Consejería de Fomento

JUNTA DE EXTREMADURA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORREORGAZ (CÁCERES)

MEMORIA INFORMATIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA

EQUIPO REDACTOR:

ALTAIS S.L. Cartografía y Urbanismo

ANTONINO ANTEQUERA-ARQUITECTO REDACTOR

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MEMORIA INFORMATIVA TÍTULO 1: ESTRUCTURA FISICO AMBIENTAL 7
TÍTULO 1: ESTRUCTURA FISICO AMBIENTAL 8
CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN 8
1.1 Encuadre Geográfico y Físico 8
1.2. Resumen histórico. 11
1.3. Relaciones supramunicipales. 11
1.4. Valoración del territorio 14
CAPÍTULO 2.- CLIMA 16
2.1. Estaciones meteorológicas 16
2.2 Características climáticas 16
CAPITULO 3. RELIEVE 18
3.1. Altimetría 18
3.2 Pendientes/Orientación 18
3.3 Geología 18
3.4 Geomorfología 26
3.5 Suelos 28
CAPITULO 4. VEGETACIÓN NATURAL 31
4.1 Vegetación potencial 31
4.2 Flora amenazada 32
4.3 Incendios 32
4.4 Comunidades vegetales 32
CAPITULO 5. FAUNA 35
5.1 Fauna 35
5.2 Especies amenazadas 38
CAPITULO 6. RECURSOS HÍDRICOS 39
6.1 Hidrografía 39
6.2 Recursos hídricos superficiales 39
6.3 Recursos hídricos subterráneos 40
CAPITULO 7. OCUPACIÓN DEL SUELO 41
7.1 Ocupación del suelo 41

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO
Mérida 30 NOV 2010
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MEMORIA
INFORMATIVA

CAPITULO 8. PAISAJE Y ECOSISTEMA 43
8.1 Paisajes 43
8.2 Calidad visual 44
CAPITULO 9. ESPACIOS PROTEGIDOS DE VALOR NATURAL 47
9.1 Espacios protegidos de valor natural 47
9.2 Ordenación de los recursos naturales 50
TITULO 2 ESTRUCTURA TERRITORIAL 51
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES 51
CAPITULO 2. ORGANIZACIÓN TERRITORIAL 52
2.1 Núcleos de población 52
2.2. Unidades territoriales/áreas funcionales 52
TITULO 3 ESTRUCTURA URBANA 55
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES 55
CAPITULO 2. MEDIO URBANO 56
2.1 Usos del suelo urbano en el término municipal 56
2.2 Usos del suelo 57
2.3 Crecimiento urbano 59
2.4 Medio edificado 60
2.5 Patrimonio cultural 61
TITULO 4 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA 65
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES 65
CAPITULO 2. POBLACIÓN 66
2.1 Estructura demográfica 66
2.2 Balances migratorios 67
2.3. Proyección demográfica 68
Fuente: Ine. Elaboración propia. 70
CAPITULO 3. SECTORES DE ACTIVIDAD 71
3.1 Recursos primarios: Agricultura 71
3.2.- Recursos primarios: ganadería. 74
3.3. Recursos transformados: industrias 74
3.4.- Recursos transformados: Comercio 75

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
acordo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 NOV 2010
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

3.5. Recursos transformados: servicios 75
CAPITULO 4. OCUPACIÓN Y EMPLEO 76
4.1 Ocupación de la población por sectores 76
4.2. Empleo 76
CAPITULO 5. ECONOMÍA 82
5.1 Hacienda municipal 82
TITULO 5 ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES Y SERVICIOS 85
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES 85
CAPITULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO 86
2.1 Infraestructuras territoriales 86
2.2 Infraestructuras municipales 87
2.3 Equipamientos municipales 90
2.4 Equipamiento supramunicipales 90
CAPITULO 3. SISTEMA RELACIONAL 91
3.1 Vías de comunicación 91
3.2 Redes tecnológicas 94
3.3 Accesibilidad 94
TITULO 6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 95
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES 95
CAPITULO 2. CATASTRO 96
2.1 Datos catastrales 96
TITULO 7 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 97
CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES 97
CAPITULO 2. PLANEAMIENTO 97
2.1. Análisis del planeamiento 97
2.2. Evolución del planeamiento 100
MEMORIA JUSTIFICATIVA TÍTULO 0: INTRODUCCIÓN 101
TÍTULO 0: INTRODUCCIÓN 102
CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES 102
CAPÍTULO 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN GENERAL 102
TÍTULO 1.- CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 104

JUNTA DE EXTREMADURA
30 NOV 2010

CAPÍTULO 1.- CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. 104

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 104

CAPÍTULO 3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA 106

TÍTULO 2: CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL DE TORREORGAZ 107

TÍTULO 3: MODELO URBANO Y TERRITORIAL PROPUESTO 108

3.1. Función del Plan General Municipal de Torreorgaz 108

3.2. Sistemas de Articulación Territorial 109

CAPÍTULO 4: FUNDAMENTACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 114

4.1. Criterios de Ordenación Estructural 114

4.2. Documentos que definen la Ordenación Estructural 114

4.3. La clasificación del Suelo 115

4.4. La Ordenación del Suelo Urbano 116

4.5. La Ordenación del Suelo Urbanizable 124

4.6 La Ordenación del Suelo No Urbanizable 125

4.7. Cumplimiento de los Estándares Mínimos de Calidad y Cohesión 127

4.8. Justificación de la Reserva de Espacios Verdes 132

TÍTULO 5: FUNDAMENTACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN DETALLADA 134

CAPÍTULO 1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DETALLADA 134

CAPÍTULO 2. DOCUMENTOS QUE DEFINEN LA ORDENACIÓN DETALLADA 134

5.3. Ordenación del Suelo Urbano 135

TÍTULO 6: DETERMINACIONES RELATIVAS AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL. 138

CAPÍTULO 1. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL Y URBANO 138

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE CAUCES Y TERRENOS INUNDABLES 139

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y ETNOGRÁFICO. 142

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 143

CAPÍTULO 1. APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 144

CAPÍTULO 2. ORDEN DE PRIORIDADES 145

CAPÍTULO 3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO 147

3.1. Delimitación de áreas de reparto 147

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2013
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

3.2.- Aprovechamientos medios 148

3.3.- Establecimiento de los coeficientes de homogeneización 149

3.4.- Cálculo del aprovechamiento medio 151

TÍTULO 8: JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL ELEGIDO EN FUNCIÓN DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA 152

CAPÍTULO 1. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA 152

Fuente: Ine. Elaboración propia. 154

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS POR EL P.G.M. 155

TÍTULO 9: ANÁLISIS DE TRÁFICO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD 156

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN 156

CAPITULO 2. MEDIDAS DE MEJORA DE LA MOVILIDAD 156

CAPÍTULO 3. ESTRATEGIAS ESPECIFICAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD 157

TÍTULO 11.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACTUAR SOBRE LA ORDENACIÓN DE TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES. 159

TÍTULO 12.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL. 160

TÍTULO 13. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 161

1. INTRODUCCIÓN. 161

2. ANÁLISIS DE COSTES E INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS. 162

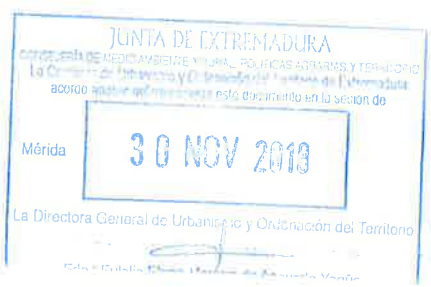
2.1. Costes 162

2.2. Ingresos obtenidos por las cesiones 162

3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 164

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de
acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de
Mérida 30 NOV 2010
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MEMORIA JUSTIFICATIVA



TÍTULO 0: INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

El presente Plan General Municipal establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Torreorgaz adaptada tanto a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX), y su desarrollo reglamentario como al Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

El presente Plan General Municipal de Torreorgaz sustituye al precedente instrumento de planeamiento general del municipio, que queda así sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados y que no se hayan desarrollado del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste Plan General Municipal.

CAPÍTULO 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN GENERAL

La necesidad y oportunidad de proceder a la formulación de la revisión del planeamiento vigente de Torreorgaz, se puede sintetizar en varias razones:

- Obsolescencia del documento precedente, al haber cambiado el marco jurídico en el que se sustentaba, tras la entrada en vigor de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de Ley 15/2.001 de 14 de diciembre. Así como el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

- Escaso desarrollo de las previsiones del Plan de Delimitación del Suelo Urbano.

- Desajustes existentes en las determinaciones reguladas para muchos ámbitos territoriales del municipio, y que se han puesto de manifiesto constantemente a lo largo de la vida del planeamiento vigente.

La necesidad de un nuevo Plan General, surge de la existencia de problemas precisos de resolver. Estos problemas no son nuevos, pero presentan hoy nuevos aspectos y consideraciones que exigen una formulación distinta. Esta propuesta podrá abordarse tanto temática como espacialmente, por unidades claramente diferenciables y distinguibles, pudiendo incluso en algunos casos ser desarrollo de figuras de planeamiento del marco actualmente vigente, o bien de desarrollos futuros. En cualquier caso, estas iniciativas que pueden responder a procesos administrativos no homogéneos y a tiempos distintos, deben engarzarse al final, en un documento único, cohesionado y coherente, con unos objetivos generales comunes, y que hayan podido consolidarse atendiendo a las problemáticas específicas que se consideren como estratégicamente más oportunas de cara al éxito, tanto del Plan General como del proceso de elaboración. Asimismo, un proceso de revisión del planeamiento general tiene la

Mérida 30 NOV 2010

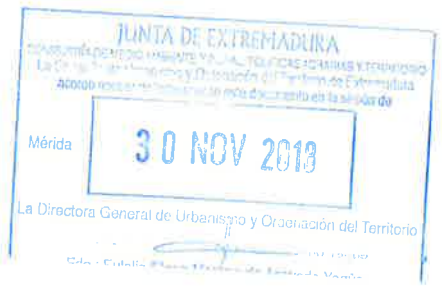
ventaja de abrir un proceso de coordinación y concertación con el resto de Administraciones Públicas. Creándose un plataforma que debe servir de base para la formulación de convenios de actuación interadministrativos o supramunicipales

Finalmente, la conveniencia de iniciar un proceso de revisión del planeamiento general de Torreorgaz se justifica, asimismo, por el hecho de la entrada en vigor de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Esta nueva realidad legislativa permitirá un planeamiento general que responda mejor a la realidad territorial, social, económica, natural y cultural de Torreorgaz; que adecue la organización espacial y territorial prevista por el Plan, con los nuevos mecanismos de gestión que incorpora la Ley del Suelo.

En efecto, la aprobación de la nueva Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura ofrece un nuevo instrumental flexible y versátil sobre clasificación del suelo y ordenación, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas necesarias para Torreorgaz.

Así, el nuevo Plan General Municipal de Torreorgaz debe aspirar a facilitar la acción urbanística, definiendo para ello, las determinaciones, actividades y acciones territoriales estructurantes que configurarán el modelo urbano a medio y largo plazo. Para ello, establecerá con carácter vinculante los elementos fundamentales que configurarán la organización y estructura del territorio, tales como los sistemas de espacios libres, los de necesaria protección o preservación, el sistema de transportes, las redes de infraestructuras, los equipamientos y dotaciones, las operaciones estratégicas, las zonas de desarrollo, etc.

El nuevo Plan General como un instrumento inmediato que sirva de nuevo soporte para actuar con nuevos objetivos, con la voluntad de resolver los problemas acumulados e impedir que surjan otros nuevos, y para ofrecer propuestas alternativas para conseguir una Torreorgaz mejor articulada.



TÍTULO 1.- CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

CAPÍTULO 1.- CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

De acuerdo con la sistematización de contenidos según los conceptos de ordenación estructural y ordenación detallada señalada en el artículo 70 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura modificada por la Ley 9/2010, y en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establece con carácter normativo la distinción entre *Determinaciones de Ordenación Estructural* y *Determinaciones de Ordenación Detallada*, tal y como se especifican a continuación.

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Responden a la Ordenación Estructural, de acuerdo con el artículo 25 del REPLANEX, las siguientes determinaciones de este Plan General Municipal:

a) Fijación de las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad.

b) Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.

c) Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.

d) Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.

e) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

f) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales.

JUNTA DE EXTREMADURA
30 NOV 2010

g) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable, de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.

h) Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender como mínimo las precisas para:

1) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que debe respetar el estándar fijado reglamentariamente.

2) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

3) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

4) Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.

5) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio a y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

i) Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.

j) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior y el suelo urbanizable, así como determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.

k) Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos un régimen de precio tasado de venta o alquiler, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. Estas determinaciones serán, como mínimo, las precisas para permitir el cumplimiento del estándar establecido al efecto en el RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo.

l) Las previsiones de programación y gestión, en su caso, de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural, con fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

CAPÍTULO 3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Responden a la Ordenación Detallada las siguientes determinaciones de este Plan General Municipal:

a) El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

b) La delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, incluidos los sujetos a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, a desarrollar por los Planes Especiales de Ordenación u otros instrumentos de desarrollo.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urba

TÍTULO 2: CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL DE TORREORGAZ

De acuerdo con lo establecido en el art. 75 de la LSOTEX, el Plan General municipal de Torreorgaz, que se redacta, está integrado por la siguiente documentación:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Planos de información.
- Normas urbanísticas y Fichas de ámbitos de desarrollo.
- Planos de ordenación.
- Catálogo y Fichas de elementos catalogados.
- Estudio de sostenibilidad económica (Anexo I de la memoria justificativa).
- Informe de Sostenibilidad Ambiental.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La C... y D... de Ex...
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

TÍTULO 3: MODELO URBANO Y TERRITORIAL PROPUESTO

3.1. Función del Plan General Municipal de Torreorgaz

Uno de los criterios que preside la redacción del Plan General en el caso de un municipio como Torreorgaz es la definición de un modelo de poblamiento, interrelacionándolo con las componentes ambientales, arquitectónicas, infraestructurales, funcionales y, en particular, asegurando la pervivencia de los invariantes tradicionales de la arquitectura, la ocupación y usos del suelo.

