OGUVAT

Oficina de Gestión Urbanística
Vivienda
Arquitectura y Ordenación del Territorio

CASA de JUAN de AUSTRIA
10430 CUACOS de YUSTE
Teléfonos: 927 17.22.08 / 17.20.39
Fax: 927 17.22.29
e-mail: ogulavera@yahoo.es

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL de la VERA

REGISTRO 15-082/P/-06
Fecha: 29 ABRIL 2010

ASUNTO: Modificación Puntual de las NN.SS.MM. de Torremenga consistente en la ampliación de Suelo Urbano para uso dotacional residencial.

Tras el informe técnico del servicio de urbanismo de fecha 11 de febrero de 2010 de la Dirección General de Urbanismo, se adjunta la siguiente documentación:

Nueva memoria y planos con:

1. Edificabilidad y densidad de viviendas adaptadas a suelo urbanizable.

2. Reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el **30 %** del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable.

3. Se incluye en ficha la necesidad de redacción de proyecto de urbanización, tal y como se dispone en el Art. 155 de la LSOTEX.

4. Planos con leyendas corregidas.

5. En la ficha se indica que las condiciones de uso son las fijadas en las claves correspondientes asignadas, esto es 04, 21 y 41, en las mismas condiciones que las establecidas en las vigentes normas. Se incluye además la referencia a densidad máxima de viviendas, su número y la cesión del 10 % de aprovechamiento a la administración.

6. Se incorpora informe favorable de carreteras al plano de seguridad vial que se aporta.

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
Fecha 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Gallinos Rodas

EL DIRECTOR DE LA OFICINA
DE GESTION URBANISTICA
DE LA M.I. VERA

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA
SERVICIO DE URBANISMO Y VIVIENDA
CUACOS DE YUSTE (CÁCERES)

Fdo. José Luis Galindo Rubio
Arquitecto

Cuacos de Yuste (Cáceres) - fecha: 27 de abril de 2010

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 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

MODIFICACIÓN PUNTUAL
de las NORMAS SUBSIDIARIAS
de TORREMENGA DE LA VERA

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO PARA USO DOTACIONAL/RESIDENCIAL

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO
- TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN
- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS
- DISEÑO DE LA RED VIARIA
- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD Y MEDIDAS PARA MANTENER LA PROPORCIÓN Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.
- ESTÁNDARES DE CALIDAD.
- MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. CONEXIONES.
- MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA
- GRADO DE CONSOLIDACIÓN
- ORDENANZAS

Anexo 1: Ficha de la OPO-1

Anexo 2: Carta al Alcalde de la Consejeria de Educación

Anexo 3: Informe del Ayuntamiento sobre la no necesidad de VPO y destino del residencial previsto.

Anexo 4: Consulta gráfica de catastro

- ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL ABREVIADO

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Galeano Rodas

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

La presente Modificación Puntual de las NN.SS.MM. de Torremenga de la Vera se redacta por encargo del Ayuntamiento de Torremenga.

Se redacta por el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística Vivienda Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad de la Vera.

TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

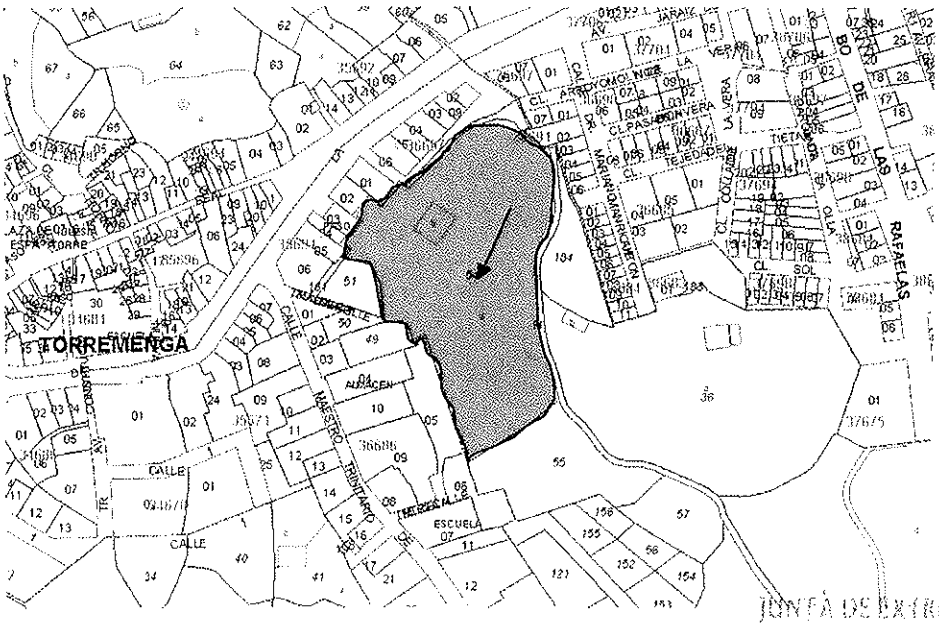
Los terrenos afectados por la modificación tienen los siguientes datos catastrales:

Referencia Catastral: 10195A003000540000GT.

Localización: Polígono 3, Parcela 54, Los Hontanales, Torremenga.

Superficie Suelo: 10.787 m^2

Propietario: Braulio Herrero Paz. DNI: 7.359.247-Q



Catastral

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
Fecha 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Galapos Rodas

PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Las NN.SS.MM. vigentes no contemplan la existencia de un suelo dotacional apto para ubicar un nuevo centro escolar, por lo existe una falta de disponibilidad de terrenos necesarios para dotar al municipio de este nuevo equipamiento necesario para poder acoger la demanda municipal.

Los terrenos pertenecen a Don Braulio Herrero Paz, el cual, tras varias reuniones mantenidas con los representantes municipales da su conformidad a la reclasificación de los mismos.

Así pues, para dar respuesta a esta negociación se plantea, por iniciativa municipal esta modificación puntual de las normas subsidiarias de Torremenga con el fin de disponer de terrenos de dominio público aptos e idóneos para ser urbanizados con un fin dotacional educativo y una pequeña zona residencial de aprovechamiento privado como contraprestación al particular.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Torremenga de la Vera tiene por objeto la ordenación de un espacio situado al Sur de la actual delimitación del perímetro urbano mediante la creación un Ámbito de Actuación por Obras Públicas Ordinarias en suelo urbano no consolidado, denominada **OPO-1**, en base a los estándares del Art. 74 la LSOTEX y a lo dispuesto en el art.27 del vigente Reglamento de Planeamiento de Extremadura. 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

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
15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

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 el Plan vigente, 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.

La modificación no afecta al conjunto urbano de Torremenga de la Vera, tratando únicamente de crear un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo interior se deberá resolver mediante obra pública ordinaria y con uso principal **Dotacional.** Este suelo es 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 se han concretado los apartados que componen la presente modificación que se eleva a dicho organismo para su tramitación.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

La presente Modificación Puntual, reclasificación de terrenos clasificados como Suelos No Urbanizables concretamente con la **Clave 72 SNU-EP HIDROLÓGICA** a Suelo Urbano No Consolidado para uso **DOTACIONAL/RESIDENCIAL** se apoya en el interés general que para el municipio supone la construcción en estos terrenos de un nuevo Colegio Público 1+13 unidades, según se desprende de la carta recibida por le Ayto de

CONSEJERÍA DE FOMENTO
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

Torremenga de la Consejería de Educación de la Junta de Extremadura con fecha 26 de mayo de 2009, de la cual se adjunta copia como anexo 2. En dicho escrito se solicita del Ayuntamiento la puesta a disposición de la Consejería de Educación de aproximadamente 2000 m^2.

