos anteriores, dadas las características de la actuación propuesta no se prevé que se ocasionen daños sobre el medio natural, siendo los efectos sobre el ecosistema mínimos o poco significativos.

5.4 DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR O EVITAR EL IMPACTO.

5.4.1. Posibles futuras edificaciones y entorno

Tanto por su ubicación como por su volumen e imagen, no se perturbarán ni la perspectiva ni los valores paisajísticos del lugar, dado que se trata de una actuación puntual de baja silueta (dos alturas) y realizada con materiales tradicionales de la zona.

20 JUL. 2007

La escasa entidad del deterioro que sufrirá el medio natural a causa de las futuras actuaciones y el actual estado del mismo anteriormente explicado hace que no sea necesario contemplar medidas correctoras concretas, a parte de las precauciones de carácter técnico y funcional antes mencionadas. No obstante, y a fin de conseguir una mayor integración y adaptación al medio circundante se utilizarán los materiales constructivos propios de la zona para el tipo de arquitectura que nos ocupa, tal como se ha indicado.

5.4.2. Infraestructura y servicios:

9-10-2006
PROVISIONALMENTE
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

La dotación de los servicios necesarios no resultará impactante debido a que ya la situación sensible de la zona obliga a catas de agua desde pozos y saneamiento mediante fosas sépticas. Si existe conexión mediante caminos

actuales según documentación gráfica adjunta, y con las redes de telefonía y electricidad debido a los centros existentes en las cercanías de la zona.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas y el impacto visual de la pequeña operación urbanística no será relevante en ningún caso.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FECHA 26-05-2006
ACORDÓ APROBAR INICIALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO
V.º B.º
EL ALCALDE

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres) SECRETARÍA

6.- TRAMITACION

A efectos de tramitación de la presente modificación deberán tenerse especialmente en cuenta los artículos que se transcriben a continuación:

Artículo 76. Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde:

1. A los Municipios:

1.1. La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.

20 JUL 2.37

1.2. La aprobación definitiva de:

a) La modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo cuando afecte a término o términos municipales colindantes.

b) Los Planes Parciales de Ordenación, previo informe, en el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Los Estudios de Detalle.

d) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal previstos en el artículo 72, siempre que no afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal, y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal. En el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

9-10-2006
PROVISIONALMENTE
EL SECRETARIO

habitantes, será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

2.1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal, previo informe, en todo caso, de los Municipios interesados.

2.2. La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales Municipales y las modificaciones y revisiones de la ordenación estructural por ellos establecida, así como de las determinaciones de dichos Planes que afecten a término o términos municipales colindantes.

b) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la ordenación estructural del Plan General Municipal.

c) Cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal, así como otros instrumentos cuya aprobación definitiva no corresponda al Municipio.

La aprobación definitiva deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día de ingreso del expediente completo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El transcurso de dicho plazo, como de los restantes previstos en esta ley para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento, cualquiera que sea la Administración competente, autorizará a la Administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante a que se refiere el artículo 77.2.1 a), para entender desestimada la aprobación, con la única excepción de los Estudios de Detalle, en que podrá el solicitante entender estimada la aprobación definitiva cumplido el plazo legal para resolver sobre ella.

2.3. La evacuación de informe previo preceptivo, cuando la aprobación definitiva sea municipal. Este informe será vinculante en lo referente a la legalidad del instrumento y del procedimiento a seguir para su formación y aprobación y, en todo caso, se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición.

3. A cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma y para el ejercicio de sus competencias propias con relevancia o repercusión

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres) 26-05-06 PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO EL SECRETARIO EL ALCALDE

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres) 9-10-2006 PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO EL SECRETARIO EL ALCALDE

territoriales, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle, así como, cuando sea preciso, de modificaciones de los correspondientes Planes Generales Municipales.