En efecto el Plan General Municipal será la expresión técnica -conforme al formato legalmente previsto- de un "proyecto territorial" sustentado por el gobierno municipal. Esto significa que el Planeamiento Municipal no es un mero instrumento técnico sino la manifestación de la voluntad del municipio en cuanto a sus grandes opciones de futuro, plasmada en la elección de una determinada alternativa de ordenación de su territorio. Es por ello decisivo el conocimiento y participación de los agentes sociales.

En este sentido, y siendo, la integración en el medio natural un parámetro fundamental de la calidad de vida de las personas. Desde este punto de vista, el Plan debe buscar establecer la aptitud de cada espacio, en función de sus características, para integrar los distintos posibles usos del suelo y la distribución de éstos y del resto de consideraciones socioeconómicas, infraestructurales, etc, que influyen en la consecución de los objetivos buscados para la población. Así pues, en este contexto el futuro de Torreorgaz depende de sus propios recursos para su progreso, esta tarea se debe realizar utilizando criterios supramunicipales, es decir comarcales o a través de la mancomunidad administrativa en la que se integra: Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez.

Otra consideración asumida por el equipo redactor es que el paisaje y el medio natural deben convertirse en centro de atención del diseño de los planes de ordenación. El espléndido paisaje que conforman los Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes y el entorno del Embalse del Salor, en su condición física, y un patrimonio cultural, como aplicación de la acción humana sobre el soporte natural. No queda sino recordar que no se puede planificar el municipio sin tener en cuenta el territorio y sin considerar las relaciones que deben existir entre ambos.

La formulación del Plan implica la adopción de una propuesta de ordenación del territorio que debe contemplar tres elementos fundamentales:

- El diseño de los elementos clave de la estructura urbana.
- Las previsiones de transformación de los tejidos existentes y de crecimiento que vincule un programa ejecutivo a unas capacidades de inversión reales.
- Las previsiones de salvaguarda ambiental.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2010
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Las causas que a priori llevan a plantear la redacción del Plan General Municipal de Torreorgaz, son las siguientes:

Es por ello importante plantear un documento con capacidad suficiente, como para abordar los siguientes objetivos básicos:

- Completar la red de infraestructuras existentes.
- La necesidad de incentivar el crecimiento siguiendo parámetros medioambientales.
- Compatibilización de nuevos crecimientos periféricos con criterios de integración a la naturaleza y a la tradición constructiva de localidad.
- Posicionamiento claro de la Administración frente a actuaciones urbanizadoras irregulares. Con vistas a establecer las bases para una futura legalización o la apertura de expedientes de disciplina urbanística y el establecimiento de las oportunas sanciones.

El Plan General Municipal deberá posibilitar que el municipio de Torreorgaz desarrolle todas sus potencialidades de futuro. Debe no sólo incidir sobre los problemas del casco urbano, sino contemplar también la relación con el territorio comarcal en que se asienta y con su ámbito de influencia, estableciendo los mecanismos que permitan aprovechar al máximo las oportunidades de desarrollo que se presenten en función de las diversas alternativas de la evolución económica, fijando el tipo de especialidad más apropiado.

La redacción del P.G.M. debe servir para que el municipio se encuentre en las mejores condiciones posibles de ofertar las posibilidades adecuadas de cara a aprovechar las oportunidades de desarrollo y de creación de riqueza, puestos de trabajo y aumento del patrimonio.

3.2. Sistemas de Articulación Territorial

A.- RED VIARIA

Las redes de viarias se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En la propuesta del nuevo Plan General Municipal, se apuesta por una descentralización.

De esta manera se priorizan aspectos funcionales y territoriales, rediseñando aspectos funcionales y morfológicos.

El viario resultante de esta concepción, muestra una red que favorece una mejor ordenación de los flujos de tráficos, construyendo un sistema morfológicamente ordenado y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana. La red propuesta parte obviamente de la red existente para ampliarla considerablemente, mejorarla y complementarla, introduciendo un importante número de innovaciones y donde el viario secundario cobra,

Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

desde la perspectiva urbana que se propone para la red, un gran protagonismo, consecuencia de la función que se le asigna como complemento de canales de tráfico más especializados.

De la misma forma, en la concepción de todo el sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto de vías como sistemas generales o locales.

La jerarquización planteada por el Plan General es fruto de la aplicación de un conjunto de criterios de valoración a los distintos tramos de la red, tales como:

- **Su condición funcional**: Es decir, teniendo en cuenta que la red viaria desempeña dos funciones básicas: como canal de transporte y como soporte de actividades. Al mismo tiempo la red viaria comunica partes del territorio, que dependiendo de su proximidad determinan el ámbito de influencia de las vías: interurbano, urbano, o zonal.

- **Características de diseño**: Otros elementos de diferenciación cualitativa de la red viaria son los parámetros utilizados en su diseño, tales como velocidad de circulación, distancias y tipo de nudos, etc. que a su vez establecen la composición y características del tráfico que circula por ellos.

- **Composición del tráfico y actividades asociadas**: Los usos desarrollados en los márgenes del viario, también le confieren una impronta determinada, que lleva aparejada una específica forma de utilización.

Sobre estos parámetros básicos se propone una jerarquización vial que posibilite la protección de la actividad económica y de las zonas residenciales, minimizando las posibles interferencias, y adecuándose a los nuevos requerimientos y consiga hacer más accesibles las ofertas al conjunto de la población, procurando una distribución más equitativa, social y territorial de los costos y beneficios.

La red Arterial de Nivel Territorial presente en el término municipal de Torreorgaz está compuesta por aquellas vías que canalizan tanto los flujos internacionales, como los regionales y provinciales, ya sean en tránsito o con término en el municipio de Torreorgaz, así como los flujos principales de carácter comarcal que complementan la accesibilidad principal:

- Carretera EX-206. Se trata de una red viaria de carácter regional que enlaza Cáceres y Medellín, pasando por núcleos como Torreorgaz, Torrequemada, Torremocha, Valdefuentes y Almoharín, consta de un longitud aproximada de 65 Km. A día de hoy es la principal vía de comunicación del municipio con los municipios colindantes y la capital provincial.

Algunos de los trazados de los elementos a los que hemos hecho referencia cuentan con un firme en no muy buen estado, con lo cual las propuestas del Plan sobre estos canales de comunicación van orientadas a mejorar y completar el trazado de los mismos.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2013

El nuevo Plan apuesta de forma decidida por dotar de cohesión interna al territorio municipal, garantizando la adecuada conectividad entre los elementos de comunicación de carácter territorial y los del nivel urbano, con la finalidad de aprovechar las sinergias inducidas por estos corredores infraestructurales de comunicación.

Para la configuración de estos elementos el Plan propone el empleo de argumentos de diseño urbano que contemple el adecentamiento y cualificación ambiental de las principales vías de comunicación.

Los déficits estructurales, que presenta el municipio, a consecuencia de una estructura urbana incompleta, como consecuencia primero, de las barreras infraestructurales y, segundo, de las barreras naturales que originan problemas funcionales de interrelación entre los distintos núcleos urbano y los diferentes ámbitos de suelo urbanizable.

Las acciones que el presente Plan General propone sobre el nuevo sistema viario de nivel urbano se sustentan en los siguientes objetivos:

- Completar y mejorar los elementos primarios de la estructura Urbana actual.
- Resolver la continuidad estructural hacia el oeste del municipio consolidando este borde, planteando el futuro desarrollo urbano de Torreorgaz hacia la colmatación del vacío, entre el actual casco urbano y la EX-206.

Este sistema viario resulta absolutamente clave para asegurar una correcta articulación y conectividad entre las diferentes unidades urbanas que aparecen en el escenario previsto en el presente Plan General y, al tiempo, para permitir implementar políticas de movilidad sostenible.

El Sistema General Viario deberá complementarse con la red local encargada en poner en valor la trama urbana existente y prevista en los nuevos crecimientos. Por una parte, se deberán considerar una serie de actuaciones encaminadas a la transformación de la trama urbana, mejorando y respetando la trama existente, y en general el tratamiento adecuado del espacio público como un aspecto significativo de la calidad de vida de los ciudadanos. En este sentido, se recomiendan medidas de suavización, y ante la incapacidad funcional de plantear una red de transporte público, se fomentará la utilización de medios de transporte no motorizados, creación de itinerarios peatonales etc. Y, por otra parte, en relación con los nuevos crecimientos, será preciso establecer medidas para conseguir la mejora de la conexión entre distintas zonas del municipio, hoy ciertamente con problemas de accesibilidad, así como para potenciar las relaciones transversales entre áreas que mejoren su movilidad. Igualmente el nuevo Plan General, en este conjunto de medidas, habrá de considerar la adecuada normativa que permita eliminar las barreras urbanísticas a las personas de movilidad reducida.

Dentro de este nivel de la jerarquía viaria podemos destacar los siguientes elementos:

- Centro histórico. Sobre estos elementos se llevarán a cabo medidas para el apaciguamiento del tráfico, convirtiéndose en ejes de movilidad preferentemente peatonal.



- Viario local periférico, de la nueva estructura urbana del municipio. Este sistema servirá para conectar con las redes principales y resolver acceso de los residentes al interior de sus orígenes-destinos.

B.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Las piezas que integran el Sistema General de Espacios Libres de todo hecho urbano se constituyen en los elementos esenciales para la configuración de sus espacios públicos, al tiempo de aportar al municipio las áreas necesarias para el esparcimiento de la población y servir de argumento de relación de la misma con el elemento natural y el medio físico. De ahí que tradicionalmente se haya considerado este sistema como el verdadero y más importante elemento de vertebración urbano-territorial. De su íntima vinculación funcional con el sistema viario resultará una verdadera red de espacios públicos que representa el ámbito de permanencia del municipio.

En el presente Plan General, la aproximación a la propuesta de espacios libres es doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes responden a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema urbano a los que el Plan les confía un importante papel en la reordenación y recomposición del tejido urbano.

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar el municipio y su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementaran a este sistema estructurante general, los parques existentes y propuestos, que se articulan además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre el municipio y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente un sistema de espacios verdes en el ámbito municipal, con el objeto de articular un conjunto de áreas para mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio, de preservar y recuperar los cursos de aguas, riberas y su entorno sobre los límites municipales, y generar una red de áreas bajo manejo ecológico y turístico-recreativo.

Nos interesa también destacar la importancia de los espacios colectivos tradicionales de relación, plazas, calles que por otra parte necesitan cierta densidad para tener el atractivo de la vitalidad subrayan la importancia de la localización de los distintos espacios libres, y de distinguir las distintas funciones que cumplen así como de atender a la complementariedad espacio libre privado, colectivo privado y público y a la gradación y equilibrio entre los distintos tamaños y escalas. En términos de la dotación local, las propuestas del Plan responden diferencialmente a los diversos déficits de las distintas zonas del núcleo.

Por último, con relación a la concreción del diseño de los espacios libres, no debemos perder de vista que el objeto de diseño no es otro que el municipio mismo. Ello debe provocar una actitud proyectual que permita reflejar la finalidad última de estos espacios; o dicho de otro modo, el proyecto del espacio público debe aportar una carga equilibrada de confort y calidad de vida que permita su identificación con el usuario colectivo. Este carácter colectivo del usuario del

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2010

espacio público debe hacernos entender que es necesario descubrir puntos de encuentro que se concreten en la adopción de elementos comunes para la composición y urbanización de estos espacios. Se recomienda de dar unidad al lenguaje de tratamiento en cuanto a diseño, materiales y mobiliario al espacio público como garantía de identidad cultural y de permanencia.

El Sistema General de Parques y Jardines Urbanos más relevantes, propuestos en el presente Plan General está constituido por los siguientes elementos:

PARQUE PASEO ALTO

Se encuentra en el área noreste del casco urbano, lindando con la Ctra. EX-206 de Medellín.

PARQUE DEL PASEO DEL JARDÍN

El Parque sito en el Paseo del Jardín se encuentra en la zona suroeste del casco urbano de Torreorgaz.

El Plan General busca potenciar estos espacios, como lugar de reunión y ocio, ya que se cuenta con unos servicios lúdicos y deportivos realizados anteriormente por el Ayuntamiento, idea que este Plan General asume como suya.

C.- EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial. Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter educativo, deportivo y los servicios, son decisivos en los procesos de estructuración urbana.

La distribución territorial del sistema dotacional que el Plan propone para Torreorgaz, intentan producir entornos urbanos que consigan establecer el bienestar a todos los niveles de la población.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

CAPÍTULO 4: JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

4.1. Criterios de Ordenación Estructural

Son determinaciones de ordenación estructural las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por este Plan General Municipal, se enumeran en los artículos 70 de la LESOTEX y el art. 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

4.2. Documentos que definen la Ordenación Estructural

De las Normas Urbanísticas:

Título II Ordenación de Carácter Estructural

- CAPÍTULO 1; NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL
- CAPÍTULO 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL
- CAPÍTULO 4. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.
- CAPÍTULO 5. DISCIPLINA URBANÍSTICA.
- CAPÍTULO 6. RÉGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO
- CAPÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- CAPÍTULO 8: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES
- CAPÍTULO 9. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO
- CAPÍTULO 10. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 11. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 12. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 13. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 14. REGULACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- CAPÍTULO 15. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

JUNTA DE EXTREMADURA
30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo

MEMORIA INFORMATIVA

- CAPÍTULO 16. DISTRIBUCIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

De los Planos:

O. 1.- Gestión, Clasificación y Red Básica de Reservas.

O. 2a.- Yacimientos Arqueológicos.

O. 2b.- Elementos Protegidos en Suelo Urbano.

O. 3.- Clasificación del Suelo No Urbanizable.

4.3. La clasificación del Suelo

La clasificación del suelo es uno de los primeros objetivos que la legislación urbanística asigna a los planes generales. De acuerdo con la LSOTEX, todo el suelo del término municipal queda incluido en todas o algunas de las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo no Urbanizable.

Señalando expresamente mediante los planos de ordenación aquellos suelos que integran el conjunto de dotaciones, Generales y Locales, así como las privadas, específicamente las estructurantes.

De esta manera, en cada ámbito del territorio, según sea su clasificación, será de aplicación directa el régimen jurídico correspondiente, establecido en el ordenamiento urbanístico general del Estado y Autonómico, además de las determinaciones complementarias que el Plan General establezca. Con carácter general, las determinaciones estructurales se definen como sigue:

En el Suelo Urbanizable:

El conjunto de la ordenación estructural viene establecido con carácter mínimo para cada uno de los sectores que se incorporan y que quedan descritos en las correspondientes fichas urbanísticas.