Además se pretende generar un pequeño suelo residencial destinado a viviendas de segunda residencia según lo dispuesto en el art. 105.1.b del REPLANEX, ya que el municipio, según se acredita mediante escrito del Ayuntamiento (anexo 3) carece de demanda de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial. De esta manera se plantea la creación de un ámbito de actuación por obra pública ordinaria con una superficie de 6.947,28 m^2 que en la Norma actual están clasificados como suelo no urbanizable, aplicándose una ordenación detallada que permita de inmediato la reparcelación y la ejecución de la urbanización, siendo por lo tanto innecesaria la redacción de cualquier otro documento de desarrollo previo o simultáneo.

La zona tiene un carácter sensiblemente urbano, ya que los terrenos son colindantes al núcleo urbano consolidado, y parte de los terrenos a ordenar cumplen con 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 y que cuentan con conexión a redes municipales, estando por lo tanto sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en los Arts. 13.4 y 141.4 de dicha Ley, referidos al suelo urbano no consolidado.

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 de la Vera 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 potencialmente edificable no significan un obstáculo a dicho modelo de crecimiento urbanístico.

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, al dotar al municipio de un nuevo

JUNTA DE EXTREMADURA
La Consejería de Desarrollo y Ordenación del Territorio de Extremadura
15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

suelo dotacional educativo, las necesidades y objetivos originales plasmados en las NNSS, ya que permite la simplificación de la gestión urbanística de la zona y el posterior desarrollo de los terrenos.

De acuerdo con lo indicado en el ámbito de actuación 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.

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.

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. 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.

La ampliación se plantea apoyándose en el viario límite del casco urbano de Torremenga existente que rodea la zona a ampliar. Dicho viario es la prolongación de otros dos ya existentes. Se prolonga dándole dimensión de 11,00 metros sirviendo de acceso a la zona verde, a modo de área de juegos y a la zona de uso Dotacional y Residencial nueva.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
de aprobar definitivamente este instrumento en la sesión de
Mérida 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

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.

El aprovechamiento bruto resultante es el resultado de aplicar los parámetros que regulan la intensidad de ocupación de la ordenanza de aplicación sobre la parcelas netas de aprovechamiento lucrativo.

ESTÁNDARES DE CALIDAD.

Se reordena suelo dotacional y residencial dentro de la OPO-1 que en total suponen 6.947,28 m^2s. La Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 74.1 nos define las reglas sustantivas en la ordenación de nuevos desarrollos en suelo urbano, así como el artículo 27 del Reglamento de Planeamiento.

No se definen densidades máximas de viviendas, ya que únicamente se establece como requisito en el Art. 74.1 que la edificabilidad en Suelo Urbano no puede superar 1 m^2 por cada metro cuadrado de suelo computado, siendo nuestro caso la superficie a computar la que se establece dentro del ámbito de la OPO-1 (6.947,28 m^2s).

Es decir, la zona permite una edificabilidad total de 1 m^2/m^2 ó 6.947,28 m^2.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Mérida 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

La ordenación propuesta plantea una edificabilidad total de 0,50 m^2t/m^2s, con un total de 3.473,64 m^2 construibles máximos, ajustado por lo tanto a lo dispuesto en la LSOTEX y una densidad máxima de viviendas de 35 Viv/Ha.

Justificación del cumplimiento del art. 74 de la LSOTEX, Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas y art. 27 del REPLANEX.

La Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 74.1 que nos remite al 74.2.2.b y c nos define las reservas para dotaciones públicas en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos.

Por otro lado el art. 27 del reglamento de Planeamiento de Extremadura establece los límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano.

- **Art.27.3**

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 terrenos que se permita el uso residencial. De los que como mínimo serán 15 de ellos destinados a zonas verdes.

20 % de 3.473,64 m^2	694,73 m^2 para suelo dotacional
15 % de 3.473,64 m^2	521,05 m^2 para zonas verdes

- **Art.27.5.**

Plazas de carácter público.

Se establece una plaza por cada 200 m^2 de techo potencialmente edificable

3.473,64 /200 = 17 plazas

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de
Mérida 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Gallegos Rodas

En nuestro caso se dispondrá aneja a la red viaria un total de 21 plazas (Artículo 74.2.2.d de la Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura).

En total se disponen 21 plazas anexas a los viales propuestos (así se refleja en la documentación gráfica adjunta) para así responder mejor a las necesidades de aparcamiento. El diseño y dimensiones de las plazas aparecen en la documentación gráfica adjunta a este documento.

Se establece la reserva mínima de plazas que establece la legislación vigente en materia de accesibilidad.

En resumen, en este documento se plantean reservas de suelo dotacional que se adaptan a los mínimos establecidos en el **Art.74** de la LSOTEX y que a continuación se describen.

Art.30.

- Distribución y cualificación de los Espacios Libres.

Los espacios libres, pertenecientes al sistema local de zonas verdes **"Clave 41 Parques y jardines"**, ocupan una superficie de 636,02 m^2 superior a lo dispuesto tanto en tamaño como en disposición a lo establecido el **Art. 30.a** del REPLANEX.

- Se proyecta un área de juego de 636,02 m^2 donde se puede inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
... de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gallapos Rodas

- Equipamientos.

Se destina a equipamientos comunitarios genéricos calificados con la ordenanza de aplicación **"Clave 21 Institucional"** en el presente documento, un total de 3.595,29 m^2 destinados a ese uso los cuales se localizan en una única parcela con el fin de conseguir un equipamiento coherente por su

dimensión como por su disposición dentro de la trama urbana, todo ello acorde a lo establecido el **Art. 74.2.2.b** de la LSOTEX

- Tabla comparativa

	LSOTEX	OPO-1
Espacios Libres	521,05 m^2	636,02 m^2
Equipamientos	694,73 m^2	3.595,29 m^2
Total	**1.215,78 m^2**	**4.231,31 m^2**

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 el uso dotacional educativo y residencial

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.

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.

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Cáceres Rojas

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 OPO-1 producirá una serie de mejoras que habrán

de redundar en el bienestar de la población y que se describen en los apartados que siguen:

- Se dispondrá de gran cantidad de suelo dotacional público apto para acoger edificaciones de carácter institucional y equipamientos públicos, suelo del que actualmente carece el municipio, especialmente el nuevo centro escolar que se pretende construir.

- Como resultado del desarrollo urbano que se propone se pondrá en el mercado de forma inmediata una cantidad de suelo que incidirá a la baja sobre los precios actuales del suelo.

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:

- 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.
- 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.
- 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.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este Instrumento en la sesión de
fecha 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

- 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.

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 en los que se refleja la situación actual de cada uno de los servicios.

Con respecto al grado de consolidación puede apreciarse en los propios planos de estado actual que todas las manzanas adyacentes al ámbito de actuación que se proyecta están edificadas, lo que permite fijar un ámbito suficientemente consolidado.

ORDENANZAS

Son de aplicación las ordenanzas correspondientes a suelo urbano en la medida que no contradigan lo previsto en la presente modificación. En concreto serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

- Residencial:
  - **Clave 04 Residencial en Zonas de Ensanche.**
- Dotacional
  - **Clave 21 Institucional.**
  - **Clave 41 Parques y jardines.**

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

La presente modificación se refundirá con el resto de la documentación contenida en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de

Torremenga de la Vera una vez sea aprobada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

EL DIRECTOR DE LA OFICINA
DE GESTION URBANISTICA
DE LA M.I.V

Fdo. José Luis Galindo Rubio.