4. A los particulares, la iniciativa de los Estudios de Detalle en suelo urbano, así como de los restantes Planes de Desarrollo cuando formen parte de un Programa de Ejecución de una actuación urbanizadora a desarrollar por alguno de los sistemas de ejecución indirecta, o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada de iniciativa privada.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
26-05-2006
INICIALMENTE
20 JUL 2006
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

Artículo 77. La tramitación, para su aprobación definitiva, de los planes de ordenación urbanística.

1. La instrucción de los procedimientos para la aprobación de cualesquiera avances de planeamiento que puedan formularse no estará sujeta a trámites predeterminados, ni siquiera al de información pública. En cualquier caso, la aprobación de los avances sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la elaboración o formulación del correspondiente plan de ordenación urbanística.

Serán preceptivas la formulación de avance de planeamiento y la concertación de su contenido con el Municipio o los Municipios afectados, en la parte correspondiente y por plazo mínimo de un mes, cuando se pretenda la primera elaboración de un Plan General Municipal y se proyecte la modificación o revisión de uno ya vigente que deba extenderse, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 69, a término o términos municipales colindantes. En caso de conclusión del trámite de concertación sin haberse alcanzado acuerdo entre el Municipio autor del avance y el o los afectados, el avance deberá ser elevado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la que corresponderá su aprobación, previa audiencia de todos los Municipios interesados por plazo mínimo de quince días. La decisión de la Consejería será vinculante para éstos y con arreglo a ella deberá formularse el

9-10-2006
PROVISIONALMENTE
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

Plan General Municipal o la modificación o revisión del que estuviera en vigor, sin perjuicio de las alteraciones que la solución en principio adoptada pueda sufrir con ocasión de la tramitación del procedimiento para la aprobación definitiva.

2. La ordenación del procedimiento para la aprobación de los planes de ordenación urbanística se ajustará a las siguientes reglas:

2.1. Se iniciará:

a) Por la Administración competente para la tramitación y mediante la aprobación inicial, de oficio o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública o persona privada legitimada para ello, acompañada del pertinente proyecto de plan completo en su contenido sustantivo y documental, en el caso de los Planes de Desarrollo y de los Planes Especiales que desarrollen, complementen y mejoren, pero no modifiquen, Planes Generales Municipales.

Deducida solicitud de tramitación y aprobación, la Administración competente para la primera, salvo que decida inadmitir la solicitud, podrá formular, antes de la aprobación inicial, un solo requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de aquélla dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) De oficio por la Administración competente para su tramitación y mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquiera otra Administración o entidad pública, o de petición formulada por persona privada legitimada para ello, en todos los restantes casos.

2.2. La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.

Cuando el proyecto sea de Plan General Municipal o Especial de Ordenación de ámbito supramunicipal o cuyo objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, aviso a todos los restantes órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que,

26-05-2006
PROVISIONALMENTE
30

si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento para hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Deberá llamarse al trámite de información pública, para que surta los efectos propios del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito bien de modificaciones de las determinaciones de Planes Generales Municipales en suelo urbano consolidado, o bien de Planes Especiales de Reforma, Rehabilitación o Renovación Urbanas, Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle, excepto cuando éstos formen parte de un Programa de Ejecución o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública y audiencia, dirigida al domicilio fiscal que figure en aquél.

2.3. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en el apartado anterior, sobre la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, cuando sea competente, además, para adoptar ésta.

20 JUL 2007

En el caso de los Planes Generales Municipales y de los Planes Especiales de Ordenación que afecten a la ordenación estructural de aquellos, sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública se practicará en la misma forma determinada en el apartado 2.2 anterior.