La descripción de las dotaciones y su cuantificación según la legislación se halla determinada en las correspondientes Fichas Urbanísticas con el carácter vinculante.

Para los Suelos Urbanizables no ordenados, serán los correspondientes Programas de Ejecución, a través del correspondiente Plan Parcial incluido, los que determinen la ubicación de los equipamientos o dotaciones necesarias para los desarrollos posibles.

El desglose de los Suelos Urbanizables se efectúa, específicamente a los efectos de la justificación del cálculo del aprovechamiento medio, en cuadros para cada una de las Áreas de Reparto definidas.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2013
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

En el Suelo Urbano:

El conjunto de la ordenación estructural del Suelo Urbano se define en función de la inclusión de las diversas zonas en ámbitos de Zonas Ordenación, como suelo consolidado, o en ámbitos de actuación, para el suelo no consolidado

En el suelo consolidado, su regulación se concreta en las Normas Urbanísticas (intensidades, usos globales y pormenorizados mayoritarios y compatibles, etc).

En el suelo no consolidado, su regulación se incluye en las correspondientes fichas de Planes de Reforma Interior, que se proponen.

En los planos de Ordenación correspondientes a la Clasificación y la Calificación, se concretan y grafían las delimitaciones de todos y cada uno de los diversos ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable, y a su vez encuentran complemento y señalamiento de determinaciones tanto estructurantes como de detalle en las correspondientes Fichas Urbanísticas, ya sean Planes especiales de reforma interior en Suelo Urbano No Consolidado o Sectores en Suelo Urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable:

Se han señalado, a través de la regulación incluida en las Normas Urbanísticas, las actuaciones posibles en el mismo, y en particular se han determinado las afecciones medioambientales específicas de protección. Todas estas determinaciones tienen el carácter de determinaciones estructurales para garantizar su desarrollo equilibrado e integral. En los Suelos No Urbanizables de Protección, así como en los Urbanizables en tanto no se ejecuten, se enumeran las actuaciones admisibles mediante la calificación urbanística correspondiente, sujeta al cumplimiento de la Ley 15/2001.

4.4. La Ordenación del Suelo Urbano

Para la clasificación de un territorio como suelo urbano se hace con el criterio siguiente: Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que se encuentren en las siguientes circunstancias, según lo establecido en el artículo 9 de la LESOTEX:

- Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

- Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.

- Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 2010

Dentro del suelo urbano el Plan General establece las siguientes categorías:

Suelo Urbano Consolidado.

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o de gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, por encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- Urbanizados de forma completa con todos los elementos precisos para merecer la atribución de suelo urbano y la condición de solar.
- Urbanizados con nivel suficiente para atribuirle la consideración de suelo urbano, a pesar de que carezcan de algunos de las condiciones complementarias para merecer la condición de solar siempre que éstas deban realizarse mediante actuaciones edificatorias.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

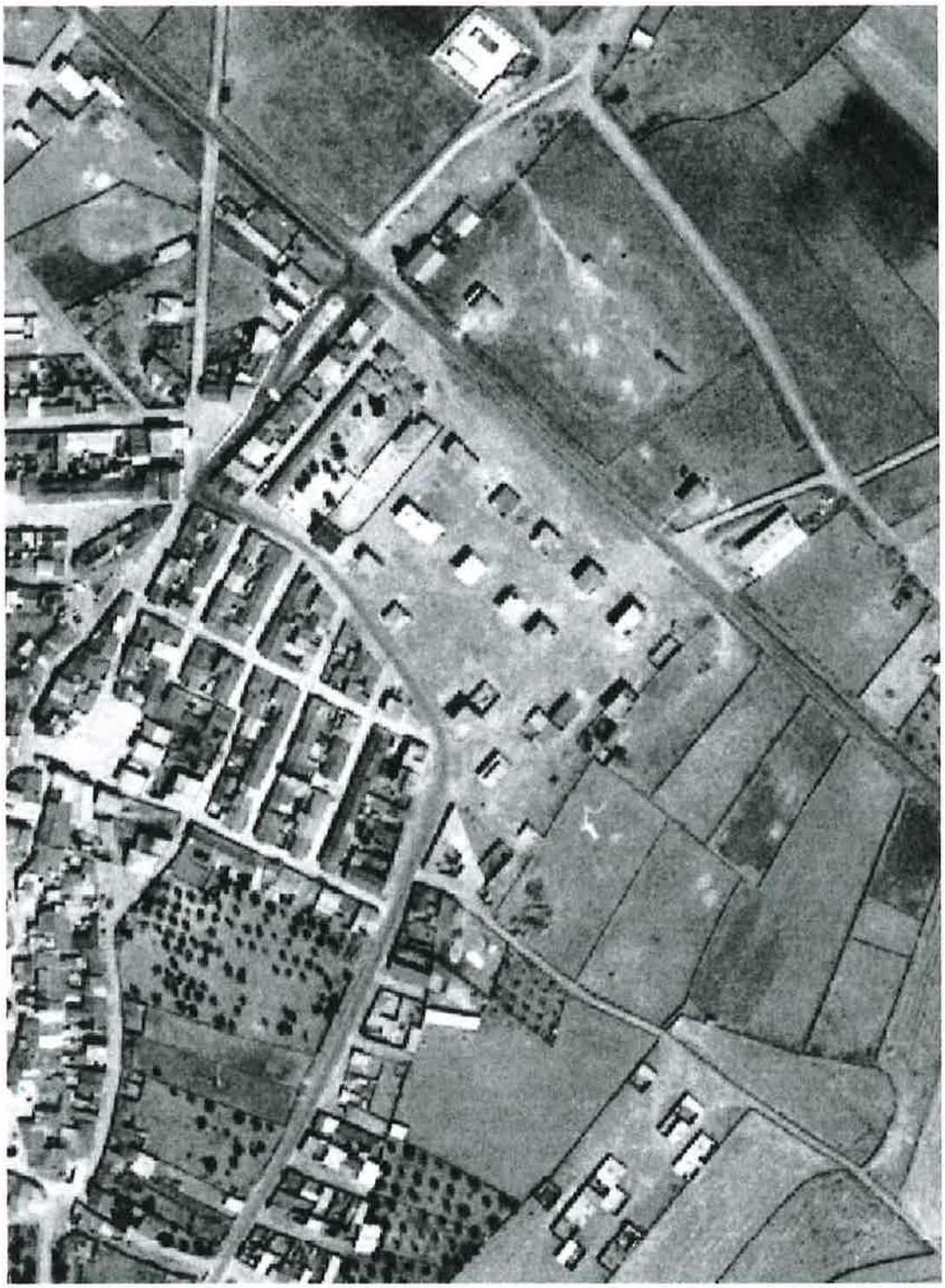
- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por el Plan General Municipal ni se modifique el ya existente.
- No haya aumento de edificabilidad.
- No haya merma de los espacios libres o dotacionales.
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.
- No se introduzcan usos prohibidos o incompatibles.

Se hace necesario comentar el desarrollo urbanístico irregular sufrido por el barrio de ISLAS MALVINAS, que aparece en la actualidad completamente urbanizado y edificado constituyendo "de facto" Suelo urbano consolidado. Pese a un intento de modificación puntual que no prosperó en el año 1994, estos terrenos aparecen en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable. Se da la circunstancia de que el promotor de dicha urbanización fue el propio Ayuntamiento, y los solares resultantes fueron enajenados y adquiridos por terceras personas.

Por el tiempo transcurrido y las dificultades jurídicas que se plantean a la hora de exigir responsabilidades, se considera como opción más acertada asumir la realidad e incorporar en este Plan general Municipal el barrio como suelo urbano consolidado.

Se adjunta serie de ortofotografías en las que se observa que en el año 80-86 ya existían edificaciones y la del año 98 se encuentran prácticamente edificados todos los solares y la pavimentación de los viales ejecutada.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 NOV 2013
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



Ortofotografía Nacional 1.980-1.986

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 2018



Ortofotografía Sig Oleícola 1.998

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2010

MEMORIA
JUSTIFICATIVA

Adjuntamos certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento del proceso de desarrollo que ha sufrido este ámbito.

JUNTA DE ANDALUCIA
Málaga
30 NOV 2010
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Excmo. Ayuntamiento
de Torreorgaz

D. ADRIÁN FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE TORREORGAZ (Cáceres),

CERTIFICO: Que, en la documentación que obra en este Ayuntamiento, resulta que:
-Primero: La zona o barrio de Torreorgaz conocido como "Las Malvinas", situado junto al Colegio Público, entre las carretera EX-206 y la CC-V-142 (Carretera "del Pantano"), era una parte de las 6.57.50 hectáreas comunales conformadas por las parcelas números 424, 425, 426, 427 y 428. Esa superficie, en 1976, se dividió en ciento treinta y cuatro partes o lotes por el, entonces, Instituto Nacional de Colonización (Ministerio de Agricultura), para su adjudicación a otros tantos agricultores vecinos del pueblo. El barrio citado estaba enclavado, concretamente, en la parcela número 425 de las antes referidas, y la distribución de los lotes, con un trazado que incluía calles para posibilitar el acceso a todos, se realizó en un local no municipal (una discoteca), mediante sorteo público, según el testimonio de algún testigo, sin que haya constancia documental en el Ayuntamiento de tal sorteo y de su resultado.

-Segundo: El barrio del que se trata, está totalmente consolidado y dotado de todos los servicios, habiéndose realizado el abastecimiento de agua y el saneamiento simultáneamente al resto del pueblo, así como la pavimentación, acerados y alumbrado público en sucesivas fases, como el resto del pueblo también, mediante los llamados Planes Provinciales, alguna subvención de la Junta de Extremadura y del propio Estado a través de los fondos del INEM (hoy S.E.P.E.) para el P.E.R. (hoy AEPSA), estos últimos destinados sobre todo a las pavimentaciones.

Para que así conste y surta sus efectos donde proceda, a petición del interesado, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Torreorgaz, a cuatro de mayo de dos mil diecisiete.

V°. B°.
EL ALCALDE,

Fdº José Luis Chanclón Gallego

EL SECRETARIO

Fdº Adrián Fernández Sánchez.

AYUNTAMIENTO DE TORREORGAZ (Cáceres) SECRETARÍA INTERVENCIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2017

Suelo Urbano No Consolidado.

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión en relación a culminar algún proceso de equidistribución o reparcelación, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando resulten clasificados como Suelo Urbano por encontrarse integrados en un núcleo de población, y pese a contar con los servicios generales de urbanización, este Plan General establezca alguna de las siguientes decisiones:

  - Sean sometidos a operaciones de reforma interior o renovación urbana, incluidas las dirigidas exclusivamente al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora.

  - Requieran la mejora o que se complete su urbanización o red dotacional, porque su nivel actual no alcanza los niveles adecuados, ya sea en proporción o calidad, a los usos urbanos e intensidades asignados por este Plan.

  - Sean ámbitos en las que el Plan atribuya a los usos preexistentes un aprovechamiento o una edificabilidad superior, que por su incremento requiera la delimitación de una unidad de actuación continua o discontinua para la obtención de las dotacionales precisas para mantener la proporcionalidad de usos públicos y asegurar la distribución de beneficios y cargas.

  - Cuando resulten clasificados como suelo urbano por el criterio de consolidación por la edificación, y pese a contar con capacidad para acceder a los servicios generales de infraestructuras, la urbanización existente no cuente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

El presente Plan General delimita los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural, mediante el señalamiento del perímetro indicativo de nueve ámbitos sujetos a la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior.

Los P.E.R.I. delimitados por este Plan General en Suelo Urbano No Consolidado, responden a los siguientes objetivos y finalidades:

- Renovación de la urbanización para mejorar y renovar los usos existentes y obtención de dotaciones.

- Regularización de ámbitos con edificación consolidada que carecen de los elementos completos de urbanización y equipamiento.

JUNTA DE EXTREMADURA
3 D NOV 2017

- Asegurar el cumplimiento de los deberes, cargas y obligaciones de los propietarios, de la manera prevista en la legislación vigente.

La justificación de su inclusión, en cada caso aparece detallada en la correspondiente Ficha de Planeamiento, individualizada para cada P.E.R.I.

		PLANEAMIENTO VIGENTE	PGM
Suelo urbano	Consolidado	36,11 Has.	48,91 Has.
	No consolidado	7,89 Has.	7,33 Has.
Total Suelo Urbano		44,00	56,24 Has.
Suelo urbanizable	Residencial		16,61Has.
	Industrial		9,80 Has.
Suelo no urbanizable		2.835,38	2.796,73 Has.
Total municipio		2.879,38 Has.	2.879,38 Has.

Suelo urbano no consolidado			
		Superficie (m^2)	Número aproximado viviendas
Residencial			
	PERI 1-R	39	39
	PERI 2-R	65	65
	PERI 3-R	41	41
	PERI 4-R	50	50
	PERI 5-R	10	10
	PERI 6-R	24	24
	PERI 7-R	28	28
	PERI 8-R	28	28
	PER 9-R	7	7
Total		58.894	292
Industrial			
	PERI 10-I	14.395	-
Total		14.395	
Total urbano no consolidado		**73.289**	**292**

Al Urbano de Torreorgaz, se le asigna alguno de los Usos Globales contemplados en este Planeamiento, (que forman parte de la ordenación estructural) son los siguientes:

1.- Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 2011

2.- Uso Terciario (T).

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros y otras, etc.

3.- Uso Industrial (I).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

4.- Uso Dotacional (D).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento del municipio y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

4.5. La Ordenación del Suelo Urbanizable

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos que, encontrándose en situación básica de suelo rústico, el Plan General adscribe, mediante su delimitación y oportuna clasificación, para poder ser objeto de actuación de transformación urbanizadora y edificatoria, en las condiciones y términos prescritos por la ley y determinados por este Plan.

Los terrenos de suelo urbanizable son delimitados en los planos en sectores, o sistemas generales pertenecientes a áreas de reparto del suelo urbanizable, y adscritos a aquellos para su oportuna gestión.