Arquitecto

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 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Miguel Ángel Campos Rodas

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 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Galeano Rodas

ANEXO 1: FICHA OPO-1

FICHA OPO-1

Ámbito de actuación por obra pública ordinaria	OPO-1
Superficie Bruta	**6.947,28 m^2**
APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad máxima	**0,50 m^2/m^2**
Densidad de viviendas	**35 Viv/Ha**
Número de viviendas	**24 Unidades**
Aprovechamiento edificable total	**3.473,64 m^2**
Suelo de aprovechamiento privado	**1.506,28 m^2**
CESIONES LOCALES: DOTACIONES	
Superficie para viales	**1.209,69 m^2**
Espacios libres de dominio y uso público Zona Verde **Clave 41**	**636,02 m^2**
Institucional y Equipamientos Públicos. **Clave 21**	**3.595,29 m^2**
% Bruto de cesión (m^2 sup. Cesión / m^2 sup. bruta)	**78,31 %**

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:

Ordenanza de aplicación para suelo de aprovechamiento privado: **04 Residencial en Zona de Ensanche.** Usos principal y compatible según ordenanza

Ordenanza de aplicación para suelo Dotacional Público: **Clave 21 Institucional y Clave 41 Parques y jardines**

Deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el **30 %** del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable.

Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento 10 %.

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

La ejecución de la actividad urbanizadora de la OPO-1 se deberá ajustar a lo establecido en el art. 155 de la LSOTEX, incluyendo proyecto de urbanización.

Reserva de aparcamientos: **21** plazas deberán ser públicas debiendo cumplirse la reserva mínima de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

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 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Gallardo Rodas

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 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

ANEXO 2

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 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

ANEXO 3

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 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

ANEXO 4

ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL ABREVIADO

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.

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.

SUELO RESIDENCIAL: La cercanía de esta zona al núcleo urbano consolidado así como que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas, el continuo trasiego de trafico rodado hacia las múltiples fincas por la que se accede por dicha prolongación de la vía urbana planteada, supone la degradación del medio, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de
Mérida 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Ángel Galindo Reyes

SUELO DOTACIONAL Y ZONAS VERDES: El suelo que se pretende destinar a dotacional abarca la superficie de matorral. El diseño propuesto parte del

mantenimiento de la realizad física del terreno conservando la vegetación existente en las zonas de ladera y uso dotacional en la parte más llana.

En referencia a la justificación de la modificación respecto al tipo de suelo donde se ubican los terrenos, indicar que se han ya perdido parte de los valores que caracterizan a este tipo de suelo según las NNSS, ya que tales características se encuentran degradadas por lo que la actuación propuesta queda justificada en tanto que el suelo ha perdido las características originales que lo definían.

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: Media, que disminuye el impacto, si bien como se ha descrito, el medio se encuentra bastante degradado en la zona que en la actualidad es la Zona susceptible de ser más masivamente edificada (zona de uso residencial) y el diseño que plantea la zona verde y dotacional precisamente conserva las vistas desde todas las posibles situaciones cercanas.

Contraste de color entre el suelo y la vegetación: Un contraste no muy alto, ya que se trata de zonas de montaña.

Altura de vegetación y estratificación de la misma: Vegetación media y variada que oculta posibles nuevas construcciones.

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gallardo Piqueras

Contraste cromático de la vegetación: Medio.

Además de la obviedad de la existencia de viviendas y de edificaciones variadas 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. La actuación posible en la zona dotacional se moverá en unas edificabilidades y volumetrías muy controladas definidas desde el propio carácter de la actuación.

Los terrenos por los que se proyectan los accesos están 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 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 pronunciada respecto a los desniveles vecinos y cuya orientación no proporciona una iluminación solar grande, de modo que la fragilidad visual es pequeña al verse rodeado por arboleda .

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

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente este instrumento en la sesión de
Mérida 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

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 la distancia critica de observación del alcance visual es grande, pero dados los condicionantes orográficos (terrenos rodeados de pendientes y protegidos de vistas por arboleda, y con visibilidad nula desde los accesos a Arroyomolinos de la Vera y desde el resto del municipio)

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 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. La preservación del matorral como zona verde en las laderas mitiga sin duda posibles actuaciones en el futuro.

CONSEJERÍA DE FOMENTO
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gallapos Rodas

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.

Las posibles nuevas conducciones discurrirán por los accesos existentes, o sus cunetas que a día de hoy se encuentran distorsionadas respecto a su estado natural original.

Transportes de materiales.

No significarán degradación del medio en tanto que se realizarán por los actuales caminos que además se encuentran asfaltados y con continuo fluir de tráfico.

Desarbolado.

No se tiene previsto la tala de especie arbórea alguna, por no ser necesario. Las posibles talas serán oportunamente informadas en el momento en que se definan posibles actuaciones. La zona dotacional es la menos densa de la zona donde se puedan producir posibles talados de árboles.

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.

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

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

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 (máximo tres alturas) y realizada con materiales tradicionales de la zona.

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 y que además se garantizan en tanto que las propias ordenanzas municipales así lo definen.

Infraestructura y servicios:

La dotación de los servicios necesarios no resultará impactante debido a que los tendidos de las conducciones serán subterráneos.

De este modo el abastecimiento de agua potable se realizará mediante su conexión con la red municipal al igual que la evacuación de aguas negras y el suministro de energía eléctrica se realizará también a la red municipal.

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.

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gallego Roca

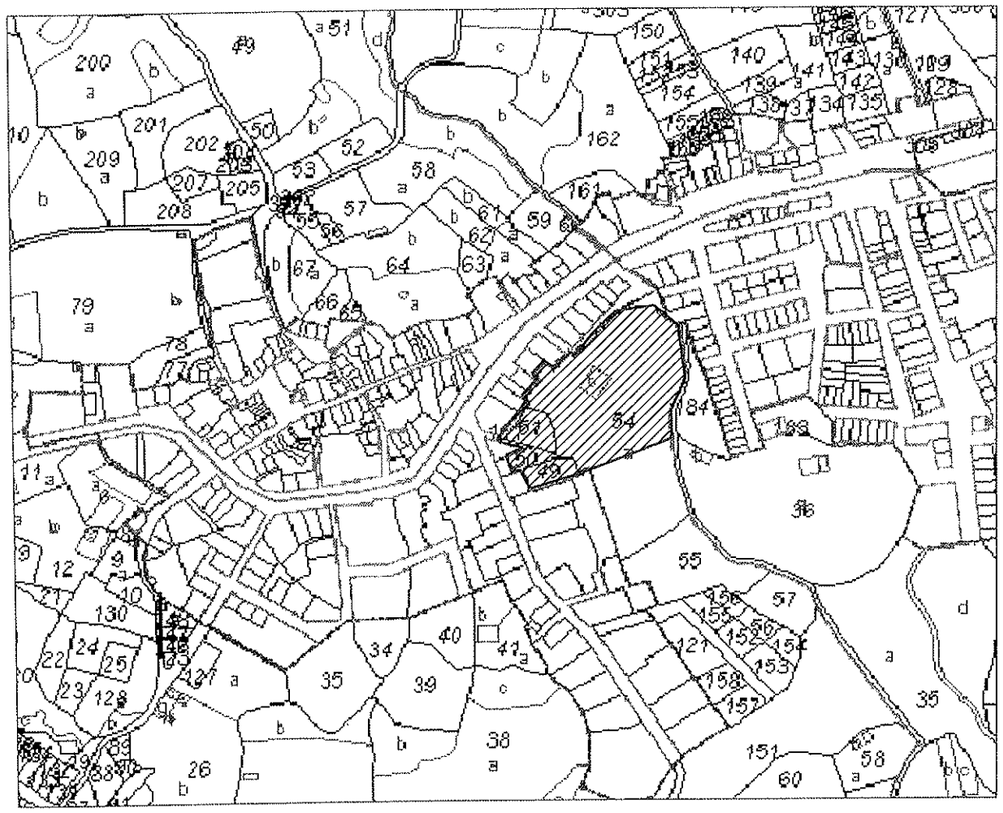
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este instrumento en la sesión de