En todos los restantes supuestos, no será preceptiva nueva información pública por razón de la introducción de modificaciones, aun sustanciales, en el proyecto de Plan. No obstante, cuando dichas modificaciones se hubieran introducido en cualesquiera de los supuestos contemplados en el último párrafo del apartado 2.2 anterior, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas. El nuevo trámite se comunicará mediante notificación individual en el domicilio señalado a tal efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

9-10-2006
PROVISIONALMENTE
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL ALCALDE
ACUERDO APROBADO PROVISIONALMENTE
EL SECRETARIO
26-05-2006
31

2.4. La aprobación definitiva por la Administración autonómica, cuando ésta proceda.

3. En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver sobre la aprobación provisional, cuando ésta sea, además, definitiva, será de seis meses. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva, excepto en los casos de Estudio de Detalle en los que podrá el solicitante entenderla estimada.

Cuando la administración responsable de la tramitación sea competente sólo para la aprobación provisional, el solicitante podrá, desde que haya transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior, reiterar su solicitud ante el órgano de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente para la aprobación definitiva. Reiterada la solicitud, dicho órgano requerirá de aquella administración la remisión del expediente en el estado en que se encontraba. Desde la recepción del requerimiento, la administración responsable de la tramitación deberá abstenerse de cualquier actuación o decisión, salvo la de la remisión, dentro del plazo de diez días, del expediente, cuya realización será de la personal responsabilidad del Alcalde del Municipio.

El órgano autonómico competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva en el plazo máximo de dos meses desde la reiteración de la solicitud. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva.

20 JUL. 237

Artículo 78. Aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística por la Administración autonómica.

1. Cuando la aprobación definitiva del plan de ordenación urbanística corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, el órgano que deba resolver sobre la misma examinará el plan y el expediente instruido.

Si no encontrara completo el contenido del plan o faltara por realizar o debiera subsanarse algún trámite procedimental, devolverá el plan junto con el expediente al organismo o entidad de procedencia, a fin de que por el mismo

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL ALCALDE
9-10-2006
PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO

se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites correspondientes, con suspensión del plazo máximo para resolver.

2. Cuando no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

a) Aprobación definitiva del plan en los términos en que viniera formulado.

b) Suspensión de la aprobación definitiva del plan.

c) Desestimación de la aprobación definitiva del plan.

3. Las decisiones previstas en las letras b) y c) del apartado anterior sólo podrán ser adoptadas por razón de objeciones de fondo a las soluciones del plan de ordenación urbanística.

A los efectos del párrafo anterior, únicamente podrán formularse objeciones en cumplimiento de alguno de los siguientes cometidos:

a) Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que deban ser objeto de ella conforme al artículo 11.

b) Asegurar el respeto por el modelo de crecimiento o desarrollo adoptado del adecuado equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras municipales o desvirtuar la función que les es propia.

c) Requerir en la ordenación estructural del plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano, con previsión de la creación, ampliación o mejora de las reservas para espacios públicos y demás dotaciones y contemplación de las suficientes e idóneas para los servicios supramunicipales.

d) Garantizar el desarrollo de la urbanización de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del apartado 1.1 del artículo 70.

e) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de otros usos de competencia autonómica, así como de protección del medio ambiente.

f) Evaluar la viabilidad económica del plan en aquellas actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal (Letra añadida por la Ley 6/2002, de 27 de junio de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo)

20 JUL 2007

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (Cáceres)
9-10-2006
PROVISIONALMENTE
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREJONCILLO (Cáceres)
26-05-2006
INICIALMENTE
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

4. Las decisiones de la Administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio. Las decisiones de aprobación definitiva, suspensión de dicha aprobación y desestimación de ésta deberán motivarse suficientemente.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL ARQUITECTO ... 24.05.2006
ACUERDO ... INICIALMENTE ... ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO

Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
20 JUL. 2007

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso.

3. La aprobación definitiva de las innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal o venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
9-10-2006
PROVISIONALMENTE ... ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO
EL ALCALDE

4. Los planes de ordenación urbanística calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general e instalaciones adscritas a la Defensa Nacional, salvo que, previo informe de la Consejería o Administración Pública competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a usos públicos o, excepcionalmente, a viviendas de promoción pública.

5. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

6. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

7. La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana, requiriendo en todo caso informe previo favorable y específico de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
26-05-2006
ACUERDO PLENO INICIALMENTE
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

20 JUL 207

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
9-10-2006
PROVISIONALMENTE
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

Artículo 82. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación

2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

4. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo anterior.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
ACUERDO APROBAR INICIALMENTE ESTE DOCUMENTO
9-05-2006
VºBº EL ALCALDE
EL SECRETARIO

5. Los Municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de

9-10-2006
PROVISIONALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL SECRETARIO

ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El técnico redactor

Fdo. Julián Burgos Ibáñez

20 JUL. 237

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 26-05-2006
ACORDÓ APROBAR INICIALMENTE EL DOCUMENTO
Vº Bº
EL ALCALDE
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 9-10-2006
ACORDÓ APROBAR PROVISIONALMENTE EL DOCUMENTO
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
SECRETARIA

ESTUDIO FOTOGRAFICO:

VISTAS GENERALES DE LOS TERRENOS

FOTO 1 ,2 Y 3: ACCESOS DESDE EL CENTRO DEL MUNICIPIO A LOS TERRENOS

FOTO 4 Y 5: VISTA GENERAL DE LOS TERRENOS DESDE VIAL

FOTO 6,7,8 Y 9 : DETALLES DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS A PIE DE PARCELA .CONSOLIDACIÓN DE ACCESOS

FOTO 10 Y 11: EDIFICACIONES MÁS CERCANAS(PARTE CONTRARIA DEL VIAL)