El presente Plan General contiene las determinaciones de ordenación estructural y las detalladas precisas y suficientes para garantizar la adecuada inserción de los sectores en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con razonabilidad y suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de diez años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales de Ordenación.

Suelo urbanizable		Superficie (m^2)	Número aproximado viviendas
Residencial			
	Sector 2 – R	38.430	190
	Sector 3 – R	32.228	160
	Sector 4 – R	37.240	185
	Sector 5 – R	11.898	55
	Sector 6 – R	24.312	120
	Sector 7 – R	4.234	20

	Sector 8 – R	17.810	85
Total Suelo Urbanizable Residencial		166.152	815
Industrial			
	Sector 1 – I	98.000	-
Total Suelo Urbanizable Industrial		98.000	-
Total Suelo Urbanizable		**264.152**	**815**

Los terrenos de suelo urbanizable están delimitados en los planos en sectores, o sistemas generales pertenecientes a áreas de reparto del suelo urbanizable, y adscritos a aquellos para su oportuna gestión.

El presente Plan General contiene las determinaciones de ordenación estructural y las detalladas precisas y suficientes para garantizar la adecuada inserción de los sectores en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con razonabilidad y suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de diez años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales de Ordenación.

La clasificación de suelo urbanizable determina la vinculación de los terrenos al destino final previsto por el Plan, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requiere la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico o concreto de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

4.6 La Ordenación del Suelo No Urbanizable

Constituyen el Suelo no Urbanizable:

a) Los sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 49/97/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura; la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del mismo; la

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2013

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

b) Los que el Plan General considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

Los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable aparecen grafiados en el plano de Clasificación del suelo,

El Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable, aquellas áreas del territorio municipal de Torreorgaz que deban ser preservadas del desarrollo urbanístico, integrados por:

- Aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

- Aquellos terrenos cuyos valores ambiental, natural, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

- Aquellos otros que este Plan General Municipal considere procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere el apartado anterior, por tener valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

- Los terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para ser urbanizados, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por este Plan General Municipal

El Plan General Municipal distingue dentro del Suelo No Urbanizable distingue una única categoría:

Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), en el que se incluyen los terrenos en los que se hacen presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección natural con restricción de uso, ambiental, cultural e infraestructuras.

Estableciéndose cuatro categorías de Suelo No Urbanizable Protegido:

- **SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN NATURAL CON RESTRICCIÓN DE USO.**

El criterio imperante para esta categoría radica en la protección de los recursos ecológicos. Estos en su conjunto, constituyen valores patrimoniales fundamentales del medio físico, ya sean

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 MAY 2011

por su caracterización e implantación o por la facilidad de alteración de los ecosistemas que lo configuran. Se engloban dentro de esta categoría y nivel de protección aquellos terrenos que la Ley 8/98 de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, describe en sus arts. 15 y siguientes como Espacios Naturales Protegidos y Hábitats, estén o no declarados como tales en el momento de aprobación de este Plan General Municipal.

El término municipal de Torreorgaz se encuentra incluido dentro de los límites de la ZEPA (Zona de Especial Protección de las Aves) de Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, declarada en virtud de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres. Este Espacio Natural también goza de la figura de protección ZIR (Zona de interés Regional) de Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, en virtud de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 28 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura. Mediante la Orden de 28 de agosto de 2009, fue aprobado el "Plan rector de uso y gestión (P.R.U.G.) de la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes".

- **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Se clasifican bajo este epígrafe las vías pecuarias existentes en el término municipal: Vereda de Torreorgaz y Colada del Camino de Trujillo.

- **SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN CULTURAL**

Se clasifican bajo este epígrafe el entorno, suelo y subsuelo de aquellas zonas donde se ha documentado la existencia de restos arqueológicos. Para lo cual se establece un perímetro de protección y limitación de actividades, constituido por un círculo de 200 m de radio en torno al yacimiento. Su régimen jurídico lo establece la Ley 2/1999 de patrimonio histórico y cultural de Extremadura.

- **SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INFRAESTRUCTURAS**

Se incluyen bajo esta categoría de protección, aquellos terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

4.7. Cumplimiento de los Estándares Mínimos de Calidad y Cohesión

Suelo urbano.

Según puede comprobarse en las tablas que se adjuntan como documentación anexa, la edificabilidad residencial propuesta por el Plan General para la totalidad del suelo urbano es de 0,61 m^2/m^2, inferior por tanto a la máxima establecida por el artículo 74.1 de la LSOTEX, de 1m^2/m^2.



En las áreas de suelo urbano no consolidado el Plan General no prevé un incremento de edificabilidad y densidad superior al establecido por la Lesotex en la letra a) del apartado 2.2 del artículo 74.

Dado que todos estos ámbitos se implantan en los bordes de la trama urbana existente donde la estructura de la propiedad se encuentra muy fragmentada, incluso numerosas parcelas cuentan con edificaciones consolidadas, se estima oportuno eximir del cumplimiento de los estándares establecidos en el punto 2 y 3 del artículo 74 por resultar incompatible con el grado de consolidación de la estructura parcelaria, que en el caso de tener que situar estas reservas implicaría la restricción de la posibilidades de desarrollo y gestión del ámbito.

Estas reservas deberán ser monetizadas e incorporadas a patrimonio público del suelo.

Suelo urbanizable.

El suelo urbanizable propuesto por el Plan General respeta las limitaciones en cuanto a densidad y edificabilidad se establecen en el apartado 2.2.a) del artículo 74 de la LSOTEX, según se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2.a) de la LSOTEX

Identificación	Uso global	Superficie (m^2)	Densidad (viviendas/Has.)	Edificabilidad (m^2/m^2)	
			Aproximación propuesta PGM	Propuesta PGM	Máxima LSOTEX
Sector 1 – I	Industrial	98.000	-	0,7	0,70
Sector 2 - R	Residencial	38.430	50	0,7	0,70
Sector 3 – R	Residencial	32.228	50	0,7	0,70
Sector 4 - R	Residencial	37.240	50	0,7	0,70
Sector 5 – R	Residencial	11.898	50	0,7	0,70
Sector 6 – R	Residencial	24.312	50	0,7	0,70
Sector 7 – R	Residencial	4.234	50	0,7	0,70
Sector 8 – R	Residencial	17.810	50	0,7	0,70

En las áreas de suelo urbanizable se establecen las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX, y que al menos el 40% del aprovechamiento objetivo se destine a viviendas de protección pública, según se detalla en las Fichas de Planeamiento.

Nº Manzana	Sup. Manzana (m2)	Sup. Construida (m2)	ZOUS
1	2441,55	4394,79	ZOU 1.2
2	2018,32	3632,97	ZOU 1.2
3	2479,82	4463,67	ZOU 1.2
4	4216,62	7589,19	ZOU 1.2
5	4737,99	8582,22	ZOU 1.2
6	2593,99	4669,18	ZOU 1.2
7	1501,09	2701,96	ZOU 1.2
8	6351,85	1481,17	ZOU 1.2

9	3871,47	1762,92	ZOU 1.2
10	2372,35	860,67	ZOU 1.2
11	7834,74	2862,62	ZOU 1.2
12	6019,16	2957,82	ZOU 1.2
13	5316,77	1333,11	ZOU 1.2
14	1097,67	1646,51	ZOU 1.2
15	11703,38	8.962,57	ZOU 1.2
16	1559,41	1855,70	ZOU 1.2
17	969,99	1551,98	ZOU 1.2
18	1053,44	1232,52	ZOU 1.2
19	391,41	468,13	ZOU 1.2
20	1084,34	1127,71	ZOU 1.2
21	1481,16	1732,96	ZOU 1.2
22	2192,72	3069,81	ZOU 1.2
23	2914,31	4410,44	ZOU 1.2
24	1722,96	1861,71	ZOU 1.2
25	1546,53	2103,28	ZOU 1.2
26	3369,11	5891,29	ZOU 1.2
27	5491,87	8627,66	ZOU 1.2
29	1415,48	707,74	ZOU 1.2
29	4056,51	3691,42	ZOU 1.2
30	1636,40	3043,70	ZOU 1.2
31	4288,96	0,00	ZOU 1.2
32	640,56	1409,23	ZOU 1.2
33	1128,14	1814,47	ZOU 1.2
34	740,46	1325,48	ZOU 1.2
35	1008,91	2724,06	ZOU 1.2
36	982,79	1641,85	ZOU 1.2
37	867,65	1257,37	ZOU 1.2
38	1043,06	2211,33	ZOU 1.2
39	1030,94	2000,02	ZOU 1.2
40	814,74	1629,48	ZOU 1.2
41	1117,96	1780,12	ZOU 1.2
42	3481,06	4316,05	ZOU 1.2
43	1446,22	950,46	ZOU 1.2
44	6473,29	3115	ZOU 1.2
45	1292,57	1117,01	ZOU 1.2
46	728,86	218,66	ZOU 1.2
47	632,96	282,26	ZOU 1.2
48	782,61	782,61	ZOU 1.2
49	886,94	725,48	ZOU 1.2
50	1000,90	760,74	ZOU 1.2
51	1101,89	639,79	ZOU 1.2
52	960,97	152,34	ZOU 1.2

Mérida 30 NOV 2010
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

53	6528,84	0,00	ZOU 1.2
54	1452,90	0,00	ZOU 1.2
55	2014,83	1445,08	ZOU 1.2
56	2006,86	1804,33	ZOU 1.2
57	1799,62	989,64	ZOU 1.2
58	1631,41	872,01	ZOU 1.2
59	1545,85	101,87	ZOU 1.2
60	1726,66	783,31	ZOU 1.2
61	221,13	221,13	ZOU 1.2
62	3204,79	2178,79	ZOU 1.2
63	6584,62	3232,24	ZOU 1.2
64	2160	2328,85	ZOU 1.2
65	2973,9	4144,39	ZOU 1.2
66	2305,22	3291,97	ZOU 1.2
67	1962,68	2609,48	ZOU 1.2
68	1604,18	1925,02	ZOU 1.2
69	3033,41	4065,22	ZOU 1.2
70	579,45	869,18	ZOU 1.2
71	174,87	524,61	ZOU 1.2
72	688,57	1136,70	ZOU 1.2
73	1123,38	1977,15	ZOU 1.2
74	1183,85	2024,38	ZOU 1.2
75	1191,31	2334,97	ZOU 1.2
76	937,98	1546,73	ZOU 1.1
77	2462,74	4432,93	ZOU 1.2
78	5127,77	4512,44	ZOU 1.1
79	1173,08	2181,93	ZOU 1.1
80	2748,45	2841,9	ZOU 1.1
81	377,52	0,00	ZOU 1.1
82	368,15	736,3	ZOU 1.1
83	308,87	605,39	ZOU 1.1
84	2025,03	3725,74	ZOU 1.1
85	7947,33	10976,43	ZOU 1.1
86	1799,04	2138,93	ZOU 1.1
87	1293,03	2230,48	ZOU 1.1
88	728,81	1457,62	ZOU 1.1
89	5479,69	3103,84	ZOU 1.1
90	2724,04	2043,03	ZOU 1.2
91	1169,43	1713,82	ZOU 1.1
92	2323,18	2555,50	ZOU 1.1
93	1130,37	1825,55	ZOU 1.1
94	118,10	177,15	ZOU 1.1
95	1434,5	2596,87	ZOU 1.1
96	2191,64	4076,45	ZOU 1.1

97	419,44	813,71	ZOU 1.1
98	303,62	500,67	ZOU 1.1
99	714,30	822,21	ZOU 1.2
100	1638,24	1465,54	ZOU 1.2
101	245,99	409,82	ZOU 1.2
102	893,06	226,16	ZOU 1.2
103	1672,93	0,00	ZOU 1.2
104	10964,77	6439,10	ZOU 1.2
105	16452,24	13145,34	ZOU 1.2
106	3700,73	1876,69	ZOU 1.2
107	1159,83	1083,77	ZOU 1.2
108	1130,55	837,20	ZOU 1.2
109	1112,19	627,28	ZOU 1.2
110	3582,87	144,57	ZOU 1.2
123	1715,02	1622,56	ZOU 1.1

TOTAL EDIFICABILIDAD	254.485,20 m^2t
SUP. SUELO URBANO	544.414,76 m^2s
A DEDUCIR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	131.713,84 m^2s
SUP. SUELO URBANO CONSOLIDADO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL	412.700,92 m^2s
COEF. EDIFICABILIDAD S.U.C. USO GLOBAL RESIDENCIAL	0,61 m^2t/ m^2s
EDIFICABILIDAD ZOU 1.1	47.475,52 m^2t
SUPERFICIE ZOU 1.1	59.810,81 m^2s
COEF. EDIFICABILIDAD ZOU 1.1	0,79 m^2t/ m^2s
EDIFICABILIDAD ZOU 1.2	207.009,68 m^2t
SUPERFICIE ZOU 1.2	352.890,11 m^2s
COEF. EDIFICABILIDAD ZOU 1.2	0,58 m^2t/ m^2s