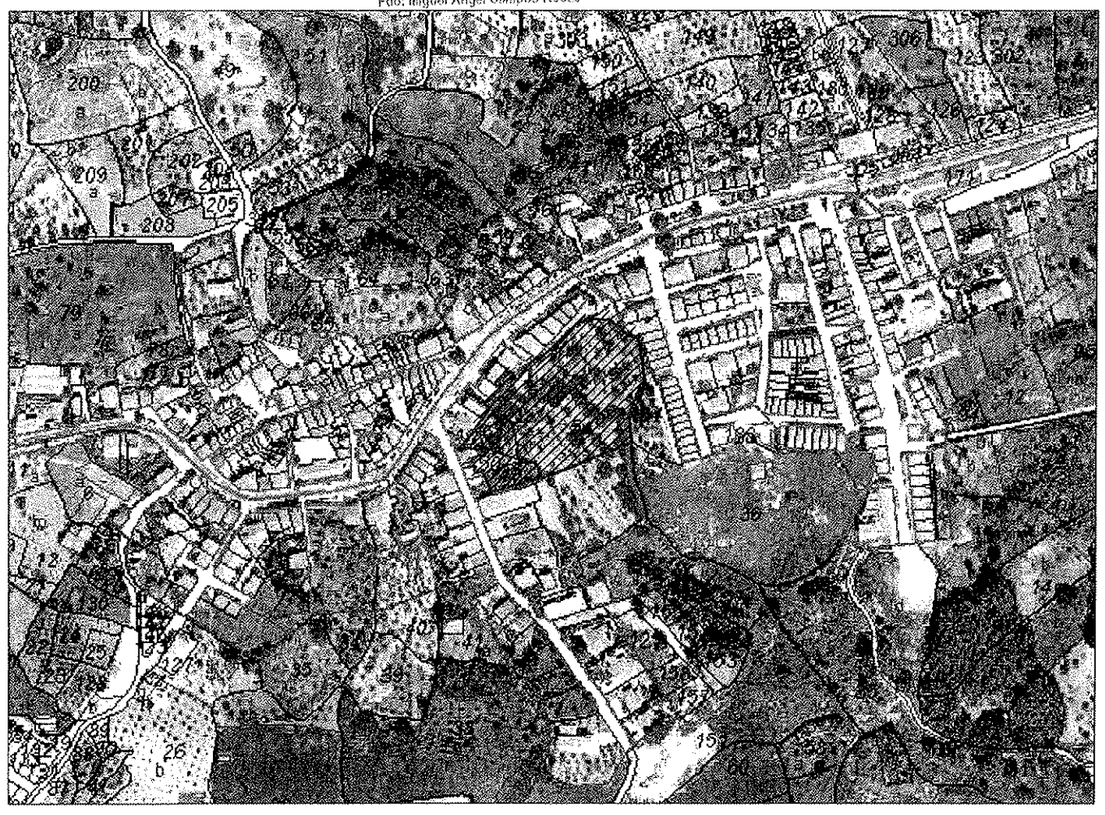
Mérida 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas



ZONA DE ACTUACION SEGUN PLANO DE CATASTRO



ZONA DE ACTUACION SEGUN PLANO DE CATASTRO Y ORTOFOTO

AYUNTAMIENTO
DE
TORREMENGA

DOCUMENTO
DE
APROBACION
PROVISIONAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

TITULO DEL PLANO

SITUACION SEGUN PLANO CATASTRAL

MODIFICACION PUNTUAL
AMPLIACION DE SUELO URBANO
PARA USO DOTACIONAL RESIDENCIAL

NUM PLANO
I.1

ESCALA

FECHA

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA
SERVICIO DE ORGANISMO INTERMEDIO

ZONA DE ACTUACION

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo. Miguel Angel Gallegos Rodas

AYUNTAMIENTO
DE
TORREMENGA

DOCUMENTO
DE
APROBACION
PROVISIONAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

TITULO DEL PLANO

SITUACION SEGUN NN.SS.MM

MODIFICACION PUNTUAL
AMPLIACION DE SUELO URBANO
PARA USO DOTACIONAL RESIDENCIAL

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA
SERVICIO DE URBANISMO Y VIVIENDA

N.º PLANO
I.2

N

ZONA DE ACTUACION

AYUNTAMIENTO
DE
TORREMENGA

DOCUMENTO
DE
APROBACION
PROVISIONAL

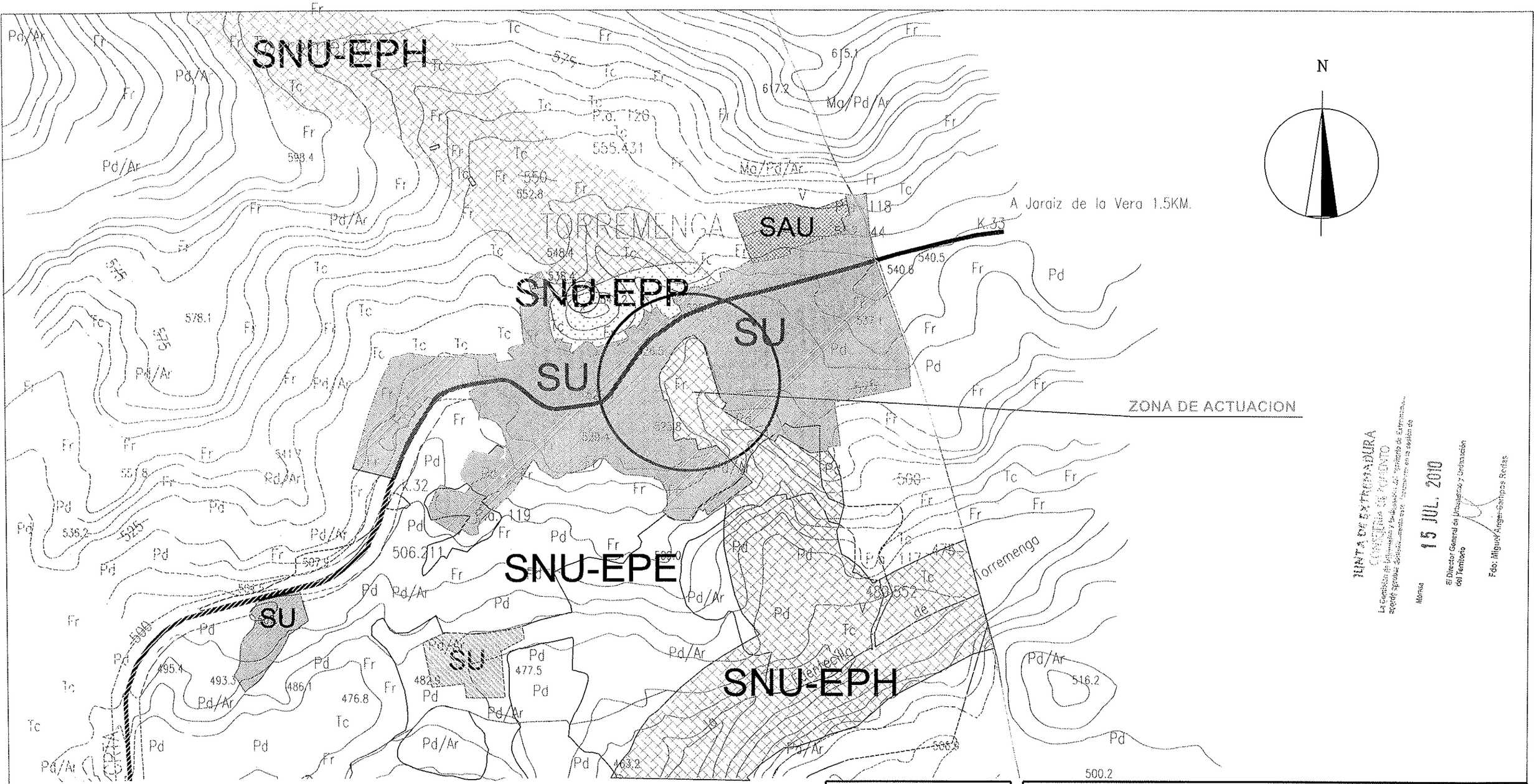
OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