21.05.2006

INICIALMENTE





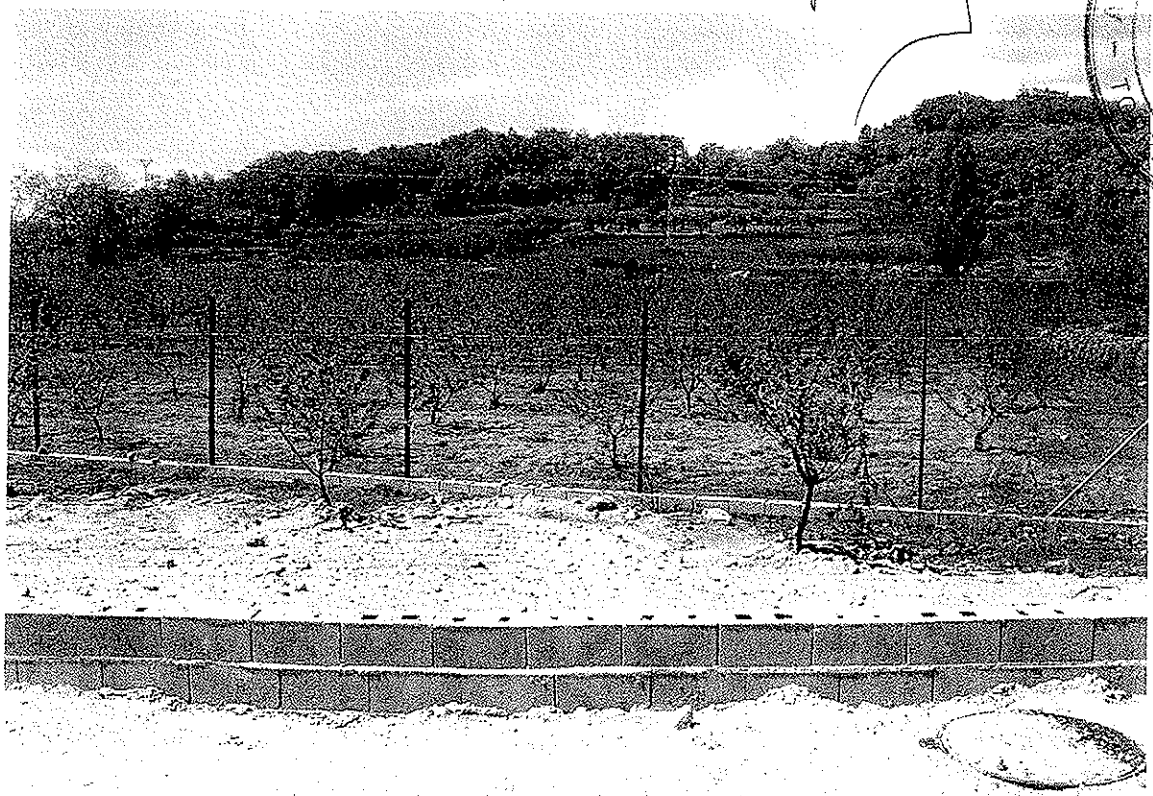
9-10-2002

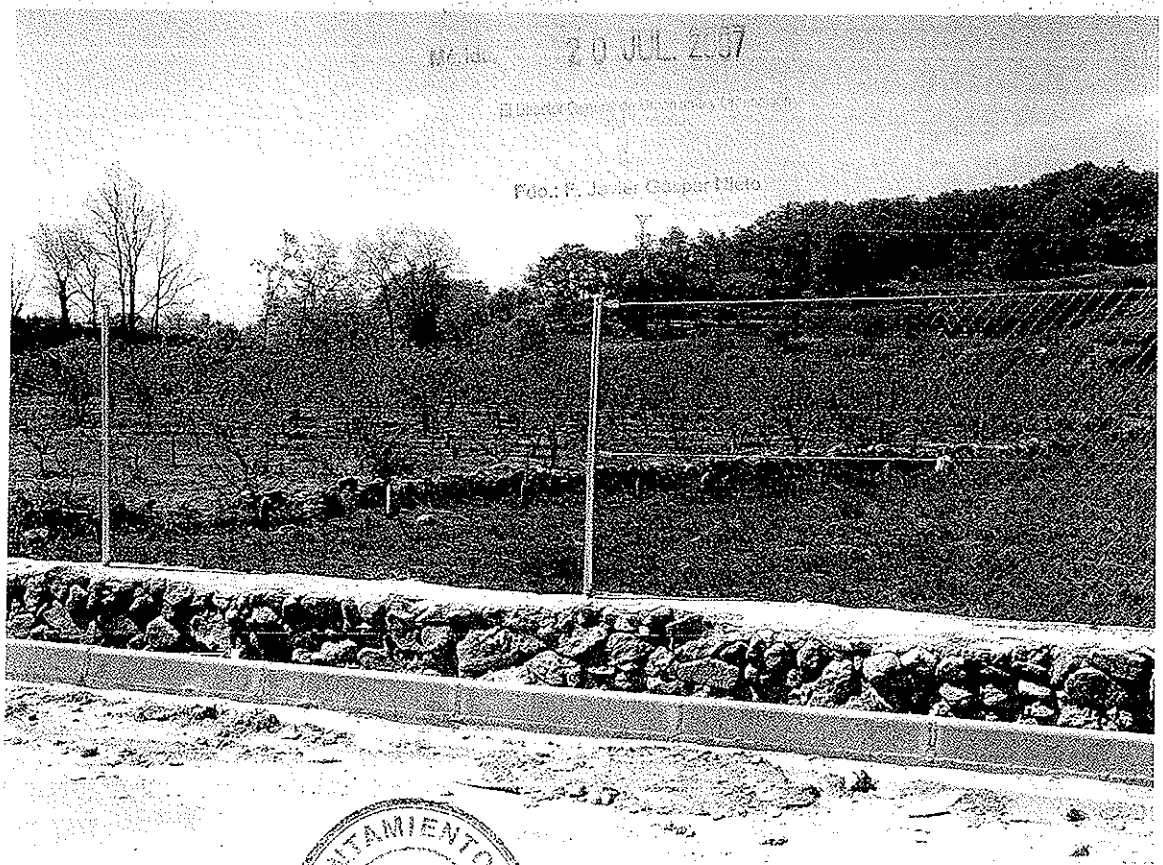
PROVISIONALMENTE

26-05-2006 INICIALMENTE

EL ALCALDE

EL SECRETARIO





20 JUL 2007

Fdo.: F. Javier Gallardo Nieto

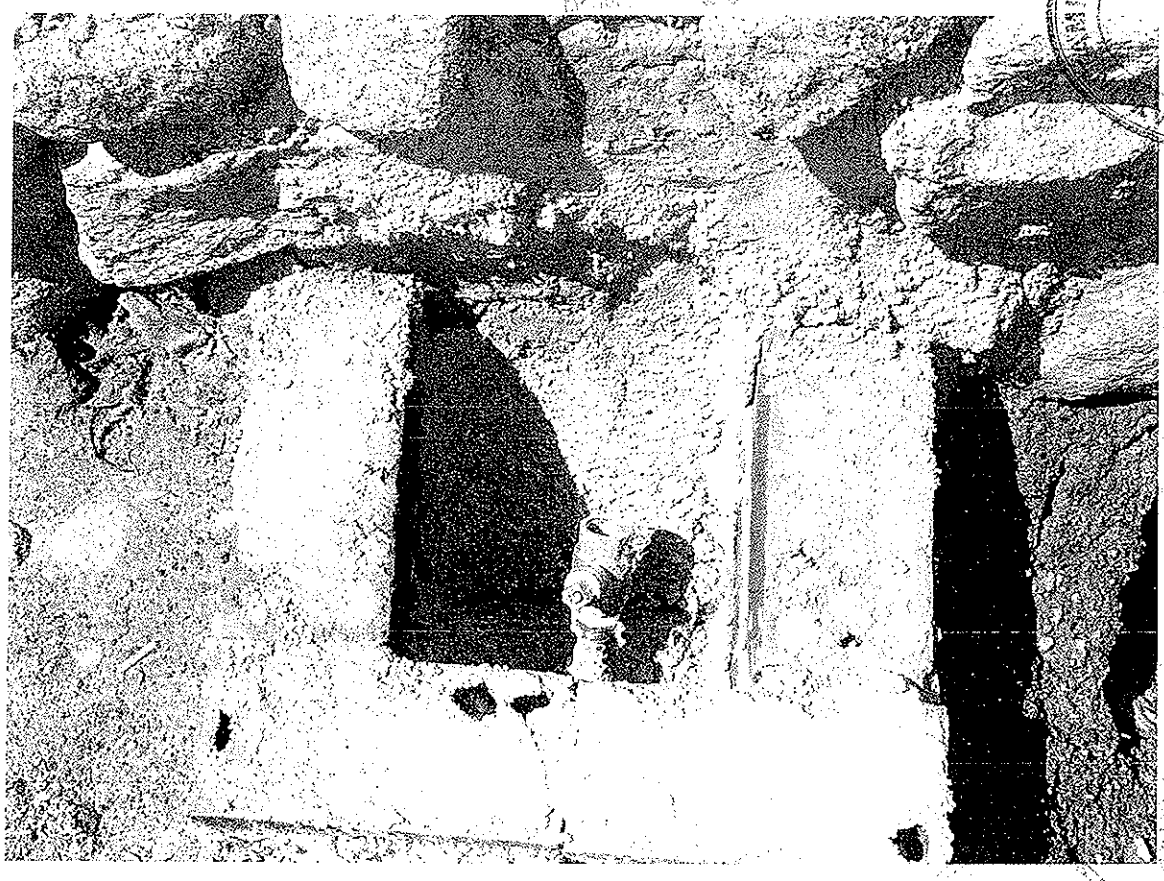
AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)

PROVISIONALMENTE

EL ALCALDE

FD 9-12-2006





20 JUL. 2007

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (CÁCERES)

9-10-2006

PROVISIONALMENTE

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA (Cáceres)
EL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 26-05-2006
ACORDÓ APROBAR INICIALMENTE ESTE DOCUMENTO
EL ALCALDE
EL SECRETARIO