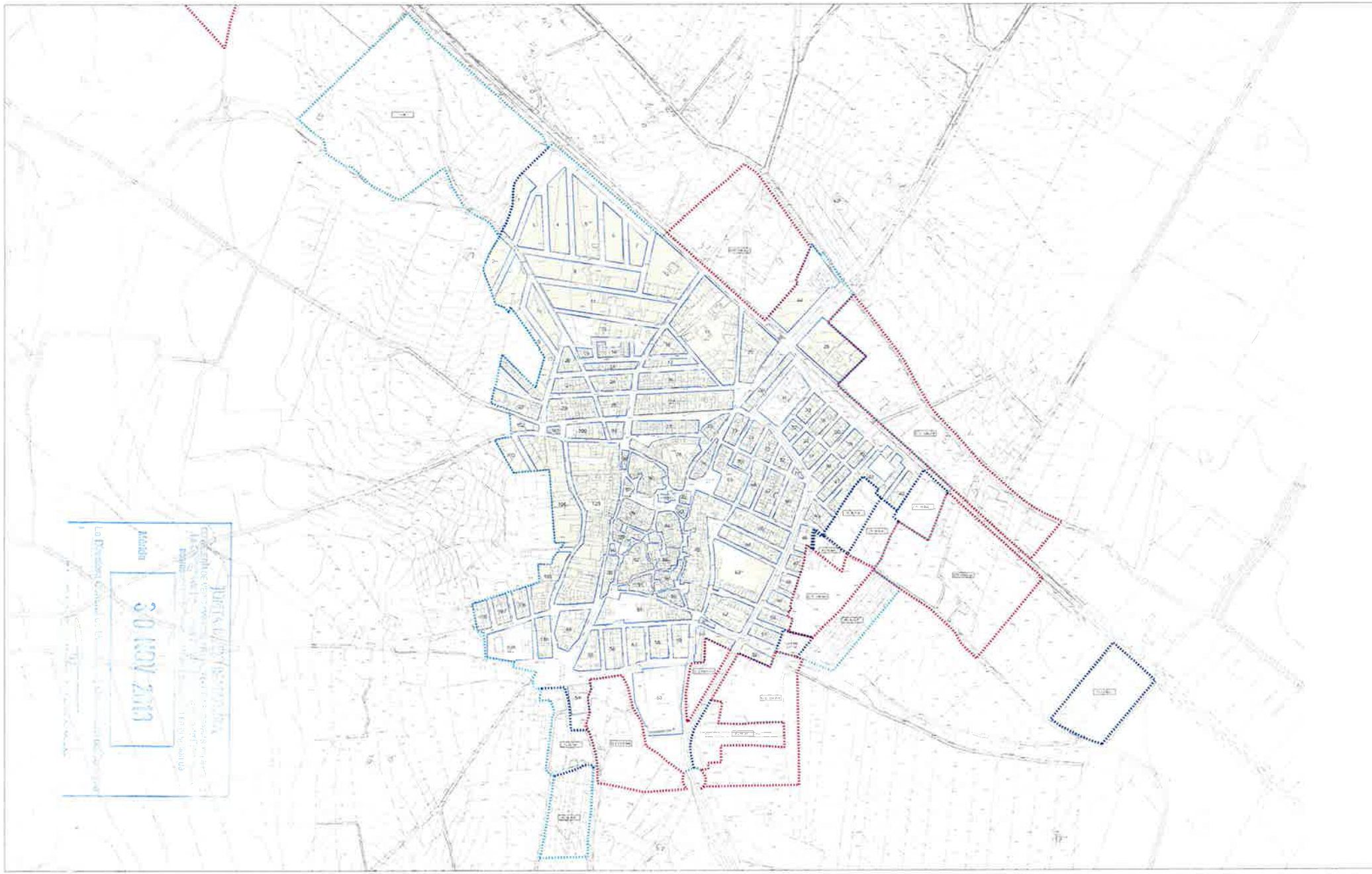
Mérida 30 NOV 2010

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORREORGAZ

LEYENDA

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- ALINEACION
- 00 Nº DE MANZANA
- MANZANA USO RESIDENCIAL



4.8. Justificación de la Reserva de Espacios Verdes

Según lo especificado en el art. 25.8.a del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, para municipios cuya población sea inferior a 3.000 habitantes, la proporción adecuada de reservas de parques y jardines públicos, no está sujeto a mínimo alguno.

El PDSU vigente no calificaba ningún espacio como zona verde a excepción de la modificación puntual que reclasificaba a suelo urbano no consolidado los ámbitos UA-1, UA-2 y UA-3. La reservas establecidas cumplen con los estándares establecidos en la ley 15/2001, ya que su tramitación es posterior a la entrada en vigor de esta ley.

A falta de datos numéricos y gráficos de la superficie calificada como espacios verde en el PDSU, se procede a la recopilación de información sobre áreas existentes destinadas a zonas verde o espacios libres que pueden otorgar esta categoría y se proponen una serie de nuevas zonas que aunque en la actualidad no se identifiquen como tal deberán adecuarse a la categoría propuesta.

Debemos señalar que se ha modificado el uso de espacios verdes asignados en el anterior PDSU, en las zonas UA-2 de Huerto Mojado situada junto a la EX206 de superficie 1.713 m2 pasando a uso dotacional equipamiento deportivo, y la zona situada junto al tanatorio de una superficie de 1.500 m2 que se calificaran como vivienda sociales de titularidad y promoción pública, además estos también se verían compensados con los nuevos espacios verdes propuestos en el PGM que aparecen en la tabla siguiente. Estos cambios se realizaron a petición del ayuntamiento con el fin de subsanar carencias en la reservas de dotaciones exsitentes.



A continuación se aporta tabla diferenciando los espacios libres existentes y que aparecen a propuesta del PGM.

ESPACIOS LIBRES			
		Superficie	Computa
EXISTENTES	Zona verde de acompañamiento de viario paralelo a la EX206	2.139	Sí
	La Cruz	147	No
	Paseo Alto	1.668	Sí
	En el entorno CC-142	209	Sí
	Paseo El Jardín	1.879	Sí
	Zona verde C7 Príncipe Felipe	475	Sí
	TOTAL	6.370	
PROPUESTOS	Zona verde Pozo del Marqués	372	SI
	Plaza de España	889	SI
	Cementerio	1056	SI
	Ermita Cristo del Calvario	686	SI
	TOTAL	3.003	
TOTAL PGM		9.412	

Mérida 30 NOV 2018

TÍTULO 5: FUNDAMENTACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

CAPÍTULO 1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

El nuevo Plan general de Torreorgaz, supone un esfuerzo considerable a la hora de enfatizar el diseño urbano, es decir, la "ordenación detallada" de las nuevas áreas de extensión. Éstas deben ser redibujadas de tal forma que den significado a unos espacios urbanos atractivos, bien equipados y que marquen adecuadamente la transición a los recintos tradicionales.

Las transformaciones experimentadas desde 1.980 en Torreorgaz, hace necesario abordar el proceso de elaboración del nuevo Plan de General Municipal, instrumento básico y de primera magnitud para el desarrollo del municipio.

Es por ello importante plantear un documento con "potencia" suficiente, como para abordar los siguientes objetivos básicos:

- Modificar y completar la red de comunicaciones existentes, en los bordes urbanos con unos criterios reales en cuanto a trazado capacidad y diseño.
- La necesidad de resolver el crecimiento del municipio, tan limitado por su dinámica poblacional y sus condicionantes naturales
- La necesidad de recuperación, renovación y mantenimiento de la vitalidad del casco tradicional frente a la periferia urbana, siempre más dinámica.

CAPÍTULO 2. DOCUMENTOS QUE DEFINEN LA ORDENACIÓN DETALLADA

De las Normas Urbanísticas:

Título III Ordenación de Carácter Detallada

- CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
- CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

De los Planos:

- O.4.- Alineaciones, Usos Pormenorizados y Zonas de Ordenanzas.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 2010

5.3. Ordenación del Suelo Urbano

La definición de las condiciones edificatorias y de usos del suelo urbano, una vez definida la estructura general del mismo y la definición de los usos globales, tiene el carácter de ordenación detallada. El suelo urbano se divide en Zonas de Ordenanza; es la definición de éstas, con sus condiciones edificatorias, la que establece con precisión la regulación de la edificación y el uso del suelo.

También se ha recogido la ordenación detallada heredada del planeamiento precedente de Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle y demás instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo de las Normas Subsidiarias, se han aprobado o se prevé su aprobación durante la tramitación de este Plan General.

El Plan General asume la delimitación y todas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo urbano no consolidado en ejecución denominándose Áreas de Planeamiento, en estas zonas el nuevo Plan General Municipal asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente; de esta forma, el nuevo Plan General mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo.

Por último, la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado se define, para cada uno de los ámbitos delimitados como Unidades de Actuación Urbanizadora, en las condiciones recogidas en su ficha individualizada correspondiente.

Es la conjunción de todos estos parámetros la que constituye la definición de la ordenación detallada del suelo urbano.

1.- LAS ZONAS DE ORDENANZA

Este Plan General Municipal Urbana cuenta entre sus diversos documentos con las Normas Urbanísticas, que junto con la documentación gráfica y la Memoria, son los elementos normativos que determinan el contenido de la propiedad, y aseguran la conexión entre ésta y el desarrollo del Plan. En el contenido de las Ordenanzas, además del carácter normativo que asumen como disposiciones escritas del planeamiento se convierten en elemento trascendente al regular explícitamente las condiciones que deben asumir las edificaciones en conformidad con el espacio urbano donde se ubiquen y el uso y tipología que adopten.

Respecto a las condiciones generales y particulares que establecen la normativa sobre las distintas clases y categorías del suelo, es en el suelo urbano donde se establece con un mayor grado de precisión.

En el suelo urbanizable, en la medida en que su ordenación detallada aparece remitida a planeamiento parcial, o en el suelo no urbanizable, inicialmente no incluido del proceso de desarrollo urbanístico, junto con los regímenes generales de estas clases de suelo, deberes tanto positivos como negativos en cuanto al uso, o conservación en su caso, que fuesen necesarios en

Málaga 30 NOV 2018

el desarrollo de la edificación deberán atenerse a alguna de las ordenanzas que les sea de aplicación, tal y como figura en la documentación gráfica aportada.

La zonificación del suelo urbano en Zonas de Ordenanza que regulan las áreas delimitadas aparece en el Plano de Zonas de Ordenanza.

En el Suelo Urbano y Urbanizable de Torreorgaz, el Plan General propone las siguientes zonas:

ZONA A.- CENTRO URBANO TRADICIONAL

Constituida por el casco tradicional de Torreorgaz y sus áreas colindantes, se trata pues del sector urbano originario, característico y esencial de la población, siendo el objetivo prioritario de este Plan General su recuperación y puesta en valor.

ZONA B.- NUEVOS PROCESOS PERIFÉRICOS DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL.

El crecimiento urbano de Torreorgaz, en épocas recientes, sobrepasa los ámbitos históricos y coloniza la periferia urbana, implantándose además nuevas formas de ocupación y tipologías de vivienda.

ZONA C.- ESPACIOS DE PRODUCCIÓN

La actividad productiva requiere espacios exclusivos para desarrollar su función, con unos condicionantes específicos: cercanía al casco urbano, buenas comunicaciones, posición geográfica favorable etc.

Este Plan general asume como una obligación dentro de su esfera de competencias el facilitar la actividad de la producción creando nuevos espacios para acoger estas actividades y posibilitar su expansión y crecimientos en los lugares idóneos, donde no interfieran en el uso residencial ni distorsionen la imagen percibida de la ciudad.

En el caso de Torreorgaz, esta zona de ordenanza también se aplicará a zonas que hemos denominado agropecuario en medio urbano, en los que se aglutinan corrales, almacenes y pequeñas construcciones, se trata en general de instalaciones auxiliares que prestan servicio a los vecinos de Torreorgaz.

ZONA D.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Estos terrenos incluyen aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Dotacional y Terciarios, se trata fundamentalmente edificios institucionales, administrativos y destinados al hospedaje, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público.

Se define así, una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario o Centro terciario.

ZONA E.- ESPACIOS LIBRES

El Sistema General o local de Espacios Libres está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, además de mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería. Los terrenos clasificados como "Sistemas Generales" de Espacios Libres pasarán a Dominio Público.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 2017

Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.



TÍTULO 6: DETERMINACIONES RELATIVAS AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.

CAPÍTULO 1. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL Y URBANO

Se regula de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio social, cultural y económico de la localidad, dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por el Plan General Municipal se dirige a estos fines, en esta sección se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medio-ambiental y de los niveles de confort.
- Protección paisajística y de la escena urbana.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento deberá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades, que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

También aparece regulada en la normativa de forma general las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Referidas a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos urbanos
- Vertidos líquidos
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo percibido desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las construcciones en las

zonas de borde del núcleo que forman la fachada de este. Así mismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, y vías pecuarias.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE CAUCES Y TERRENOS INUNDABLES

Por lo que respecta a la protección de recursos hidrológicos, el Plan recuerda la prohibición de las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Se garantiza igualmente que en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

De igual forma se ha tenido presente las afecciones del dominio público hidráulico sobre márgenes de las riberas, y garantiza la zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, así mismo condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la zona de policía.

De igual modo, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, el Plan establece que la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables está sujeta a una serie de limitaciones, en concreto:

- En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
- En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al

esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

- En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Se reconoce igualmente que la ordenación de terrenos inundables sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

- En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

- En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

- En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2010

El Plan establece distintos criterios para procurar la protección del sistema hidrológico, y además de recordar las limitaciones derivadas de la legislación sectorial, incorpora una normativa específica.

Los proyectos de urbanización especialmente formulados en el caso de legalización de actuaciones clandestinas deberán:

- Restituir la continuidad de los cauces naturales ocupados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
- Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que estas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural.
- Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante el acontecimiento de lluvias extraordinarias.
- Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
- Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.
- Evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación a fin de su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.



CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y ETNOGRÁFICO.

El Catálogo de Bienes Protegidos, que se constituye en el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.

Se incluyen en el Catálogo de Edificaciones de Interés Arquitectónico, Histórico y Etnológico aquellos elementos (edificaciones o construcciones) que constituye el Patrimonio Edificado del Municipio merecedor de protección y conservación. Este Catálogo, de conformidad con el artículo 88 y siguiente del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, ha establecido tres niveles básicos de protección en función de los valores en presencia y el grado de intervención admitidos en ellos, aun cuando la configuración particularizada del régimen al que se somete cada uno de los elementos protegidos, se completa con las indicaciones específicamente para ellos en su ficha respectiva. Estos tres niveles son:

- NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Se incluyen en el nivel de Protección Integral, los edificios y construcciones que por su carácter monumental o singular y por razones históricas o artísticas deben ser objeto de una máxima protección dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias. Estas edificaciones se manifiestan como las edificaciones más singulares, valiosas y monumentales de Torreorgaz.

- NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

El nivel de Protección Parcial, es el asignado a aquellos edificios con valor histórico o artístico, que sin alcanzar el grado monumental o artístico singular de los anteriormente calificados en el nivel de protección integral, sin embargo por sus características arquitectónicas formales o su significación en la evolución histórica de Torreorgaz deben ser objeto de una protección que, con independencia de su estado de conservación, asegure su mantenimiento y preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y de los que representen valor intrínseco. En consecuencia, se asigna este Nivel de Protección Parcial a aquellos elementos que sin ser singulares, manifiestan una inteligencia maestra en la concepción global del mismo, debiéndose conservar los elementos que conforman la tipología y morfología de la edificación, la forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyen a identificarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.