I.3

EMPLAZAMIENTO SEGUN NN.SS MM.

MODIFICACION PUNTUAL
AMPLIACION DE SUELO URBANO
PARA USO DOTACIONAL RESIDENCIAL

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión celebrada el día 15 JUL. 2010



CLASIFICACION DEL SUELO

SAU	SUELO APTO PARA URBANIZAR	SNU-EPP	SNU-ESPECIAL PROTECCION. CLAVE 72. PAISAJISTICA
SU	SUELO URBANO	SNU-EPE	SNU-ESPECIAL PROTECCION. CLAVE 72. ECOLOGICO
SNU-PA	SNU-PROTEGIDO. CLAVE 73. AGRICOLA Y GANADERO	SNU-EPH	SNU-ESPECIAL PROTECCION. CLAVE 72. HIDROLOGICA
SNU-PD	SNU-PROTECCION. CLAVE 73. ECOSISTEMA DE DEHESA	SNU-EPC	SNU-ESPECIAL PROTECCION. CLAVE 75. AFECCION CARRETERAS

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

TITULO DEL PLANO

CLASIFICACION SUELO

MODIFICACION PUNTUAL
AMPLIACION DE SUELO URBANO
PARA USO DOTACIONAL RESIDENCIAL

Nº PLANO
I.4

15 JUL. 2010

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL VERA

AYUNTAMIENTO
DE
TORREMENGA

DOCUMENTO
DE
APROBACION
PROVISIONAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

PLANO DEL PLANO

DETALLE DE LA ORDENACION
ESTADO ACTUAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL
AMPLIACION DE SUELO URBANO
PARA USO DOTACIONAL RESIDENCIAL

15 JUL. 2010

SERVICIO DE URBANISMO Y VIVIENDA

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

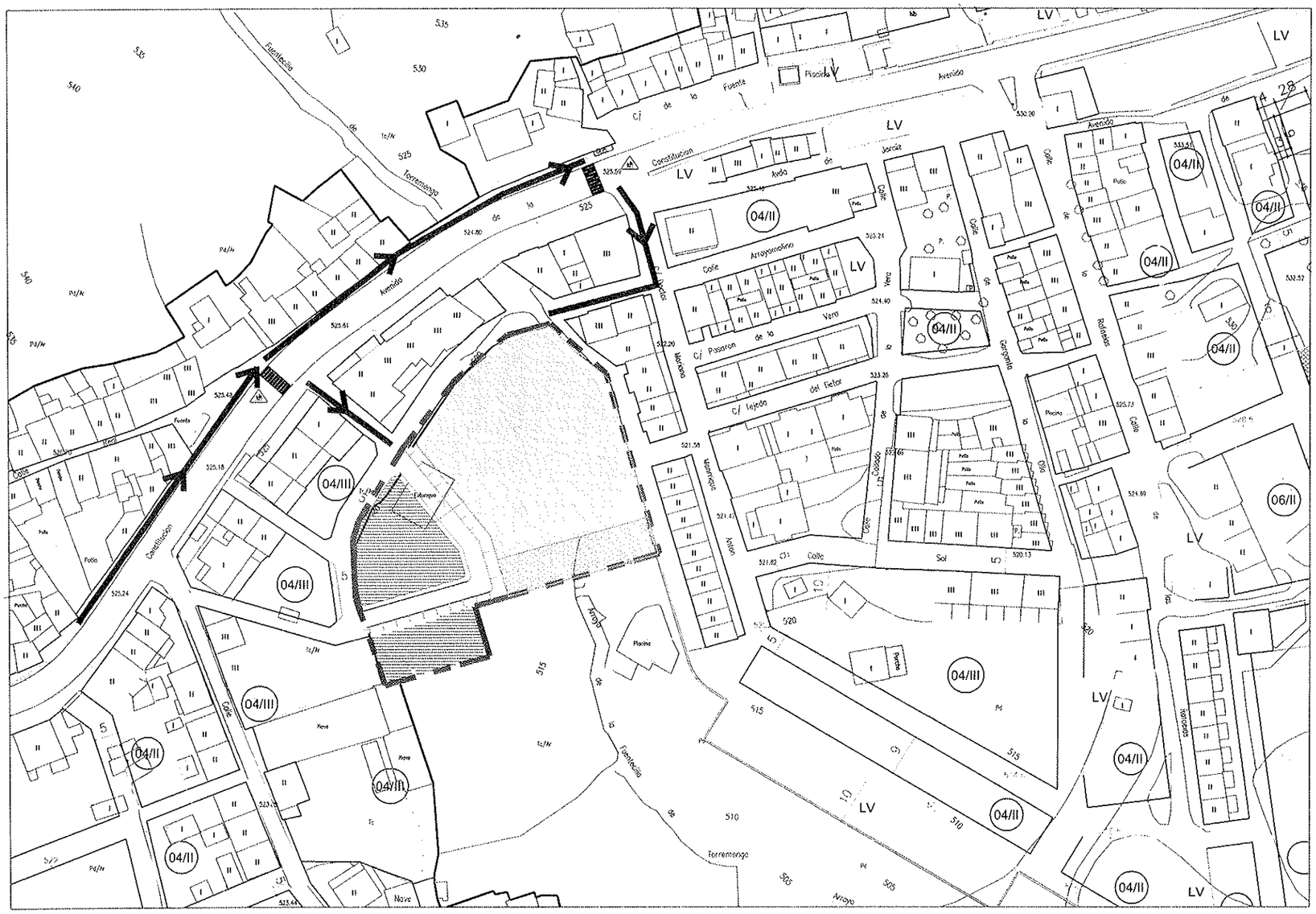
JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida

El Director General de Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel [illegible]