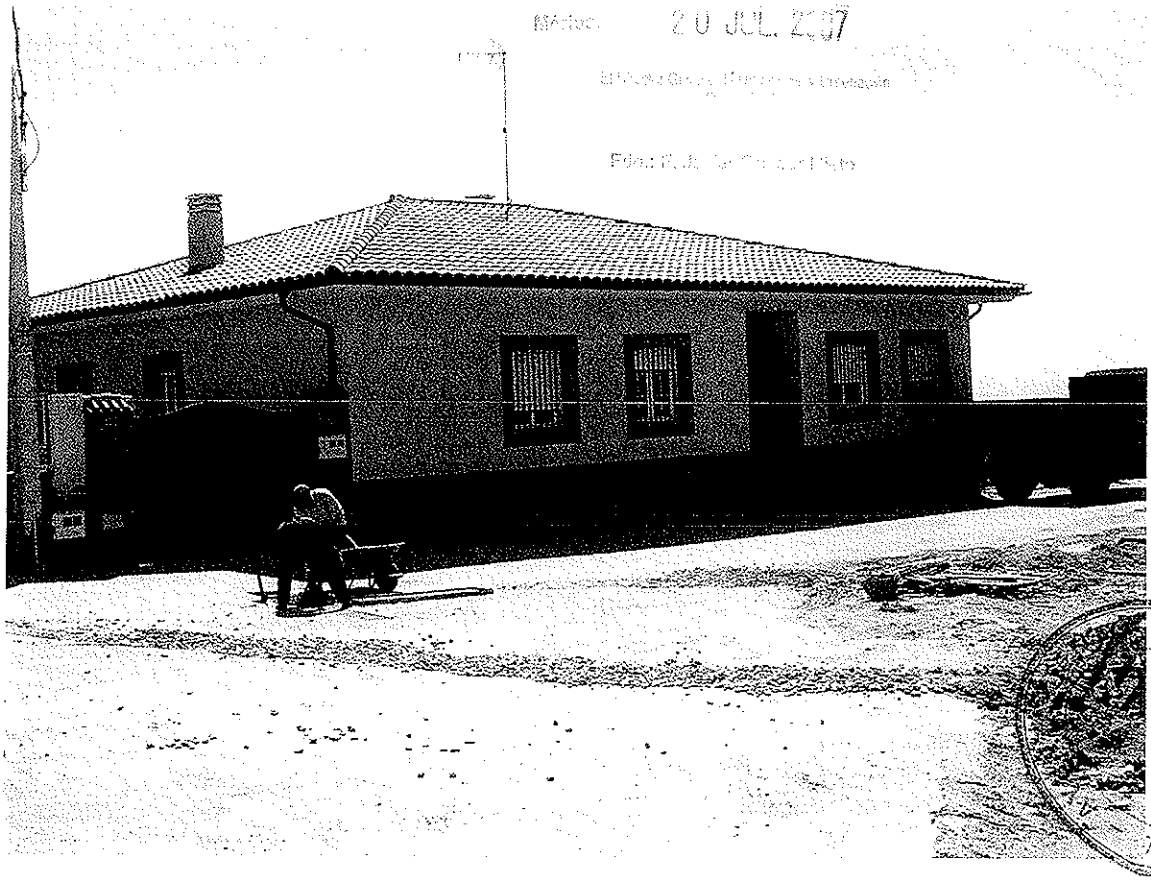
INEM

INSTITUTO DE EMPLEO
SERVICIO PÚBLICO
DE EMPLEO ESTATAL

Pavimentación e instalación de redes en c/ Real.

PRESUPUESTO: 91.932,22 €
SUBVENCIÓN: 33.000,00 €
EJERCICIO PRESUPUESTARIO: 2.005

PROYECTO FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA
Fondo Social Europeo



20 JUL. 2007



9-12-2004
PROVISIONAL
22-05-2006