En este grado de protección, con carácter ordinario se permiten las obras de conservación y consolidación. Justificadamente se admitirán las obras de restauración de reforma menor y parcial dirigidas a la acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación siempre que no desmerezcan los

Mérida 30 NOV 2010
La Directora General de Ordenación y Calidad del Territorio

valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar identificados en cada ficha del Catálogo

- PROTECCIÓN AMBIENTAL

En el Nivel de Protección Ambiental se pretende asegurar la preservación de determinados valores del patrimonio histórico que se presentan, bien en edificaciones ya sea consideradas en su globalidad -en atención a sus características tipológicas generales y posición en la trama urbana- o ya sea por contar con determinados elementos constructivos dignos de conservación, bien espacios urbanos de interés.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Cuando se realicen obras de nueva planta, movimientos de tierra o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante, las áreas arqueológicas expresadas en el plano correspondiente, se verán sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades. Esta servidumbre y, en general, todas las cuestiones relacionadas con el patrimonio arqueológico del municipio de Torreorgaz se regirán por lo dispuesto en el Título III de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, además de por lo dispuesto en los puntos siguientes.

En aquellas áreas en la cual existan o se presuman restos arqueológicos, las operaciones de desarrollo, urbanización, edificación y en general aquellos proyectos que afecten al subsuelo deberán ir precedidas de la investigación pertinente supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para ello será preceptivo la elaboración conjuntamente con el proyecto de un Estudio de Seguimiento Arqueológico firmado por un arqueólogo titulado y previamente aprobado por la Dirección General de Patrimonio .

Las obras de excavación darán lugar a un informe arqueológico competente.

En el caso de no ser hallados restos arqueológicos, la continuación de las obras será según el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia.

En el caso de hallar restos se detendrán las obras, a la espera de la evaluación de la importancia de los mismos, estableciéndose las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y documentados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 m.

En caso de aparecer restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine la Dirección General del Patrimonio, será preceptivamente necesario, dejar los restos hallados (si su importancia es suficiente a juicio del equipo investigador) al descubierto, y en zonas accesibles al público.

El Ayuntamiento a instancias de la Dirección General de Patrimonio podrá proceder a la expropiación de la finca, si los restos hallados lo aconsejan, declarándolos bienes de interés público.

TÍTULO 7: GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

En las propuestas de planeamiento contenidas en el Plan General se ha procurado tener presente la viabilidad de su gestión posterior, con el fin de conseguir un planteamiento pragmático, a la hora de trasladar a la realidad las determinaciones y previsiones dispuestas.

El diseño de la gestión urbanística se formaliza en el conjunto de documentos que componen el Plan, concretamente a través del contenido del documento de las Normas Urbanísticas, la delimitación de las unidades de actuación y establecimiento de los aprovechamientos medios, y el Orden de Prioridades y Estudio Económico.

La complejidad de la Gestión del Plan debe además equilibrarse en función de la capacidad del equipo técnico disponible por parte del Ayuntamiento, que en el caso de Torreorgaz, se ve implementado por la Oficina de Gestión Urbanística de La Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez.

Las directrices generales sobre las que se apoyan los mecanismos de gestión urbanística del Plan general Municipal de Torreorgaz, son los siguientes:

- La gestión será compartida entre la iniciativa pública y la privada, si bien se prevé que predomine la intervención privada en la ejecución de las áreas residenciales y de actividades económicas y la pública en determinados ámbitos en que así se fija de forma específica.
- La iniciativa pública corresponde principalmente al Ayuntamiento y en segundo lugar a la Comunidad Autónoma y de las distintas Administraciones del Estado.
- Los sectores del suelo urbanizable, es intención de la Corporación que se desarrollen en su mayoría por gestión indirecta: sistema de compensación o de concertación.
- En el suelo urbano no consolidado, se delimitan las unidades de actuación en las que se actúa generalmente por gestión indirecta.

Se podrá o deberá cambiar del sistema de gestión indirecta previsto al de gestión directa (cooperación o expropiación) en el caso de inactividad de los particulares en los plazos establecidos, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno.



CAPÍTULO 2. ORDEN DE PRIORIDADES

El orden de prioridades es una parte del contenido del acto planificador, cuya función es establecer la secuencia temporal que debe seguir la transformación del suelo urbanizable y el orden en que deben cumplirse las obligaciones y ejercitarse los derechos. En definitiva, determina la estrategia del desarrollo urbanístico municipal a medio y largo plazo con arreglo a lo previsto en el artículo 70, apartado 1.1.C) de la LSOTEX.

El Orden de prioridades como parte del Plan General, como toda norma jurídica y como disposición administrativa de carácter general, orienta tanto las actuaciones de la Administración como de los administrados.

El artículo 111, apartado 1 de la LSOTEX establece para la "Organización temporal de la ejecución del planeamiento" la obligación de determinar *"la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras"*.

Esta previsión en la temporalidad del desarrollo se hace basándose en criterios de oportunidad y aparente facilidad para que se desarrolle en primer lugar, por las siguientes causas:

- Su situación en continuidad con el casco urbano consolidado.
- Facilidad en su ejecución, al disponer de alguna infraestructura, aunque sea de forma parcial.
- Contar con la ordenación detallada suministrada por el propio Plan General.
- Manifiesto interés por parte de los propietarios en iniciar la gestión.

Se pretende justificar el orden de prioridades en la ejecución de infraestructuras necesarias adscritas a sectores con desarrollo próximo, por tanto el Ayuntamiento de Torreorgaz deberá velar para que el cumplimiento de esta programación en caso de sufrir alteraciones siga una secuencia lógica, en el sentido de no permitir la ejecución de equipamientos o infraestructuras que pudieran quedar incompletas o inconexas.

Se estima un horizonte de vigencia del Plan de 15 años, que se distribuyen a efectos de establecer prioridades en tres quinquenios:

Prioridad	Período
I	1er
II	2º y 3er

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito	Prioridad
PERI 1-R	I
PERI 2-R	I
PERI 3-R	I
PERI 4-R	I
PERI 5-R	I
PERI 6-R	I
PERI 7-R	I
PERI 8-R	I
PERI 9-R	I
PERI 10-I	I

Suelo Urbanizable

Ámbito	Prioridad
SECTOR 1-I	II
SECTOR 2-R	II
SECTOR 3-R	II
SECTOR 4-R	II
SECTOR 5-R	II
SECTOR 6-R	II
SECTOR 7-R	II
SECTOR 8-R	II

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2010
La Directora General de [illegible] y Ordenación del Territorio

CAPÍTULO 3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

3.1. Delimitación de áreas de reparto

Las Áreas de Reparto son los ámbitos territoriales en los que se dividen los suelos urbano no consolidado y urbanizable del Plan General, a efectos de cálculo y fijación, en cada una de ellas, del aprovechamiento medio correspondiente. El aprovechamiento medio sirve de base para la determinación del aprovechamiento urbanístico subjetivo, proporcional a la superficie de su suelo, para cada uno de los propietarios de terrenos.

De una manera sencilla se puede decir que el área de reparto es el ámbito territorial en el cual, entre todos los propietarios de suelo comprendidos en él, se reparten un porcentaje (establecido por la Ley en el 90%) de los aprovechamientos lucrativos que establece el planeamiento dentro de esa área de reparto. Para el Ayuntamiento la Ley reserva una parte del aprovechamiento lucrativo establecido en el 10%.

En Documento Anexo de las Normas Urbanísticas se enumeran las Áreas de Reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con sus correspondientes aprovechamientos medios.

En suelo urbano consolidado no se ha procedido a la delimitación de áreas de reparto en virtud de la regulación del artículo 33.3, por lo que cada solar constituye el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento objetivo. Igualmente, no se establecen áreas de reparto en los ámbitos de aumento de aprovechamiento, calculándose en este caso el aprovechamiento medio según lo determinado en el artículo 39 del RPLANEX.

En suelo urbano no consolidado, se delimitan nueve Áreas de Reparto:

- **A.R.U.1.** integrada por PERI 1-R
- **A.R.U.2.** integrada por PERI 2-R
- **A.R.U.3.** integrada por PERI 3-R
- **A.R.U.4.** integrada por PERI 4-R
- **A.R.U.5.** integrada por PERI 5-R
- **A.R.U.6.** integrada por PERI 6-R
- **A.R.U.7.** integrada por PERI 7-R
- **A.R.U.8.** integrada por PERI 8-R
- **A.R.U.9.** integrada por PERI 9-R



- **A.R.U.10.** integrada por PERI 10-I

En suelo urbanizable se delimitan ocho Áreas de Reparto:

- **A.R.O.1.** integrada por el Sector de Urbanizable Sector 1-I.
- **A.R.O.2.** integrada por el Sector de Urbanizable Sector 2-R.
- **A.R.O.3.** integrada por el Sector de Urbanizable Sector 3-R.
- **A.R.O.4.** integrada por el Sector de Urbanizable Sector 4-R.
- **A.R.O.5.** integrada por el Sector de Urbanizable Sector 5-R.
- **A.R.O.6.** integrada por el Sector de Urbanizable Sector 6-R.
- **A.R.O.7.** integrada por el Sector de Urbanizable Sector 7-R.
- **A.R.O.8.** integrada por el Sector de Urbanizable Sector 8-R.

3.2.- Aprovechamientos medios

Este concepto, aunque se denominó inicialmente "aprovechamiento tipo" se creó con la Ley del Suelo de 1976, referida al suelo urbanizable programado y con la finalidad de garantizar el principio básico de la equidistribución, entre los propietarios del suelo. El texto refundido de La Ley del suelo de 1992, con ya lo denomina aprovechamiento medio referido al suelo urbano y al urbanizable programado.

La Ley 15/2.001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, mantiene este concepto aplicándolo al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable.

La LSOTEX distingue los siguientes aprovechamientos:

- **Aprovechamiento objetivo** (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

- **Aprovechamiento subjetivo** (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina esta Ley. Está fijado en la actualidad en el 90% del objetivo.

JUNTA DE EXTREMADURA
Medida
30 NOV 2010

- **Aprovechamiento medio**: la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

El cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto se lleva a cabo siguiendo las determinaciones del artículo 34.2 de la LESOTEX: *"se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino"*.

Asimismo se han aplicado coeficientes de homogeneización de los diferentes usos según lo regulado en el artículo 35.1.

En documento ANEXO a las Normas Urbanísticas se aporta el cálculo del Aprovechamiento Medio de las 7 Áreas de Reparto consideradas para Suelo Urbanizable y las 2 Áreas de Reparto para el Suelo Urbano No Consolidado.

3.3.- Establecimiento de los coeficientes de homogeneización

El artículo 35 de la LSOTEX se refiere a los coeficientes correctores de uso y tipología en el cálculo del aprovechamiento medio, cuando dentro de un área de reparto existan usos tipológicamente diferenciados, a los efectos de ponderación con más aprovechamiento de la menor rentabilidad del uso, coeficientes correctores que corresponden al Plan y que pueden referirse, también, a las viviendas de protección oficial u otros usos de interés social incentivados.

Los coeficientes de homogeneización relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos (a los que se les asigna el valor unidad) y los restantes, (a los que corresponderán valores superiores o inferiores), se han fijado justificadamente en función de las circunstancias concretas de Torreorgaz.

No existe criterio técnico objetivo establecido en la legislación urbanística para la determinación de los coeficientes de ponderación relativa, ni en general, ni para cada municipio, ni para cada unidad de ejecución o sector. Su establecimiento es subjetivo y no vinculado respecto de otras ponderaciones no urbanísticas, en el planeamiento anterior vigente en Torreorgaz no se contemplaba este concepto, por lo cual no existe tradición en su aplicación en el municipio de Torreorgaz, así que se deben instaurar "ex novo", en su determinación para ello se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Valores relativos utilizados por el Centro de Gestión Catastral, no debe entenderse que se han analizado los valores actuales de hoy de los suelos que se clasifican como urbanizables, ya que esos suelos son no urbanizables, y su valor actual no tiene relación ninguna con el que le Se utiliza este concepto para establecer analogías espaciales, es decir, se trata de establecer las diferencias zonales en cuanto al valor del suelo en los distintos ámbitos del suelo urbano (según el criterio catastral) de Torreorgaz.

30 NOV 2009

- Se ha considerado que para todas las áreas se debían establecer los mismos valores, como media de los existentes en la actualidad en el municipio, ante la

dificultad de prever cuales van a ser las zonas urbanas más valoradas a efectos de satisfacción residencial, puesto que la propia ejecución del contenido de este Plan General y la nueva disposición de equipamientos e infraestructuras redundará en el desplazamiento de las zonas más apetecible a efectos de prever las zonas más valoradas en el futuro.

- Estudio del mercado inmobiliario de Torreorgaz, se han tenido en cuenta en este sentido, los productos inmobiliarios más demandados, los de mayor aceptación y las tipologías constructivas de mayor éxito en las promociones. Teniendo en cuenta la relación aproximada de rentabilidad entre los distintos usos, efectuados sobre ejemplos reales de las últimas promociones desarrolladas en Torreorgaz, partiendo del análisis del municipio por zonas de ordenación y estimando una media ponderada entre las distintas áreas de suelo urbano y urbanizable; y estas últimas teniendo en cuenta, tanto los valores de urbanizables con previsión inmediata de desarrollo, como las futuras urbanizaciones.

- Se han establecido asimismo los coeficientes de ponderación, siguiendo la corriente actual de aproximación entre los diversos usos. Esta corriente hace que, incluso diversas legislaciones urbanísticas, determinen coeficientes de ponderación cada vez más cercanos a la unidad, especialmente entre la vivienda unifamiliar y la colectiva.

- Finalmente se ha tenido en cuenta la experiencia de este equipo redactor, así como los coeficientes utilizados en municipios de una escala y dinámica urbanizadora semejante a Torreorgaz en el panorama nacional.

Puesto que la LSOTEX no indica en qué debe consistir la justificación de los coeficientes, ni desde luego que deba estar únicamente basada en estudios de mercado. En este sentido, los coeficientes de ponderación relativa entre usos y tipologías que se establecen tanto para el suelo urbanizable como para el suelo urbano no consolidado, son los siguientes:

USO GLOBAL Y PORMENORIZADO PRINCIPAL	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN
RESIDENCIAL	1,00
RESIDENCIAL (VIVIENDA PROTEGIDA)	1,00
INDUSTRIAL	0,90
TERCIARIO (EDIFICIO EXCLUSIVO)	1,00
TERCIARIO (EDIFICIO COMPARTIDO)	0,75
DOTACIONAL PRIVADO	1,00

Tal como se puede apreciar se toma como valor de referencia otorgándole el valor unitario para el uso residencial, independientemente si se trata de unifamiliares o vivienda en bloque al apreciarse escasas diferencias en cuanto a su valor de venta. Finalmente se le otorga el valor 0,9 para todo el uso industrial al producto inmobiliario típico en este uso: nave industrial. También tiene valor unitario el dotacional privado y terciario en edificio exclusivo, de escasa implantación. Hemos considerado el producto menos demandado el local comercial en edificio

Mérida 30 NOV 2007
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

compartido, también con un mercado reducido, excepto en sectores centrales del casco urbano de Torreorgaz.

En suelo urbano no consolidado, se han usado los mismos coeficientes de ponderación. A los usos compatibles con el mayoritario se les asignará el mismo coeficiente de ponderación que a dicho uso y tipología mayoritaria, puesto que su implantación no es obligatoria desde el Plan General.

3.4.- Cálculo del aprovechamiento medio

Suelo urbanizable.

Los parámetros definitorios del sector serán los que se reflejan en el cuadro subsiguiente:

CÁCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO SUELO URBANIZABLE

Ámbito	Superficie bruta	Coef. Edificabilidad	Aprovechamiento Objetivo	Apr. Obj. Po (UA)	Apr Sub Priv (UA)	Apr.Sub. Publ(UA)	Aprovechamiento medio (UA/m2)
S.URB.1-I	98000	0,7	68600,00	61740,00	55566,00	6174,00	0,6300
S.URB.2-R	38430,00	0,7	26901,00	26901,00	24210,90	2690,10	0,7000
S.URB.3-R	32228,00	0,7	22559,60	22559,60	20303,64	2255,96	0,7000
S.URB.4-R	37240,00	0,7	26068,00	26068,00	23461,20	2606,80	0,7000
S.URB.5-R	11898,00	0,7	8328,60	8328,60	7495,74	832,86	0,7000
S.URB.6-R	24312	0,7	17018,40	17018,40	15316,56	1701,84	0,7000
S.URB.7-R	4234	0,7	2963,80	2963,80	2667,42	296,38	0,7000
S.URB.8-R	17810	0,7	12467,00	12467,00	11220,30	1246,70	0,7000

Suelo urbano.

El siguiente cuadro muestra el cálculo de aprovechamiento medio de las áreas de reparto que existen en el suelo urbano no consolidado.

CÁCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Ámbito	Superficie bruta	Coef. Edificabilidad	Aprovechamiento Objetivo	Apr. Obj. Po (UA)	Apr Sub Priv (UA)	Apr.Sub. Publ(UA)	Aprovechamiento medio (UA/m2)
PERI 1-R	7415	0,6919	5130,18	5130,18	4617,16	513,02	0,6919
PERI 2-R	10331	0,7000	7231,70	7231,70	6508,53	723,17	0,7000
PERI 3-R	8348	0,6980	5826,90	5826,90	5244,21	582,69	0,6980
PERI 4-R	10699	0,7000	7489,30	7489,30	6740,37	748,93	0,7000
PERI 5-R	1512	0,6856	1036,65	1036,65	932,98	103,66	0,6856
PERI 6-R	4898	0,6984	3420,76	3420,76	3078,69	342,08	0,6984
PERI 7-R	5688	0,6844	3892,87	3892,87	3503,58	389,29	0,6844
PERI 8-R	5532	0,6793	3757,89	3757,89	3382,10	375,79	0,6793
PERI 9-R	1471	0,6999	1029,55	1029,55	926,60	102,96	0,6999
PERI 10-I	14395	0,5585	8039,22	7235,30	6511,77	723,53	0,5026

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

TÍTULO 8: JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL ELEGIDO EN FUNCIÓN DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA

CAPÍTULO 1. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA

En el Titulo 4. Capítulo 2. Estructura Demográfica, de la memoria informativa, se expone el estudio de la evolución de la población en Torreorgaz.

Año	Total	Hombres	Mujeres
1993	1472	749	723
1994	1490	761	729
1995	1533	782	751
1996	1604	814	790
1998	1571	803	768
1999	1615	816	799
2000	1665	833	832
2001	1665	835	830
2002	1670	837	833
2003	1664	821	843
2004	1672	826	846
2005	1713	843	870
2006	1728	850	878
2007	1747	851	896
2008	1759	861	898
2009	1764	863	901
2010	1769	866	903

Fuente: ine

En el cuadro anterior podemos comprobar el comportamiento progresivo de la población de Torreorgaz. Asimismo, este Plan General prevé un crecimiento moderado de la capacidad de acogida del municipio en base a la estimación de la demanda de viviendas.

Las variaciones poblacionales están expuestas a multitud de circunstancias que revierten en la imposibilidad de proyectar de una manera completamente exacta los efectivos poblacionales, por tanto hemos de hablar de hipótesis en lugar de hechos consumados.

La proyección se hace mediante el método lineal. La forma de calcularla es obteniendo un índice de crecimiento en la que los factores fundamentales son por un lado una variable que recoge la tasa de crecimiento acumulado y una serie de años representativos de la evolución demográfica de la población estudiada.

La fórmula que se emplea para hacer la proyección:

$$P^{t+a}=p^{t}*(1+r)^{a}$$

JUNTA DE EXTREMADURA
Salida 30 NOV 2011

En esta fórmula:

- Pt es la población en el momento t, en el caso de la proyección que vamos a calcular el año 2010.
- Pt+a es la población en el instante t+a, y decir los horizontes temporales que contemplamos
  en nuestro caso: tres intervalos de 5 años partiendo del año 2010 (2015, 2020 y 2025).
- r es la tasa de crecimiento anual acumulada, que se calcula mediante la fórmula siguiente:

  $$r=(pt+a/pt)1/a-1$$

- a es la la amplitud del período contemplado (en este caso 5 años hasta el 2015; 10 años hasta el 2020; y 15 años hasta el 2025), entendiéndose que partimos siempre del dato de población inicial correspondiente al año 2010.

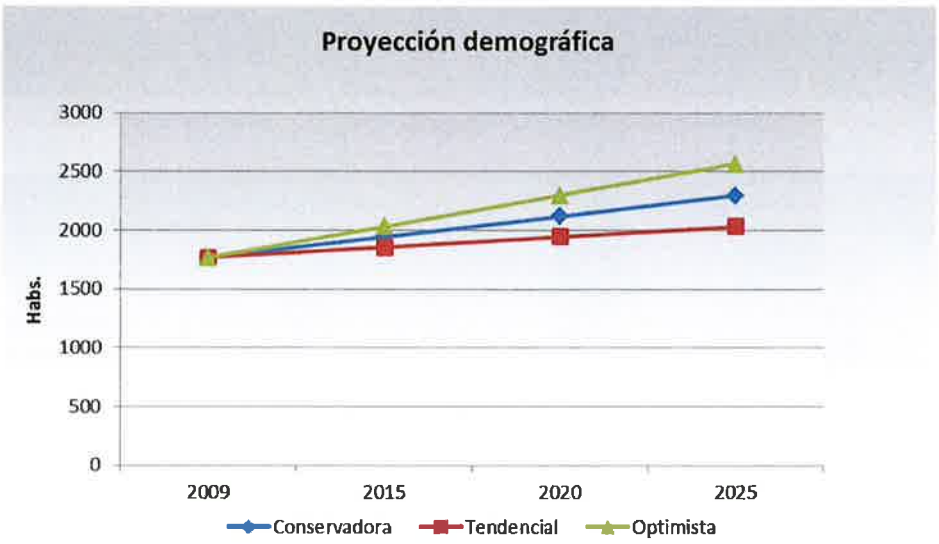
Para realizar la proyección es necesario basarse en un período de tiempo determinado en base al que calcular la tasa de crecimiento anual acumulada, r. En base a los datos de población hacemos la estimación de población futura teniendo en cuenta la evolución demográfica del Ayuntamiento en los últimos 29 años (desde el Censo de 1981), pudiendo obtener tres aproximaciones diferentes:

- Una conservadora, cogiendo como período para calcular r, lo comprendido entre 1981 y en el 2010.
- Una tendencial, que seguirá la evolución más próxima al que está aconteciendo actualmente en el Ayuntamiento. Para eso contaremos con los datos de la evolución entre 1993 y 2010.
- Una optimista, que tomará el período de crecimiento más positivo del período tomado como base, el intercensal 1981-1986.

Los resultados obtenidos son los siguientes:

	CONSERVADORA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
2015	**1945**	**1857**	**2034**
2020	**2122**	**1945**	**2299**
2025	**2299**	**2034**	**2565**





Fuente: Ine. Elaboración propia.

Mérida
30 NOV 2010
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS POR EL P.G.M.

Suelo urbanizable		Superficie (m²)	Nº aproximado de viviendas. Modulo: (50 viv/has)
	Sector 2 - R	38.430	190
	Sector 3 – R	32.228	160
	Sector 4 – R	37.240	185
	Sector 5 – R	11.898	55
	Sector 6 – R	24.312	120
	Sector 7 – R	4.234	20
	Sector 8 – R	17.810	85
Total suelo urbanizable		**165.856**	815

Suelo Urbano No Consolidado		Superficie (m²)	Nº aproximado de viviendas Modulo: (50 viv/has)
	PERI 1-R	7.415	39
	PERI 2-R	13.331	65
	PERI 3-R	8.348	41
	PERI 4-R	10.699	50
	PERI 5-R	1.512	10
	PERI 6-R	4.898	24
	PERI 7-R	5.688	28
	PERI 8-R	5.532	28
	PERI 9-R	1.471	7
Total suelo no consolidado		**58.894**	**292**

Es decir solamente computando las viviendas previstas en los suelos urbanizables o no consolidados, estimando una ocupación por vivienda de 2,35 residentes, se daría satisfacción residencial para un aumento poblacional de 2.601 habitantes. A esta cifra habría que añadirle las nuevas viviendas surgidas de procesos de renovación urbana no sistematizados y suelos que han iniciado el proceso de desarrollo y gestión.

JUNTA DE CALIFICACIÓN
30 NOV 2010

TÍTULO 9: ANÁLISIS DE TRÁFICO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

La evaluación de las consecuencias sobre la movilidad debe ser una prioridad para cualquier municipio que inicie, o realice, un proceso de revisión de su planeamiento urbanístico. Así lo establece la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y la nueva Ley de Suelo del Estado, que contemplan la necesidad de integrar los conceptos de movilidad sostenible en el desarrollo del territorio. Por tanto, las decisiones urbanísticas que se tomen deben considerar criterios y estrategias para una mejor movilidad y accesibilidad de la trama urbana.

Estas estrategias estarán destinadas a conseguir un sistema equilibrado de los distintos modos de transporte en la movilidad urbana, priorizando los "modos verdes", transporte público, bicicleta, andando etc.

Se fomentará la recuperación de las calles y plazas tanto desde el punto de vista ambiental (mejora en el medio ambiente urbano) como funcional (que responda satisfactoriamente a las necesidades de sus residentes y usuarios que las utilizan para distintas finalidades, de paso, estancial, residencial, etc., en consonancia con las actividades que se desarrollan en cada área, residencial, ocio-recreativa, comercial, y por supuesto considerado como principal recurso turístico.)

CAPITULO 2. MEDIDAS DE MEJORA DE LA MOVILIDAD

Mejorar la movilidad requiere la aplicación de una serie de medidas conjuntas que faciliten los desplazamientos, reduzcan el tiempo empleado y disminuyan el impacto ambiental ocasionado, es decir, que sirvan para aumentar la calidad de vida de los ciudadanos.

En el caso de municipios como Valverde, de marcado carácter tradicional y muy asociados al mundo rural, cobra especial relevancia la accesibilidad en calles y caminos, entendida como la posibilidad de acceso de cualquier persona.

El nuevo diseño de vías deberá, además, tener en cuenta la mejora de la calidad ambiental, proponiendo medidas de protección frente a la contaminación y el ruido, y prestar especial atención al tránsito de peatones, superando el conflicto vehículo/peatón, mediante el diseño de una red viaria con características adecuadas para aceras, y calzadas que favorezcan el tráfico de vehículos a velocidades moderadas, en las zonas de uso mixto y con itinerarios peatonales en zonas cuyos usos y actividades así lo aconsejen.

Para el diseño de aceras deberá tenerse en cuenta tanto el dimensionamiento, para sus diferentes usos (tránsito, estancia, acceso a equipamientos, colocación del mobiliario urbano, etc.), como la accesibilidad (vados peatonales, bordillos rebajados, etc.).

Mérida 30 NOV 2011
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

CAPÍTULO 3. ESTRATEGIAS ESPECIFICAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD

Además de los aspectos globales planteados en el apartado anterior, y aquellos establecidos por las diferentes normativas de aplicación, se señalan a continuación una serie de estrategias específicas por cada ámbito de la accesibilidad que afectan al ámbito local de Valverde.

Viario y espacios públicos.

- Se denegarán las licencias a las urbanizaciones de iniciativa privada que no contemplen adecuada y específicamente la accesibilidad.
- Se aprovecharán las actuaciones en la vía pública, sean de remodelación, de rehabilitación o de infraestructuras, para incluir la accesibilidad.
- Se valorará positivamente en los concursos de adjudicación del mobiliario urbano el grado de accesibilidad que contengan.

Edificación.

Todos los edificios están sometidos al cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente. Además, este Plan establece las siguientes:

- Se denegarán las licencias a los proyectos que no contemplen adecuada y específicamente la accesibilidad.
- Se supervisará al final de las obras el cumplimiento de la accesibilidad, denegando las oportunas licencias de apertura, primera ocupación, en caso negativo.
- Se incentivará la adaptación de los edificios privados, mediante beneficios económicos, fiscales, o de cualquier otra índole.
- Se valorará positivamente la observancia de la accesibilidad en los concursos arquitectónicos que se promuevan desde el Ayuntamiento.
- Se valorará positivamente la incidencia en la accesibilidad en los concursos de promoción de suelo público para la construcción de viviendas.

Transporte.

- Se valorará positivamente en los concursos de adjudicación de vehículos el grado de accesibilidad que contengan.
- Se incentivará económicamente, a corto plazo, la adquisición de taxis accesibles.
- Se normalizará, a largo plazo, un único modelo de taxi, que sea accesible.
- Se potenciará un sistema de transporte "puerta a puerta" a la demanda.

JUNTA DE EXTREMADURA
30 NOV 2018

Comunicación sensorial.

- Se potenciará una señalización accesible, teniendo en cuenta los problemas de los discapacitados sensoriales.
- Se incidirá en una mejora de la información en todos sus ámbitos.
- Se facilitará la orientación en los espacios públicos, tanto urbanos como edificados.

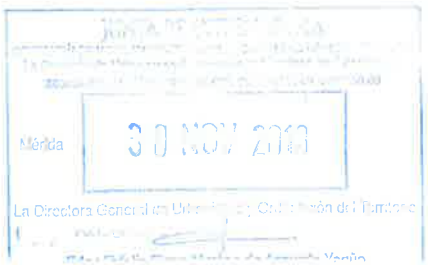
Propuesta global.

El Plan se plantea como un documento práctico, es decir como un conjunto de medidas programadas a partir de las necesidades prioritarias, de tal manera que su realización irá condicionada a la capacidad de ejecución, teniendo siempre en cuenta que la mejora de la accesibilidad del municipio se realice de un modo continuado y equilibrado. Estas propuestas se desarrollan en la Sección Primera del Capítulo 14 de las Normas Urbanísticas de este Plan.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2013
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

TÍTULO 11.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACTUAR SOBRE LA ORDENACIÓN DE TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES.

En consecuencia a la ordenación propuesta no se considera necesario desarrollar el ámbito de alcance del Plan General Municipal de Torreorgaz más allá de los límites de su término municipal, ya que éste no contiene determinaciones que afecten a los términos municipales colindantes con Torreorgaz.



TÍTULO 12.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Torreorgaz no está sometido a ningún planeamiento territorial de rango supramunicipal.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2017

TÍTULO 13. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1. INTRODUCCIÓN.

La ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura ofrece escasas referencias al contenido económico de los Planes Generales centrándose en su exigencia (Art. 75.4) como un documento más de los Planes Generales.

"Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio."

Con este referente se redacta el siguiente Estudio Económico.

El Estudio Económico del Plan General es una anticipación de los costes que tiene la ejecución de este para la Administración Municipal comparado con las posibles las retribuciones percibidas de estos desarrollos, este estudio se estructurará en dos bloques, uno será un análisis económico, en la que se comparan los coste directos que son los que provienen de la ejecución de las infraestructuras de carácter general con ingresos directos provenientes de la monetarización de los solares procedente de las cesiones del 10%.

En el análisis de gastos del Plan general de Torreorgaz no prevé ninguna actuación concreta para la mejora o ampliación de infraestructuras y equipamientos que requiera de la cuantificación de una inversión.

Como explicaremos en el apartado de análisis de costes, las actuaciones que pudiesen ir surgiendo a lo largo del periodo de implantación del PGM deberán ser proporcionadas a la cuantía media del Capítulo 6 de Inversiones Reales de los Presupuestos Municipales de los últimos años.

Se excluyen de estas actuaciones los costes debidos a la ejecución de grandes equipamientos de trascendencia supramunicipal, entendemos que esto no supondrá ningún coste para las arcas municipales.

En este Estudio Económico valorará todas las actuaciones propuestas por el Plan General, que correspondan únicamente a la administración pública (estatal, autonómica y municipal), obviando las inversiones de carácter privado.

Los ingresos obtenidos del desarrollo urbanístico provienen de la venta de solares resultado de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo de los desarrollos urbanísticos, partiendo del supuesto de que todos los desarrollos urbanos propuestos se ejecutan solamente sería necesario la venta de un 60% de solares para cubrir la necesidades municipales en el ámbito urbanístico, el resto de solares se destinaran a viviendas de promoción y titularidad pública.

2. ANÁLISIS DE COSTES E INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS.

2.1. Costes

Plan general de Torreorgaz no prevé ninguna actuación concreta para la mejora o ampliación de infraestructuras y equipamientos que requiera de la cuantificación de una inversión.

Todas las actuaciones que pudiesen ir surgiendo a lo largo del periodo de implantación del PGM deberán ser proporcionadas a la capacidad económica del municipio, en la cual solamente se analizará el Capítulo 6 de Gastos: inversiones reales, que aunque puedan influir otros conceptos como la capacidad financiera y las transferencias de capital, no son valorados puesto que estos exceden de la esfera municipal.

Para justificar la capacidad económica del municipio, analizaremos exclusivamente el capítulo 6 de gastos: Inversiones Reales, obviando la capacidad financiera del municipio que son instrumentos que pudieran utilizarse para cualquiera de las necesidades municipales en función de la capacidad financiera del municipio y la transferencia de capital que dependerán de convenios o acuerdos con otras administraciones.

A falta de datos de las liquidaciones presupuestarias de los últimos años, podemos tomar a título orientativo que la media de gasto de inversión por ayuntamiento en España en el año 2011, es el 12,60% una vez detraído el capítulo de transferencias de capital, esto sería los recursos disponibles para nuevas infraestructuras y servicios, sin entrar a valorar los recursos generados por los desarrollos urbanísticos que de los cuales se destinarán al menos el 60% de los ingresos generados a la creación y mejora de las infraestructuras y equipamientos demandas por los ciudadanos.

2.2. Ingresos obtenidos por las cesiones

Los ingresos obtenidos del desarrollo urbanístico provienen de la venta de solares resultado de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo de los desarrollos urbanísticos, partiendo del supuesto de que todos los desarrollos urbanos propuestos se ejecutan solamente sería necesario la venta de un 60% de solares para cubrir la necesidades municipales en el ámbito urbanístico, el resto de solares se destinaran a viviendas de promoción y titularidad pública.

Para el cálculo de ingresos obtenido por las cesiones, utilizamos el Valor de Repercusión (VR) que se desarrolla en el apartado de Ingresos derivados de la puesta en servicio del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, cálculo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del Estudio de Sostenibilidad Económica.



RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS (10% SUELO URBANO)

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Superficie	Aprovechamiento medio	Cesión 10%	Recursos monetarizables	Repercusión suelo	Recursos obtenibles
	m²	(UA/m²)	UA	UA	€/UA	€
PERI 1-R	7.415	0,6919	513,02	307,81	37,80	11.635,25
PERI 2-R	10.331	0,7000	723,17	433,90	37,80	16.401,50
PERI 3-R	8.348	0,6980	582,69	349,61	37,80	13.215,42
PERI 4-R	10.699	0,7000	748,93	449,36	37,80	16.985,73
PERI 5-R	1.512	0,6856	103,66	62,20	37,80	2.351,07
PERI 6-R	4.898	0,6984	342,08	205,25	37,80	7.758,29
PERI 7-R	5.688	0,6844	389,29	233,57	37,80	8.829,02
PERI 8-R	5.532	0,6793	375,79	225,47	37,80	8.522,89
PERI 9-R	1.471	0,6999	102,96	61,77	37,80	2.335,03
PERI 10-I	14.395	0,5026	723,49	434,10	37,80	16.408,81
Total						**104.443,01**

RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS (10% SUELO URBANIZABLE)

SECTORES	Superficie	Aprovechamiento medio	Cesión 10%	Recursos monetarizables	Repercusión suelo	Recursos obtenibles
	m²	(UA/m²)	UA	UA	€/UA	€
SECTOR 1-I	98000	0,7000	6.860,00	4.116,00	37,80	155.584,80
SECTOR 2-R	38.430	0,7000	2.690,10	1.614,06	37,80	61.011,47
SECTOR 3-R	32.228	0,7000	2.255,96	1.353,58	37,80	51.165,17
SECTOR 4-R	37.240	0,7000	2.606,80	1.564,08	37,80	59.122,22
SECTOR 5-R	11.898	0,7000	832,86	499,72	37,80	18.889,26
SECTOR 6-R	24.312	0,7000	1.701,84	1.021,10	37,80	38.597,73
SECTOR 7-R	4.234	0,7000	296,38	177,83	37,80	6.721,90
SECTOR 8-R	17.810	0,7000	1.246,70	748,02	37,80	28.275,16
Total						**419.367,72**

TOTAL INGRESOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO **523.810,72**

JUNTA DE ...
Mérida 30 MAY 2018
La Directora General ...

3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En este documento analizaremos costes derivados de la implantación, mantenimiento de las infraestructuras necesarias propuestas en el Plan General.

La sostenibilidad económica de suelo urbano no consolidado y urbanizable supondrá que los costes de su puesta en servicio, mantenimiento y funcionamiento nunca serán superiores a los ingresos en forma de impuestos derivados de los desarrollos urbanos propuestos.

En al análisis de los costes se diferencian: Directos derivados de la ejecución de las nuevas infraestructuras y servicios, e indirectos derivados del mantenimiento de los mismos.

Costes directos sobre la hacienda pública

Son los derivados de la ejecución de los sistemas generales destinados infraestructuras, servicios urbanos y equipamientos, que ya fueron analizados en el apartado anterior.

En este caso no se proponen nuevos sistemas generales, por lo que los costes serían nulos.

Costes indirectos sobre la hacienda pública

Para la evaluación de la totalidad de los gastos que ocasiona en la hacienda local el mantenimiento de la nueva red de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, se ha estudiado el coste unitario anual por metro cuadrado del mantenimiento sobre el suelo urbano. Este valor ha sido extrapolado al Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

El coste de mantenimiento de urbanización se extrae del presupuesto municipal, obtenido de los datos del Ministerio de Economía y Hacienda (anuario de Caja España). Este coste se divide en los siguientes conceptos:

- 1 Educación (Conservación de colegios)
- 2 Bienestar comunitario (Conservación de redes de saneamiento y abastecimiento de agua, servicio de basuras)
- 3 Infraestructuras básicas (Conservación de vías públicas, alumbrado público, parques y jardines)
- 4 Otros gastos y contingencias comunes imputables a la dimensión urbana del municipio pero no previsibles en un estudio a corto y medio plazo.

A falta de datos oficiales, hemos estimado que este coste no superará el 60% del capítulo de Gastos de Bienes Corrientes y Servicios basándonos en experiencias previas y atendiendo a la liquidación del presupuesto municipal de 2009 (60% de 231.333,10 € es: 138.799,86 €)

La superficie edificable según revisión del PGM, realizada en el documento de memoria informativa y justificativa, de suelo urbano consolidado se ha calculado en 48,91 has. Extrapolando los datos obtenidos del coste de mantenimiento anual por metro cuadrado de

30 NOV 2013

suelo urbano, actualmente establecido en 2.837 €/has., se obtiene que el coste que supondrá el mantenimiento de los nuevos desarrollos propuestos será de 92.145,76 €

SUPERFICIE S.U.N.C Y S.URB.	COSTE/has	COSTE DE MANTENIMIENTO
32,48 has	2.837 €/has.	92.145,76 €

Ingresos derivados de la puesta en servicio del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Estimaremos los ingresos del ayuntamiento derivados de los siguientes conceptos:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
- Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras.

A falta de datos de la ponencia catastral de Torreorgaz para aproximarnos a los ingresos que el Ayuntamiento recibirá por la aplicación del el IBI en los desarrollos urbanísticos previstos, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, utilizamos la ponencia catastral de Torrequemada municipio colindante y con similares características urbanas:

	Modulo básico de construcción (MBC)	Valor de repercusión (VR)	Valor de mercado (VM)	Valor catastral (VM)
Residencial	450 €/m^2	37,8 €/m^2	487,8 €/m^2	243,9€/m^2
Industrial	450 €/m^2	37,8 €/m^3	487,8 €/m^3	243,9€/m^3

El Valor de Mercado es la suma de MBC más VR por un coeficiente corrector que nosotros estimamos en la unidad, tal como establece el punto 3.2 de Procedimiento de Valoración Colectiva de Bienes de Naturaleza Urbana.

VM= MBC+VRxCR

El Valor Catastral es igual al VM por el factor de referencia al valor del mercado, regulado en la orden del ministerio de Economía y Hacienda de octubre de 1998, siendo 0,5.

VC=VMxfr

Mérida 26 NOV 2013

Superficie edificable para cada uso en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

Residencial: 155.138,17 m^2e

Industrial: 76.639,22 m^2e

Valor Catastral del m^2 edificable:

Residencial: 243,9 €/m^2

Industrial: 243,9 €/m^2

Cálculo de los ingresos del IBI

Aplicando el tipo de gravamen general 0,50 establecido en el anuario de Caja España, el valor catastral del suelo propuesto:

IBI Anual: 273.892,03 €

Residencial.

IBI=155.138,17 m^2e X 243,9€/m^2 x 0,50 / 100= 189.191,00 €

Industrial.

IBI=76.639,22 m^2e X 243,9€/m^2 x 0,50 / 100= 93.461,52 €

Para realizar el estudio de los ingresos que el Ayuntamiento recibirá por la aplicación del Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica, estimamos que el parque de vehículos aumentara en 0,5 por habitante, tomado como base las previsiones del PGM que tendría capacidad para absorber 2.601habitantes, se deduce que se incrementará en 1.300 vehículos.

Suponiendo la aplicación de la tarifa media de 80€ la recaudación anual previsible será:

IVTM=1.300 Vehículos X 80 €/Vehículos= 104.000 €

En nuestro balance no consideramos el ICIO ya que se abona una sola vez en el momento de autorización de la edificación, por lo que no es aplicable a la periodicidad anual de ingresos como resulta ser el resto de éstos. Por tanto y desde la prudencia, no debería computarse como ingreso, más aun resultando el saldo positivo sin contar con este ingreso.

Garantía de sostenibilidad económica

La sostenibilidad económica de plan general queda garantizada por el balance previsto entre costes de mantenimiento e ingresos:

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 NOV 2010

Gasto anual equivalente al S.UN.C Y S.URB.	92.145,76 €
Ingresos procedentes de impuestos	386.658,52 €
Saldo	**294.512,76 €**

Se concluye que produce un superávit de 294.512,76 € derivados de la puesta en servicio de los nuevos desarrollos urbanos, por lo que la sostenibilidad económica está garantizada.