VARIA
I.5



ITINERARIO

SEÑAL VERTICAL

PASO PEATONAL ELEVADO

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

TITULO DEL PLANO

SEGURIDAD VIAL

MODIFICACION PUNTUAL
AMPLIACION DE SUELO URBANO
PARA USO DOTACIONAL RESIDENCIAL

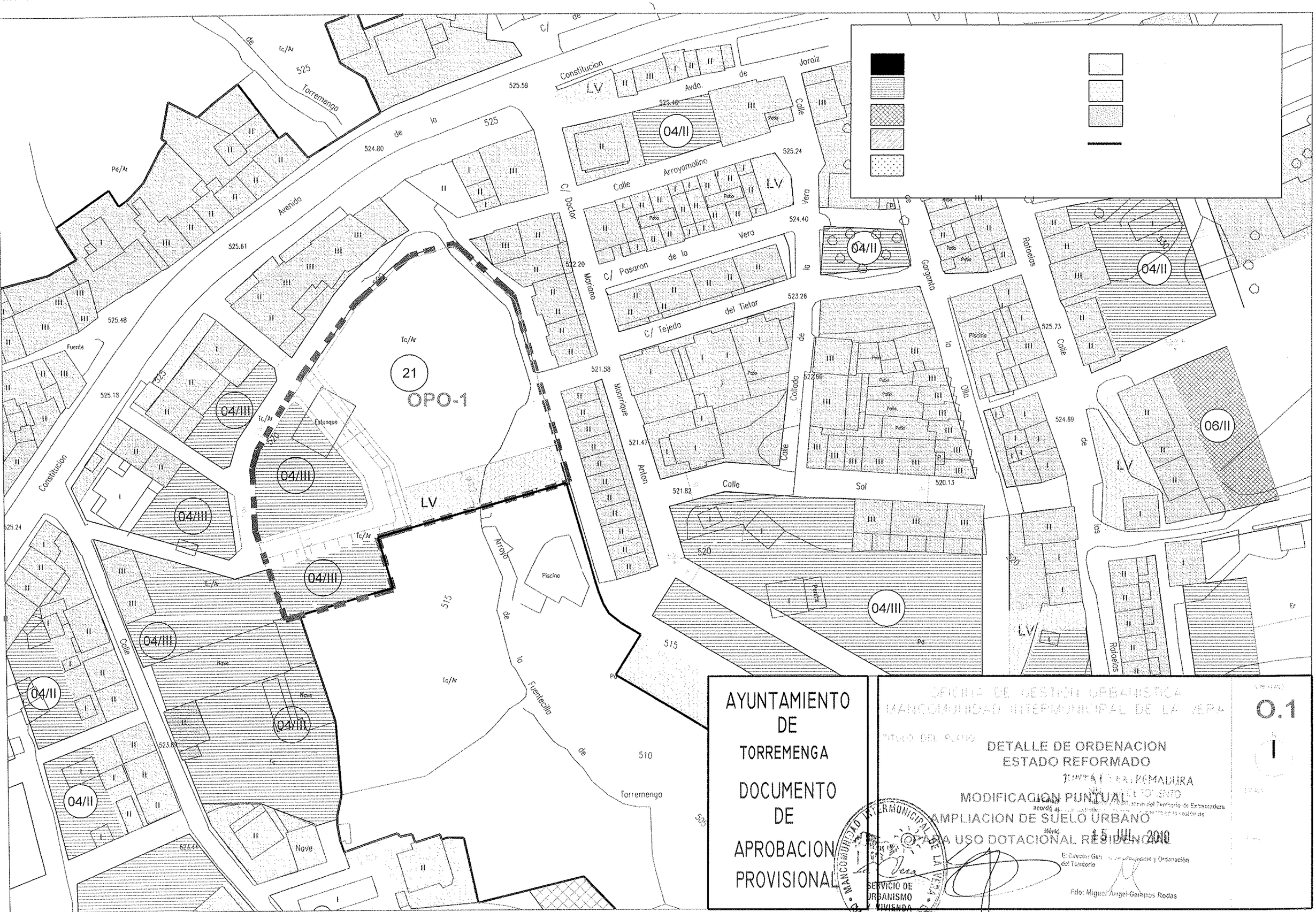
NUM. PLANO
I.6

ESCALA

FECHA

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA
SERVICIO DE URBANISMO Y VIVIENDA

PUNTO A LA EXPOSICION PUBLICA.
CONFORME AL ARTICULO 128 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
en sesión ordinaria celebrada el día 15 de julio de
resolvió visto el documento en la sesión de
Mérida, 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo: Miguel Angel Gallardo Rodas



AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

TITULO DEL PLANO

DETALLE DE ORDENACION
ESTADO REFORMADO

MODIFICACION PUNTUAL
AMPLIACION DE SUELO URBANO
PARA USO DOTACIONAL RESIDENCIAL

acordada por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de
15 JUN 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

SERVICIO DE URBANISMO Y VIVIENDA

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA
CACIOS DE YUSTE (CÁCERES)

NUMERO
0.1

FICHA OPO-1

Ámbito de actuación por obra pública ordinaria	OPO-1
Superficie Bruta	**6.947,28 m²**
APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad máxima	**0,50 m²/m²**
Densidad de viviendas	**35 Viv/Ha**
Número de viviendas	**24 Unidades**
Aprovechamiento edificable total	**3.473,64 m²**
Suelo de aprovechamiento privado	**1.506,28 m²**
CESIONES LOCALES: DOTACIONES	
Superficie para viales	**1.209,69 m²**
Espacios libres de dominio y uso público Zona Verde **Clave 41**	**636,02 m²**
Institucional y Equipamientos Públicos. **Clave 21**	**3.595,29 m²**
% Bruto de cesión (m² sup. Cesión / m² sup. bruta)	**78,31 %**

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:

Ordenanza de aplicación para suelo de aprovechamiento privado: **04 Residencial en Zona de Ensanche.** Usos principal y compatible según ordenanza

Ordenanza de aplicación para suelo Dotacional Público: **Clave 21 Institucional y Clave 41 Parques y jardines**

Deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el **30 %** del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable.

Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento 10 %.

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

La ejecución de la actividad urbanizadora de la OPO-1 se deberá ajustar a lo establecido en el art. 155 de la LSOTEX, incluyendo proyecto de urbanización.

Reserva de aparcamientos: **21** plazas deberán ser públicas debiendo cumplirse la reserva mínima de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

TITULO DEL PLANO

ACTUACION URBANIZADORA OPO-1

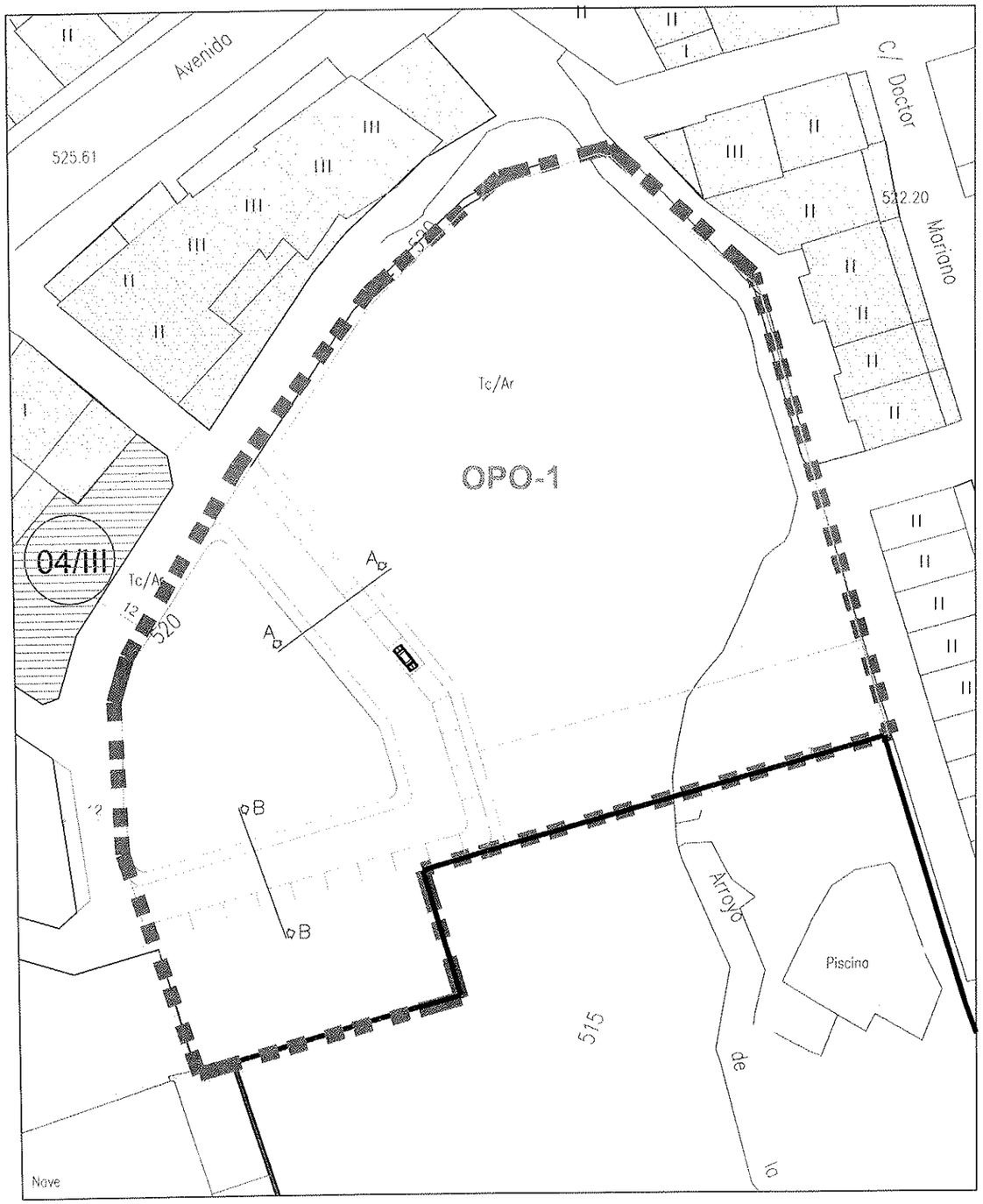
MODIFICACION PUNTUAL
AMPLIACION DE SUELO URBANO
PARA USO DOTACIONAL RESIDENCIAL

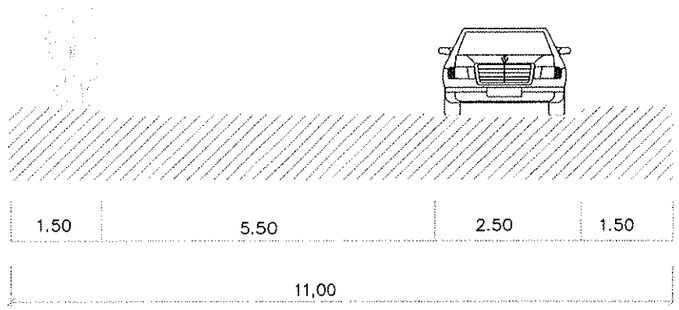
Mérida 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

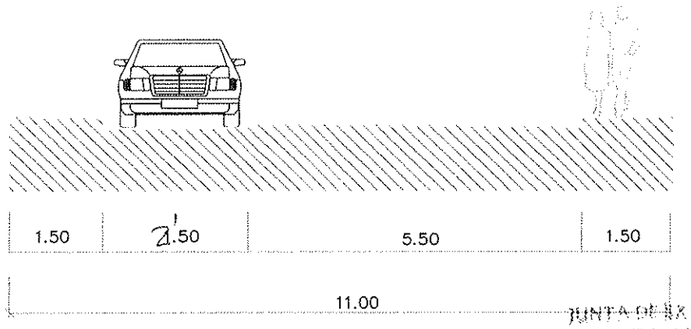
Fdo: Miguel Ángel Gallardo Rodas

N.º PLANO 0.2





SECCION A--A'



SECCION B--B'

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Gallardo Rodas

AYUNTAMIENTO DE TORREMENGA

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

OFICINA DE GESTION URBANISTICA
MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA

TITULO DEL PLANO
SECCION DE VIARIO Y APARCAMIENTOS

MODIFICACION PUNTUAL
AMPLIACION DE SUELO URBANO
PARA USO DOTACIONAL RESIDENCIAL

NUM. PLANO
O.3

ESCALA

HOJAS Y PLANOS REFUNDIDOS A SUSTITUIR Y/O INSERTAR EN EL DOCUMENTO VIGENTE DE LAS **NNSS DE TORREMENGA DE LA VERA**

MEMORIA DE ORDENACION:

- PAGINA A SUSTITUIR
  - **PAGINA 7 INDICE**
- PAGINAS A INCLUIR:
  - **FICHA DE LA OPO-1**

PLANOS:

- A SUSTITUIR:
  - **PLANO O1**
  - **PLANO O3**
  - **PLANO O5-2**
  - **PLANO O6-2**
  - **PLANO O7**

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 15 JUL. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

Artículo 5.5.71. Fondo máximo edificable. 87
Artículo 5.5.72. Superficie de ocupación máxima 87
Artículo 5.5.73. Alturas. 87
Artículo 5.5.74. Edificabilidad. 87
Artículo 5.5.75. Usos de la edificación 87

SECCIÓN 6ª Intensidad de ocupación de la Clave 41 Parques y jardines... 87

Artículo 5.5.76. Definición. 87
Artículo 5.5.77. Alineaciones y rasantes..... 88
Artículo 5.5.78. Retranqueos. 88
Artículo 5.5.79. Superficie de ocupación máxima. 88
Artículo 5.5.80. Alturas. 88
Artículo 5.5.81. Edificabilidad. 88
Artículo 5.5.82. Usos de la edificación. 88

SECCIÓN 8ª BIS Intensidad DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 06 BIS Familiar adosada

Artículo 5.5.76. Bis Definición. 88bis
Artículo 5.5.77. Bis Alineaciones y rasantes 88bis
Artículo 5.5.78. Bis. Retranqueos. 88bis
Artículo 5.5.79. Bis. Parcela mínima. 88bis
Artículo 5.5.79. Bis 2. Frente mínimo. 88bis
Artículo 5.5.79. Bis 3 Frente máximo. 88bis
Artículo 5.5.79 Bis 4 Superficie de ocupación máxima 88bis
Artículo 5.5.80. Bis Alturas. 88bis
Artículo 5.5.81. Bis Edificabilidad.. ..... 88bis
Artículo 5.5.82 Bis Usos de la edificación 88bis2

SECCIÓN 9ª Intensidad DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 72. SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN. 89

Artículo 5.5.83. Definición y Normas de carácter general. 89
Artículo 5.5.84 Clasificación. 89
Artículo 5.5.85. Parcela mínima 89
Artículo 5.5.86. Alineaciones y rasantes... 89
Artículo 5.5.87. Retranqueos 89
Artículo 5.5.88. Alturas 89
Artículo 5.5.89. Usos de la Edificación 90
Artículo 5.5.90 Otros usos o actividades 90

SECCIÓN 10ª Intensidad DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 73. Suelo protegido de interés agropecuario.... 91

Artículo 5.5.91 Definición. 91
Artículo 5.5.92 Clasificación. 91
Artículo 5.5.93. Parcela mínima 91
Artículo 5.5.94 Retranqueos. 91
Artículo 5.5.95 Alturas. 91
Artículo 5.5.96 Edificabilidad. 91
Artículo 5.5.97. Usos de la edificación. 92
Artículo 5.5.98. Otros usos o actividades 93

SECCIÓN 11ª Intensidad DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 74 Suelo libre 93

Artículo 5.5.99. Definición. 93
Artículo 5.5.100 Alineaciones y rasantes..... 93
Artículo 5.5.101. Retranqueos. 93
Artículo 5.5.102. Parcela mínima. 93
Artículo 5.5.103 Alturas. 93
Artículo 5.5.104 Edificabilidad. 93
Artículo 5.5.105. Usos de la edificación. 94
Artículo 5.5.106 Otros usos o actividades..... 94

SECCIÓN 12ª DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 75. Afección de carreteras..... 95

Artículo 5.5.107. Definición. 95
Artículo 5.5.108. Alineaciones y rasantes..... 95
Artículo 5.5.109. Retranqueos. 95

TÍTULO 6 ANEXO 1: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR 96

1 CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SAU-1. 96
Ficha resumen SAU 2 ..... 96 bis

TÍTULO 7 ANEXO 2: CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION..... 97
FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCION UA-22
FICHA DE LA OPO-1.
ANEXO HOMOLOGACIÓN SAU 2 ..... 97bis
Ordenación estructural 97bis
Ordenación detallada..... 97bis2
Ficha resumen SAU 2... ..... 97bis3

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

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 31 JUL. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

FICHA OPO-1

Ámbito de actuación por obra pública ordinaria	OPO-1
Superficie Bruta	**6.947,28 m²**
APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad máxima	**0,50 m²/m²**
Densidad de viviendas	**35 Viv/Ha**
Número de viviendas	**24 Unidades**
Aprovechamiento edificable total	**3.473,64 m²**
Suelo de aprovechamiento privado	**1.506,28 m²**
CESIONES LOCALES: DOTACIONES	
Superficie para viales	**1.209,69 m²**
Espacios libres de dominio y uso público Zona Verde **Clave 41**	**695,82 m²**
Institucional y Equipamientos Públicos. **Clave 21**	**3.535,49 m²**
% Bruto de cesión (m² sup. Cesión / m² sup. bruta)	**78,31 %**

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:

Ordenanza de aplicación para suelo de aprovechamiento privado: **04 Residencial en Zona de Ensanche.** Usos principal y compatible según ordenanza

Ordenanza de aplicación para suelo Dotacional Público: **Clave 21 Institucional y Clave 41 Parques y jardines**

Deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el **100 %** del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable.

Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento 10 %.

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. La reserva de zona verde deberá ser como mínimo el 10% de la superficie total ordenada.

La ejecución de la actividad urbanizadora de la OPO-1 se deberá ajustar a lo establecido en el art. 155 de la LSOTEX, incluyendo proyecto de urbanización. Las dotaciones se obtendrán mediante:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

Reserva de aparcamientos: **21** plazas deberán ser públicas debiendo cumplirse la reserva mínima de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

El Aprovechamiento real de la **OPO 1**, es el que resulta de la ordenación propuesta por el presente documento, **que no deberá, en aplicación de la ordenanza 04, superar el Techo Máximo Edificable que se cifra en 3.473,64 m² techo**, que quedará definido como máximo en el proyecto de reparcelación, cantidad que se procederá a redistribuir entre las parcelas resultantes de dicha reparcelación.

CONDICIONANTES SECTORIALES

Medio ambiente:
Durante la fase de proyecto y de obra deberá tenerse en cuenta lo indicado en el **informe favorable** del Servicio de Evaluación y Autorización Ambiental de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental de la Consejería de Industria Energía y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura de fecha 23 de octubre de 2009, que en concreto son los siguientes:

- Se minimizarán siempre los movimientos de tierras, y en las zonas a ocupar inicialmente se procederá a la retirada de la tierra vegetal para su posterior utilización en las tareas de restauración y revegetación de aquellas áreas alteradas.
- Para el relleno de los huecos se utilizarán solo residuos inertes que no deben incinerarse bajo ningún concepto con la finalidad de no contaminar el aire, el suelo o las aguas.
- Las características arquitectónicas de las edificaciones se corresponderán en lo posible con las tradicionales de la localidad.
- Para evitar vertidos accidentales, incontrolados o por abandono, los distintos medios relativos a la maquinaria y vehículos deben reunir las condiciones adecuadas de seguridad ambiental tanto en lo que concierne a los controles periódicos oportunos y demás operaciones de mantenimiento como en lo que se refiere su depósito y emplazamiento, de modo que se reduzca la posibilidad de que puedan

tener lugar dichos vertidos y, de producirse, la afección ambiental sea la mínima posible. Del mismo modo y en relación a lo anterior, quedará garantizada la gestión adecuada (recogida y retirada selectiva) de todos los tipos posibles de residuos que se puedan generara a lo largo de la obra.

- Los camiones no superarán los 40 Km/hora con el fin de disminuir en lo posible los niveles sonoros y pulvígenos emitidos a la atmósfera. Los áridos se transportarán en la caja del camión siempre cubiertos por una malla tupida asegurada al objeto de impedir su vertido o su emisión a la atmósfera.
- En los periodos climatológicos más desfavorables por falta de lluvia, se extremarán las medidas y se impartirán las instrucciones precisas para no provocar un incendio forestal, debiendo disponer en el lugar de las obras de equipos necesarios de pronta actuación de extinción ante un posible conato. Asimismo, durante estos periodos se procederá al riego sistemático de todas las superficies que puedan provocar niveles de emisión elevados de partículas en suspensión.
- Una vez finalizadas todas las actuaciones, se deberá llevar a cabo una limpieza general de todos aquellos restos generados durante la fase de obras, así como la restauración ambiental de la zona mediante la restitución morfológica del terrenos y revegetación de áreas de acúmulo y extracción de materiales, pistas, zonas de acceso, muros de piedra o lugares de paso, que no vayan a ser utilizados procediéndose, si fuera necesario, al laboreo de aquellas superficies compactadas.

Confederación Hidrográfica del Tajo:
Durante la fase de proyecto y de obra deberá tenerse en cuenta lo indicado en el informe favorable de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino de fecha 30 de septiembre de 2009. que en concreto son los siguientes:

- Los vertidos se conducirán a la red de colectores municipales.
- El agua de abastecimiento se tomará de la red municipal existente, siendo el Ayuntamiento el Organismo competente para autorizar dicha captación.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta confederación, según establece la vigente legislación de aguas y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo. En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje, o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Servicio de infraestructuras viarias:
Durante la fase de proyecto y de obra deberá tenerse en cuenta lo indicado en el informe favorable de fecha 22 de septiembre de 2009, que en concreto es lo siguiente:

- Se deberá cumplir lo establecido en el estudio de seguridad vial presentado en cuanto a itinerarios peatonales, señalización vertical y pasos peatonales existentes y proyectados, para la regulación del tráfico y control de accesos peatonales y rodados previstos en lo que concierne al tramo de travesía afectado.

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 15 JUL. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas