Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ

MODIFICACIÓN Nº 3

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO MEDIANTE LA CREACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

(Correcciones Octubre 2017)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este expediente en la sesión de
Mérida 25 MAY 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanes

EQUIPO REDACTOR:
Equipo de la O.G.U.V.A.T.:
- **Alfonso Gómez Goñi, Arquitecto.**
- **Marián Bernal Chanclón, Asesora Jurídica.**

E- 2 NOV 2017

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN
1.1.1. Promotor
1.1.2. Base documental utilizada
1.1.3. Normativa urbanística aplicable

1.2. MEMORIA INFORMATIVA
1.2.1. Antecedentes de hecho
1.2.2. Situación actual del planeamiento urbanístico
1.2.3. Diagnóstico del planeamiento vigente
1.2.3.a. Diagnóstico de información y exposición
1.2.3.b. Normativa urbanística
1.2.3.c. Planos de ordenación
1.2.4. Ámbito de la Modificación
1.2.4.a. Ámbito
1.2.4.b. Fines y objetivos

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
1.3.1. Normativa aplicable
1.3.2. Justificación de las determinaciones

2. DOCUMENTO DE INICIO MEDIO AMBIENTAL

2.1 Síntesis descriptiva
2.2 Diagnóstico previo de la zona
2.3 Desarrollo previsible del Plan
2.4 Efectos ambientales previsibles
2.5 Efectos previsibles sobre elementos estratégicos del territorio, planificación sectorial implicada, planificación territorial y sobre normas aplicables
2.6 Análisis del plan

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Normas reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado U.A.-10
3.1.1. Ordenanza 1. Zona B. Unidades de Actuación. Residencial en ensanche (RE)
3.1.2. Ordenanza 2. Zona B. Unidades de Actuación. Equipamiento dotacional público (D)
3.2. Ficha urbanística U.A.-10

4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

- O.T.1.1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL S.N.U.
- I.U.6.2 RED ABASTECIMIENTO DE AGUA
- I.U.7.2 RED ENERGÍA ELÉCTRICA
- I.U.9.2 RED DE SANEAMIENTO
- O.U.0.2 SISTEMAS GENERALES (plano reformado)
- O.U.1.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO (plano reformado)
- O.U.2.2 CATÁLOGO Y ZONAS DE PROTECCIÓN (plano reformado)
- O.U.3.2 USOS Y DESARROLLO DE LAS U.E. (plano reformado)
- O.U.3.2.1 ORDENACIÓN DETALLADA (nueva creación)
- O.U.4.2 ALINEACIONES Y RASANTES (plano reformado)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
25 MAY. 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

5. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

5.1. Articulado actual de las NN.SS. (página 49).
5.2. Articulado refundido de las NN.SS. (Página 49).
5.3. Anexo I Unidades de Ejecución de las NN.SS. (página 65).
5.4. Anexo I Unidades de Ejecución de las NN.SS. refundido (página 65).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ... Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este ... en su sesión de
Mérida 25 MAY 20..
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

2 NOV 2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1. Promotor

El Ayuntamiento de Zarza de Montánchez solicita a este Equipo Técnico (Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez) la redacción de una modificación de las Normas Subsidiarias para la creación de una Unidad de Actuación. La propuesta se redacta en los exactos términos señalados por los responsables del Ayuntamiento.

1.1.2. Base documental utilizada

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:
1.- Los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de Zarza de Montánchez (Cáceres), aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 30 de junio de 2004 y publicado el 27 de octubre de 2005.
2.- Cartografía digital en formato dwg, proporcionada por la Junta de Extremadura.

1.1.3. Normativa urbanística aplicable

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, (en adelante LSOTEx).
- Ley 9/2010, de 18 de octubre, de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero, (en adelante RPEx).
- Normas Subsidiarias de Zarza de Montánchez, con aprobación definitiva el 30 de junio de 2004 y publicado DOE el 27 de octubre de 2005, (en adelante NNSS).
- Real Decreto Legislativo 7/ 2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Modificación Puntual nº1, aprobada definitivamente por resolución CUOTEx de 25 de marzo de 2010 y publicada en DOE el 12 de agosto de 2010.
- Modificación Puntual nº 2 con aprobación definitiva el 28/11/2013 y publicación DOE con fecha 4/3/2014

1.2. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1. Antecedentes de hecho

En las reuniones mantenidas con el Sr. alcalde, concejales, secretario y Técnico Municipal, nos manifiestan las deficiencias de las que adolece el instrumento de planeamiento vigente (NN.SS.), tanto por su falta de operatividad como por el grado de desarrollo y evolución de la población.

Ante esta situación, se aconseja por parte del equipo técnico de la OGUVAT, el inicio de los trámites necesarios para la redacción de un Plan General Municipal, ya que el planeamiento vigente ni siquiera ha seguido el trámite de homologación, al ser éste, el único instrumento que, a la vista de las circunstancias concurrentes, puede garantizar el adecuado cumplimiento de los fines de la actuación pública urbanística. No obstante, y ante lo dilatado de los plazos requeridos para la elaboración de este tipo de instrumento, se adopta la decisión de redactar la presente Modificación, paralelamente al inicio de los trámites antes mencionados, para tratar de remediar, en la medida de lo posible, la situación actual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 2 5 MAY. 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
P.D.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

El problema más importante es el planteado por la carestía de suelo urbano a un precio asequible, en especial en lo referente a suelo de uso residencial para la construcción de nuevas viviendas reclamadas por la población.

Para solucionar esta situación se pretende mediante esta modificación:

- Incluir dentro del suelo clasificado como urbanos terrenos adyacentes a la línea de delimitación de suelo urbano, perteneciente a Suelo No Urbanizable Protección Básica Nivel 1 (cultivo de olivos), creando una unidad de actuación urbanizadora destinadas a viviendas de protección pública conforme lo dispuesto en el artículo 105.1.b) del RPLEx y a áreas de terreno dotacional. Siempre buscando que el crecimiento del municipio se produzca de forma racional.
- Zarza de Montánchez es un municipio de aproximadamente 596 habitantes, que por su situación geográfica (ubicado entre Cáceres, Trujillo, Don Benito y Mérida), ha experimentado un crecimiento económico notable, con una consolidada actividad de producción ganadera y transformación de productos agro-ganaderos, así como otras actividades ligadas a la carpintería y a una floreciente actividad vinculadas al turismo rural, etc. El desarrollo de estas fuentes de empleo, la buena ubicación del municipio y la creciente población joven y emprendedora, ha hecho que exista una demanda creciente de nuevas viviendas a precios asequibles.

1.2.2. Situación actual del planeamiento urbanístico

Las NN.SS. vigentes desde hace 12 años han sufrido dos modificaciones en su tiempo de vigencia:

- Modificación Puntual número 1, que consiste en la reordenación de terrenos situados en la zona norte mediante la recalificación de suelo urbano de uso residencial ordenanza "Zona A" y de suelo urbano de uso dotacional escolar.

- Modificación Puntual número 2 consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano de uso dotacional para la construcción de una residencia asistida en terrenos de propiedad municipal, situadas al oeste del casco urbano, junto a la carretera de Zarza de Montánchez a Robledillo de Trujillo.

1.2.3. Diagnóstico del planeamiento vigente

En el presente apartado se analiza el contenido de las Ordenanzas de la Edificación de las NN.UU. de Zarza de Montánchez y los planos de ordenación en relación a la modificación propuesta.

1.2.3.a- Diagnóstico de información y exposición

Los datos contenidos en el Capítulo 3.- Condiciones particulares del suelo urbano. Zona B. Unidades de Ejecución, de las NN.SS., se consideran insuficientes para los requerimientos de la presente modificación. Por tanto, se propone una nueva normativa para la Unidad de Actuación propuesta.

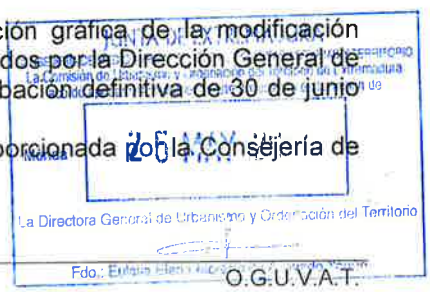
1.2.3.b- Normativa urbanística

Las referencias a los artículos de la legislación urbanística aplicable, deben entenderse hechos a la LSOTEx y el RPLEx.

1.2.3.c- Planos de ordenación

Los planos de ordenación que se utilizan de base para la definición gráfica de la modificación presente son los correspondientes a los planos de ordenación diligenciados por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio con fecha de aprobación definitiva de 30 de junio de 2004.

Se ha utilizado igualmente, la cartografía digital en formato dwg, proporcionada por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.



2 NOV 2017

1.2.4. Ámbito de la modificación, fines y objetivos

1.2.4.a- Ámbito

La modificación que se plantea afecta a:

Suelo no urbanizable adyacente al suelo urbano, a la carretera CC-146 (Zarza de Montánchez-Robledillo de Trujillo).

Estos terrenos en total tienen una superficie aprox. de 5.717,21 m^2, propiedad íntegra del Ayuntamiento.

Los terrenos que se pretenden reclasificar como suelo urbano según referencia catastral son:

- Polígono 3 Parcela 70.a.

Se adjunta Plano de Situación de los terrenos junto a la delimitación del Suelo Urbano: "Plano 2: Suelo Urbano actual. Situación de la propuesta".

1.2.4.b- Fines y objetivos

El objetivo de la modificación es incluir dentro del suelo urbano unos terrenos adyacentes a la línea de delimitación de suelo urbano para crear una Unidad de Actuación destinadas a viviendas de protección pública, uso terciario y a terrenos dotacionales.

Adjuntamos plano de situación rayando las áreas de terreno de suelo no urbanizable afectadas por esta modificación.

Deberán recabarse los informes sectoriales preceptivos, entre los que se destacan los referentes a Red Viaria (Carretera titularidad de Diputación) y Cuenca Hidrográfica del Tajo, al encontrarse directamente relacionada la modificación con los mismos.

Se aporta plano de situación de la Unidad de Actuación – 10, de nueva creación, pretendida con la presente Modificación Puntual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estrella Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762



Plano SITUACIÓN
(UA-10)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en sesión de
Mérida 25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

F- 2 NOV 2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. Normativa aplicable

Se redacta la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Zarza de Montánchez de acuerdo con los criterios establecidos en:

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un documento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación, teniendo en cuenta que es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- Artículo 80 "régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 74 en cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas. (modif. 10 Abril 2015)

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 27 y 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
- Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos públicos.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPEX.

1.3.2. Justificación de las determinaciones

Las Normas Subsidiarias están en vigor desde 2005 (que es cuando se publican en el DOE), y por los motivos antes expresados debiera plantearse una próxima homologación o sustitución por un Plan General Municipal, y es por ello que se ha decidido redactar esta modificación para realizar una propuesta de ampliación de suelo urbano mientras se tramita el mismo.

Como ya se ha expuesto con anterioridad, Zarza de Montánchez es un municipio que está experimentando una necesidad creciente de nuevas áreas residenciales. Éstas se destinarán a vivienda protegida cumpliendo con lo dispuesto en el art. 105.1.b) del RPEx, donde se expone *"... cuando mediante modificación se reclasifique suelo no urbanizable como suelo urbano o urbanizable para uso de vivienda de primera residencia, deberá destinarse íntegramente a vivienda de protección pública."*

La presente propuesta viene condicionada por las específicas características del instrumento vigente en Zarza de Montánchez, Normas Subsidiarias municipales.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el presente instrumento
Mérida 25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

Teniendo en cuenta que la Modificación propuesta es la tercera realizada en este Ayuntamiento, no resulta necesaria la presentación de la versión completa y actualizada de las Normas Subsidiarias, regulado en el art. 82.5 de la LSOTEx.

Conforme lo dispuesto en el artículo 1.1.8. de las NNSS de Zarza de Montánchez *"Modificación"*, igualmente podemos hablar de modificación, al señalar que:

"Se entiende por Modificación de las Normas Subsidiarias las alteraciones sustanciales de las determinaciones del mismo que no queden incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

No serán considerados como alteraciones sustanciales los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones de las Normas".

Estos condicionantes, propios de las NN.SS., deben armonizarse, por imperativo del artículo 80.1 de la LSOTEx, con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta y el artículo 74 del mismo texto legal.

Por ello:

1.- Se clasifican los terrenos afectados por la ampliación como Suelo Urbano No Consolidado, puesto que su nivel de dotaciones públicas no comprende todos los servicios precisos.
2.- Se establece la ordenación detallada para el ámbito afectado aplicando lo dispuesto en el artículo 70.2.2 de la LSOTEx que permite establecer la ordenación detallada para todo o parte del suelo urbano no consolidado.
3.- La Unidad de Actuación propuesta debe cumplir los estándares mínimos establecidos en el artículo 74 de la LSOTEx y el artículo 28 del RPEx, obligatorios en los nuevos desarrollos urbanos.

La presente modificación pretende dotar al Municipio de los terrenos de uso residencial que demanda el crecimiento del mismo, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 de la Constitución de 1978 que reconoce el derecho a una vivienda digna ordenando a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Se persigue por tanto con la ampliación de suelo residencial evitar las tendencias especulativas que podrían verse favorecidas por la escasez del mismo y se consigue una mejora en el bienestar general de la población al posibilitar el acceso a viviendas a un precio justo y con las suficientes garantías de calidad, al permitir a la Administración tasar éste.

Mediante la delimitación de unidades de actuación se busca:

- Facilitar la ejecución racional de la actividad urbanizadora mediante la inclusión de los suelos dotacionales precisos para la misma.
- Conseguir una justa distribución de los beneficios y las cargas entre los que intervengan en actividad urbanizadora.
- Asegurar los estándares de calidad y cohesión urbanas señalados tanto en el artículo 74 de la LSOTEx, como en los preceptos del RPLEx que lo desarrollan, al establecerse la ordenación de las mismas con estricto cumplimiento de dichos estándares.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de acuerdo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Isabel Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- 2 NOV 2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

La superficie afectada ocupa aproximadamente **5.717,21 m²,** correspondiente a terrenos situados junto a la delimitación de suelo urbano y adyacente a la carretera CC-146 (Zarza de Montánchez-Robledillo de Trujillo). Dicha carretera cuenta con alguno de los servicios urbanísticos requeridos.

Se crea una unidad de actuación:

- U.A.-10

2. DOCUMENTO DE INICIO MEDIO AMBIENTAL

Al estar la presente modificación sometida al procedimiento establecido en el art. 17 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental en la Comunidad Autónoma de Extremadura. En base a ello se aporta por parte del Ayuntamiento la información detallada en el art. 17.2 del Decreto 54/2011 citado.

2.1 Síntesis descriptiva

Los asentamientos urbanos poblacionales, pueblos y ciudades, son el espacio común que los seres humanos han creado para su desarrollo en comunidad. Su planificación conlleva la atención de múltiples factores, entre ellos y de forma muy destacada la del entorno físico, en relación con el medio ambiente donde se encuentra, con las interrelaciones formales y funcionales que las complementan.

Nos encontramos con la oportunidad de desarrollar unos terrenos de titularidad municipal, para dar cobertura a la demanda existente de viviendas protegidas en el municipio, dónde por la situación económica y financiera actual, así como por el gran número de Unidades de Actuación existentes de difícil desarrollo, no conforman el escenario idóneo para posibilitar la construcción de viviendas de autopromoción o en régimen libre.

Con esta Modificación, se pretende un crecimiento urbano ordenado y planificado, teniendo en cuenta las necesidades de la población, los espacios comunes habitables, saludables, sostenibles, las infraestructuras de comunicación existentes, y los servicios y dotaciones necesarios en el municipio, para un buen desarrollo del mismo.

Se pretende reclasificar un área de suelo no urbanizable sin protección especial, colindante al suelo urbano, por lo que su impacto ambiental es mínimo, ya que esta zona es a su vez adyacente a la carretera CC-146, de Zarza de Montánchez a Robledillo de Trujillo. El uso actual de dicha parcela es el de unos terrenos dedicados a olivar, actualmente abandonados e improductivos.

2.2 Diagnóstico previo de la zona

Nos encontramos en el corazón de Extremadura, en el término municipal de Zarza de Montánchez (Cáceres), perteneciente a la mancomunidad integral de municipios "Sierra de Montánchez".

El núcleo urbano se sitúa a 450 m de altitud y su término presenta un relieve accidentado al asentarse en las estribaciones de los Montes de Toledo.

El término municipal cuenta con 27,30 Km² de superficie. Situado al SE de Cáceres en el interior de la penillanura, limita al Norte con el término municipal de Salvatierra de Santiago, al Sur con Valdemorales y Almoharín, al Este con Robledillo de Trujillo y Escurial y al Oeste con Torre de Sta. María.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ha aprobado definitivamente este documento en la sesión de
25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
P.D.: Rosalía Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Geología

Lo más característico del término municipal de Zarza de Montánchez, al igual que los términos municipales de los municipios que comprenden la Mancomunidad Sierra de Montánchez, es la existencia de amplias antiformas rellenas por materiales paleozoicos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

La mayor parte del término municipal está formado por afloramientos de rocas ígneas hercínicas del cámbrico, el granito ocupa la mayoría del término, salvo en el suroeste donde existen zonas donde se presentan depósitos del precámbrico, formados por el complejo esquisto-grauváquico, intrusiones de granito orientado y granito porfídico con pequeñas intrusiones de rocas filonianas rodeadas por pizarras mosqueadas cámbricas.

A grandes rasgos, el sustrato geológico está conformado por macizos de rocas ígneas, los sedimentos del Precámbrico, que morfológicamente constituyen penillanura.

Hidrología

La Sierra de Montánchez, que sigue una directriz O-NE, marca la divisoria de aguas entre las cuencas hidrográficas de los ríos Tajo y Guadiana.

La red hidrográfica del término municipal que nos ocupa es poco importante, por cuanto los materiales sobre los que se asienta son muy impermeables, con escasa capacidad de retención, tan solo destacable un tramo del río Tamuja, afluente del Salor en su margen izquierda. Desagua en el Almonte por su izquierda tras recibir las aguas del Gibranzos y el Magasca.

Hidrográficamente el término municipal pertenece a la cuenca del río Tajo.

El término municipal está cruzado por varios cursos de agua que descienden de las cumbres de la sierra, en dirección S-N:

a) Arroyo de las Lindosas
b) Arroyo de Nava Benito
c) Arroyo del Berrillo.

El embalse de Navarredonda recoge las aguas del río Tamuja, estando localizado en el término municipal.

Climatología

La Comunidad Autónoma de Extremadura se halla situada en la parte occidental de la submeseta Sur, ocupando una penillanura bastante elevada y suavemente inclinada de Este a Oeste. El Norte y el Sur los bordean las montañas pertenecientes al sistema Central y a Sierra Morena respectivamente. Paralelas a estas montañas y aproximadamente dividiendo a la región en dos mitades, están las sierras centrales extremeñas, que pertenecen a la cordillera de los Montes de Toledo y que separan las cuencas de los ríos Tajo y Guadiana.

La consideración de los componentes climatológicos resulta fundamental para abordar el estudio del medio físico y biótico, ya que éstos determinan en gran medida el tipo de suelo, la vegetación y la fauna de la zona.

Como ocurre en casi toda la región extremeña, la provincia cacereña posee, en general, un clima mediterráneo, en el que influye considerablemente el océano atlántico y algunas características típicas del clima continental. Este clima se caracteriza por inviernos lluviosos (más del 60% de la precipitación anual) y más o menos fríos, y veranos anticiclónicos, secos y calurosos, es un clima que se estabilizó a nivel de la Región Mediterránea hace unos 7.000-5.000 años.

El término municipal de Zarza de Montánchez no cuenta con estación de toma de datos básica, estando la más cercana en el municipio de Robledilo de Trujillo presentando características orográficas similares.

Las características climáticas configuran la zona como ecosistema típicamente mediterráneo, con veranos calurosos y secos e inviernos suaves y lluviosos.

JUNTA DE EXTREMADURA
25 MAY
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

2 NOV 2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

Vegetación

El municipio de Zarza de Montánchez se puede caracterizar por la diversidad de asociaciones de vegetación que posee, puesto que se combinan zonas de llanuras donde se desarrollan dehesas, disfrutando de una de las dehesas boyales más importantes de la comarca, como zonas de montaña que llegan hasta casi los mil metros de altitud, donde el paisaje de encinar con monte alto da paso a las comunidades de melojar con monte alto asociado a este tipo de vegetación. En ella se dan distintos tipos de paisajes relacionados entre sí por el ganado.

En el monte abunda el matorral mediterráneo (jara, retamas, lavanda, melojos, zarzas) mezclado con encinas y los pastos que se deben al clareo del matorral y del arbolado, así como a la acción del ganado.

Concretamente, el área que nos ocupa así como la mayor parte de los terrenos limítrofes con el casco urbano, por su proximidad suelen ser zonas de huertos de secano de olivos, aunque existen algunas higueras e incluso otras donde se combina el olivo con la higuera.

Al Noreste de la población y siguiendo por el "Camino de Trujillo", a la izquierda de este y a unos dos kilómetros de la población se encuentra la Encina Terrona", declarada Monumento Natural por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Fauna

Los animales más comunes que se pueden encontrar en el municipio son el conejo, la liebre y el jabalí. Otros animales silvestres son el zorro, el tejón o la garduña y gran diversidad de aves acuáticas, carroñeras, rapaces diurnas y nocturnas, reptiles diversos...

El ámbito concreto afectado por la modificación, adyacente al casco urbano, no se encuentran especies de flora o fauna dignas de mención.

2.3 Desarrollo previsible del Plan

En atención a la problemática mencionada de la realidad económica y financiera actual, así como el grado de desarrollo de las Unidades de Actuación existentes, y la necesidad de dotar al municipio de una bolsa de uso residencial a precio tasado, se estima el desarrollo y construcción de 25 viviendas protegidas en terreno de titularidad municipal, a medio plazo.

2.4 Efectos ambientales previsibles

Cualquier actuación humana sobre el medio, inevitablemente conlleva una alteración de las características del mismo, variando el grado de afección en base al tipo de proyecto implantado y a las características del entorno de actuación.



MEDIO	ALTERACIÓN	EVALUACIÓN DEL IMPACTO	MEDIDAS PREVENTIVAS O CORRECTORAS	VIGILANCIA Y CONTROL
Calidad del aire	Aumento de niveles de inmisión de partículas durante las obras	Compatible	Cumplimiento de las Ordenanzas y Normativas Constructivas	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Ruido	Incremento de niveles sonoros puntuales durante las obras	Compatible	Adecuación del horario de obras	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Clima	No se producen cambios microclimáticos ni mesoclimáticos	----------	----------	----------
Geología y geomorfología	No se producen grandes cambios geomorfológicos. Alteración muy ligera de la topografía	Compatible	No precisa	No precisa
Hidrología superficial y subterránea	Se produce alteración	Moderado	Evacuación a la red de saneamiento	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Suelos	Se produce alteración	Moderado	Cumplimiento de la Normativa Urbanística	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Vegetación	No se destruye ningún árbol al no existir en el área. Sólo se eliminarán arbustos	Compatible	No precisa	No precisa
Fauna	No se prevén acciones directas o indirectas de importancia sobre la fauna autóctona al no urbanizarse grandes superficies	Compatible	No precisa	No precisa
Paisaje	Intrusión visual y contraste cromático de las nuevas edificaciones	Moderado	Cumplimiento de las Ordenanzas estéticas	Se controlará el cumplimiento de la Normativa Urbanística

En general, la urbanización de las zonas propuestas, colindantes al suelo urbano, se estima que supondrían un **IMPACTO COMPATIBLE**, sobre el Medio Ambiente y las medidas protectoras y/o correctoras que se deben tomar serían la de prevenir, minimizar, corregir y compensar impactos, medidas éstas, que deberán ser establecidas y desarrolladas en el proyecto de urbanización.

2.5 Efectos previsibles sobre elementos estratégicos del territorio, planificación sectorial implicada, planificación territorial y sobre normas aplicables

No se consideran efectos previsibles sobre estos términos.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el Plan de referencia en sesión de
Mérida 25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

2.6 Análisis del plan

Al tratarse de una ampliación de suelo urbano, reclasificando suelo no urbanizable de protección básica, habiendo analizado los diferentes factores que pueden incidir en el desarrollo de esta actuación, así como posibles incidencias a nivel tanto municipal como territorial se considera viable desde un punto de vista estrictamente técnico.

2 NOV 2017

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Normas reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado U.A.-10

La nueva clasificación urbanística de la Unidad de Actuación será de Suelo Urbano No Consolidado, por tanto, cuenta con ordenación detallada y definición de la ubicación de las áreas verdes y dotacionales. Para su regulación urbanística se ha creado una ampliación de la normativa aplicable, concretamente las Ordenanzas 1 y 2. Zona B. Unidades de Actuación. Residencial en ensanche (RE).

Deberá modificarse (ampliarse) así mismo la tabla resumen de Unidades de Ejecución existentes en el municipio, incorporando la de nueva creación (UE-10) de uso característico Residencial.

3.1.1. Ordenanza 1. Zona B. Unidad de Actuación 10. Residencial en ensanche (RE)

Art. 3.1.1.1 Tipología edificatoria:

Regula la edificación de viviendas, con edificaciones adosadas por los linderos con otras parcelas, exentas o pareadas.

Art. 3.1.1.2. Condiciones de parcela:

a.- Superficie mínima: 100 m^2

b.- Frente mínimo: 6 m

Art. 3.1.1.3. Condiciones de volumen:

a.- Alineaciones: las fijadas en el plano correspondiente. Mediante Estudio de Detalle podrán reajustarse nuevas alineaciones según lo dispuesto en el art. 73 de la LSOTEx y art. 92 del RPEx.

b.- Retranqueos: El plano de la fachada del edificio se situará en la alineación oficial al menos en el 50% de su longitud de planta baja.

En el caso de que por causa de los retranqueos queden medianeras vistas, éstas deberán tener en cuanto a su acabado el mismo tratamiento que las fachadas.

Para la tipología de viviendas aisladas o pareadas, los retranqueos serán de 3 metros a la calle principal o secundarias, al igual que al resto de los linderos de la parcela. Los retranqueos laterales podrán suprimirse, para adosar edificaciones entre sí.

Si en las fachadas laterales o posteriores, que no dan a espacio público, se abren huecos, los retranqueos cumplirán además las condiciones exigibles por del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

c.- Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100% en planta baja y 70% en planta primera, en ambos casos no se superará un fondo máximo de 12 metros.

La aplicación de la ocupación máxima establecida, en ningún caso podrá suponer que se supere la edificabilidad neta establecida por parcela en la ficha adjunta de la Unidad de Actuación.

Mérida
25 MAY 20

d.- Altura de la edificación: Será de 7,50 m desde la rasante oficial de la acera a la línea de cornisa de la edificación y un número máximo de 2 plantas.
Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, siempre y cuando no sobrepasen en 40% de la superficie del forjado de cubierta, no sean visibles desde el espacio público y se forme un antepecho con un faldón de teja roja, así como que ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.

e.- Voladizos: se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:
- En calles de ancho menor o igual a 8 metros no se autorizarán.
- En calles de ancho superior a 8 metros el vuelo máximo será inferior al 5% del ancho de la calle.
- Su altura mínima libre sobre la rasante será de 3,50 m.

No se admiten los cuerpos volados (volúmenes cerrados en sus tres paramentos que sobresalen de la alineación de fachada).
Se permiten balcones, de antepechos constituidos por barandillas no macizas y terrazas, de antepechos macizos o no.
En cualquier caso, los voladizos no podrán ocupar más del 50% de la longitud de fachada, debiendo separarse de las medianerías contiguas una longitud igual al vuelo y como mínimo 0,60 m.

Art. 3.1.1.4. Condiciones de composición de fachadas:

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre, el tierra siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para la reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para esos fines.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE ... TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 2...
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Blanco Moreno

- 2 NOV 2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

3.1.2. Ordenanza 2. Zona B. Unidad de Actuación 10. Equipamiento dotacional público (D)

Art. 3.1.2.1 Definición:
Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento del municipio, siendo de aplicación el art. 30 del RPEx.

Art. 3.1.2.2. Condiciones de parcela:
a.- Superficie mínima: 100 m^2
b.- Otras condiciones de parcela: No se fijan.

Art. 3.1.2.3. Condiciones de volumen:
a.- Alineaciones: las fijadas en el plano correspondiente. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.

b.- Retranqueos: Serán libres.

c.- Superficie ocupable de parcela: Será del 100% de la superficie de parcela excepto para Uso Dotacional Deportivo que será del 80% de la superficie de parcela.

d.- Altura de la edificación: Será de 7,50 m desde la rasante oficial de la acera a la línea de cornisa de la edificación y un número máximo de 2 plantas.

Art. 3.1.2.4. Condiciones de composición de fachadas:
Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre, el tierra siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para la reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para esos fines.



Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

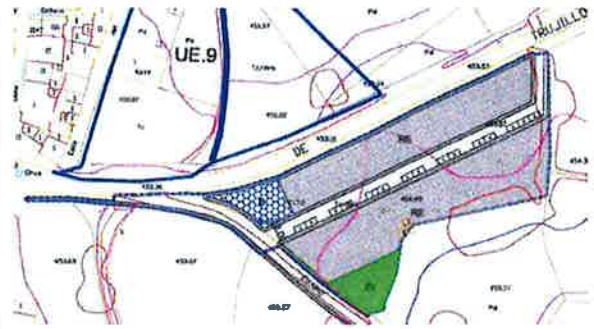
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)

Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

3.2. Ficha Urbanística U.A.-10

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO	UA10
NOMBRE:	

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

* Situado al SE de la localidad, adyacente al núcleo urbano y a la carretera CC-146, (Zarza de Montánchez-Robledillo de Trujillo).

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cualquiera de los contemplados en la LSOTEX.
INICIATIVA PLANEAMIENTO	Programa de Ejecución

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL m²	5.717,21	EDIFICABILIDAD TOTAL m²	2.826,68
Nº V.P.P. (m^2 s)	3.472,78	EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/m²)	0,494416
RESIDENCIAL (m^2 s)	3.472,78	EDIFICABILIDAD NETA PARCELA (m^2/m^2 t)	

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m² CONST.	m² s RESI.
Residencial RE (municipal)	2.826,68	3.472,78
TOTAL	**2.826,68**	**3.472,78**

CESIONES DEL SUELO

USOS PUBLICOS	m² SUELO	%
Zona Verde Pública	308,07	> 10 % de techo potencialmente edificable
Equipamiento	257,27	Z.V. + equipamiento > 20 % de techo potencialmente edificable
Otros		
Viario	1.679,10	29,37 %
TOTAL	**2.244,43**	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida 25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Díaz Muñoz

- 2 NOV 2017

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			ASIGNACIÓN DE SUELOS		
				m² SUELO	%
PÚBLICA	100%	3.730,05	CESIÓN USOS PÚBLICOS	1.987,17	34,76
PRIVADA	0%	0	USOS LUCRATIVOS	3.730,05	65,24

CONDICIONES PARTICULARES

- Aparcamientos públicos mín. = 15 plazas.
- Se permiten usos terciarios como compatibles con uso Residencial.
- Para uso residencial será de aplicación la **ordenanza 1**, mientras que para el equipamiento dotacional público sería la **ordenanza 2**.

Recomendaciones según Informe del Servicio de Red Viaria de la Excma. Diputación Provincial de 17 de Febrero de 2016:

- En el proyecto de Construcción de la urbanización se proyectarán el/los accesos del viario interior del ámbito a/desde la carretera, así como la definición de los pasos de peatones, debiendo ser ambas cuestiones objeto de autorización (o informe vinculante, según proceda) por esta Diputación
- No se permitirán accesos directos a la carretera desde las viviendas (en relación a posibles cocheras)
- No se permitirán aparcamientos adyacentes a la carretera, ni en línea ni en batería;
- A salvo de posibles afecciones por una actuación prevista de adecuación de la carretera, se seguirá el criterio de disponer, para la CC-146, de una plataforma pavimentada de 8,00 m de ancho libres, correspondiendo 6,00 m a calzada (dos carriles para la circulación, uno por sentido), y 1,00 m de arcén en cada margen.

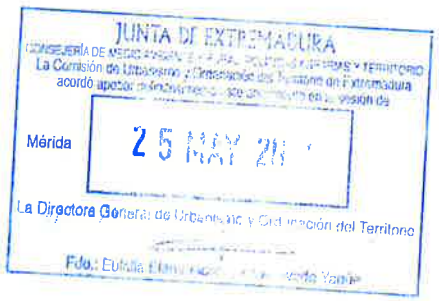
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN



2 NOV 2017

RESUMEN EJECUTIVO

1. PRESENTACIÓN

Se trata de una modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Zarza de Montánchez. La modificación se realiza a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, cuyo redactor es el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio dependiente de la Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez.

Una vez aprobada definitivamente dicha modificación mediante resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 25 de Mayo de 2017, la modificación puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Zarza de Montánchez, según lo expresado en el artículo 79.2 de la LSOTEX, modificado por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se redacta a continuación RESUMEN EJECUTIVO contemplado en el artículo 7.1.c) del mismo cuerpo legal.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento actualmente en vigor en el municipio consiste en una Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que se aprobó definitivamente mediante resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 28 de Noviembre de 2.013, publicada en el DOE nº 43 de 4 de marzo de 2014.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente modificación tiene por objeto incluir dentro del suelo urbano unos terrenos adyacentes a la línea de delimitación de suelo urbano para crear una Unidad de Actuación destinadas a viviendas de protección pública y a terrenos dotacionales.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación pretende dotar al Municipio de los terrenos de uso residencial que demanda el crecimiento del mismo, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 de la Constitución de 1978 que reconoce el derecho a una vivienda digna ordenando a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Se persigue por tanto con la ampliación de suelo residencial evitar las tendencias especulativas que podrían verse favorecidas por la escasez del mismo y se consigue una mejora en el bienestar general de la población al posibilitar el acceso a viviendas a un precio justo y con las suficientes garantías de calidad, al permitir a la Administración tasar éste.

Mediante la delimitación de unidades de actuación se busca:

- Facilitar la ejecución racional de la actividad urbanizadora mediante la inclusión de los suelos dotacionales precisos para la misma.
- Conseguir una justa distribución de los beneficios y las cargas entre los que intervengan en actividad urbanizadora.
- Asegurar los estándares de calidad y cohesión urbanas señalados tanto en el artículo 74 de la LSOTEx, como en los preceptos del RPLEx que lo desarrollan, al establecerse la ordenación de las mismas con estricto cumplimiento de dichos estándares.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 17
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia [illegible]

Por ello:

1.- Se clasifican los terrenos afectados por la ampliación como Suelo Urbano No Consolidado, puesto que su nivel de dotaciones públicas no comprende todos los servicios precisos.

2.- Se establece la ordenación detallada para el ámbito afectado aplicando lo dispuesto en el artículo 70.2.2 de la LSOTEx que permite establecer la ordenación detallada para todo o parte del suelo urbano no consolidado.

3.- La Unidad de Actuación propuesta debe cumplir los estándares mínimos establecidos en el artículo 74 de la LSOTEx y el artículo 28 del RPEx, obligatorios en los nuevos desarrollos urbanos.

5. ARTICULADO Y PLANOS AFECTADOS

La presente modificación, para su regulación urbanística ha creado una ampliación de la normativa aplicable, concretamente las Ordenanzas 1 y 2. Zona B. Unidades de Actuación. Residencial en ensanche (RE).

Deberá modificarse (ampliarse) así mismo la tabla resumen de Unidades de Ejecución existentes en el municipio, incorporando la de nueva creación (UE-10) de uso característico Residencial.

En el articulado se han incorporado:

- Capítulo 3.1. Condiciones particulares del Suelo Urbano. Zona B. Unidades de Actuación. Residencial en ensanche (RE)
- Capítulo 3.2. Condiciones particulares del Suelo Urbano. Zona B. Unidades de Actuación. Equipamiento Dotacional Público (D)

Con respecto a los planos, se modifican los siguientes:

- OU0.2 Sistemas Generales
- OU1.2 Clasificación y Calificación del suelo
- OU2.2 Catálogo y Zonas de Protección
- OU3.2 Usos y desarrollo de las U.E.
- OU4.2 Alineaciones y rasantes

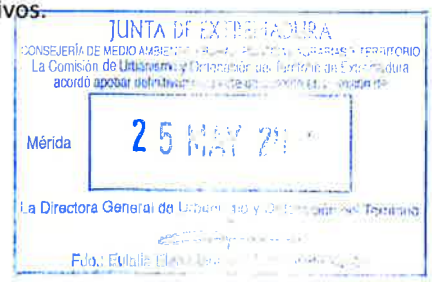
Y se incorpora el nuevo plano:

- OU3.2.1 Ordenación Detallada

6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

Con esta Modificación, se pretende un crecimiento urbano ordenado y planificado, teniendo en cuenta las necesidades de la población, los espacios comunes habitables, saludables, sostenibles, las infraestructuras de comunicación existentes, y los servicios y dotaciones necesarios en el municipio, para un buen desarrollo del mismo.

Se pretende reclasificar un área de suelo no urbanizable sin protección especial, colindante al suelo urbano, por lo que su impacto ambiental es mínimo, ya que esta zona es a su vez adyacente a la carretera CC-146, de Zarza de Montánchez a Robledillo de Trujillo. El uso actual de dicha parcela es el de unos terrenos dedicados a olivar, actualmente abandonados e improductivos.



Cualquier actuación humana sobre el medio, inevitablemente conlleva una alteración de las características del mismo, variando el grado de afección en base al tipo de proyecto implantado y a las características del entorno de actuación.

MEDIO	ALTERACIÓN	EVALUACIÓN DEL IMPACTO	MEDIDAS PREVENTIVAS O CORRECTORAS	VIGILANCIA Y CONTROL
Calidad del aire	Aumento de niveles de inmisión de partículas durante las obras	Compatible	Cumplimiento de las Ordenanzas y Normativas Constructivas	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Ruido	Incremento de niveles sonoros puntuales durante las obras	Compatible	Adecuación del horario de obras	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Clima	No se producen cambios microclimáticos ni mesoclimáticos	----------	----------	----------
Geología y geomorfología	No se producen grandes cambios geomorfológicos. Alteración muy ligera de la topografía	Compatible	No precisa	No precisa
Hidrología superficial y subterránea	Se produce alteración	Moderado	Evacuación a la red de saneamiento	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Suelos	Se produce alteración	Moderado	Cumplimiento de la Normativa Urbanística	Se controlará el cumplimiento de la Normativa de aplicación
Vegetación	No se destruye ningún árbol al no existir en el área. Sólo se eliminarán arbustos	Compatible	No precisa	No precisa
Fauna	No se prevén acciones directas o indirectas de importancia sobre la fauna autóctona al no urbanizarse grandes superficies	Compatible	No precisa	No precisa
Paisaje	Intrusión visual y contraste cromático de las nuevas edificaciones	Moderado	Cumplimiento de las Ordenanzas estéticas	Se controlará el cumplimiento de la Normativa Urbanística

Técnico redactor: Alfonso Gómez Goñi

Arquitecto OGUVAT Mancomunidad Sierra de Montánchez

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este Plan
Mérida 25 MAY 7
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

5. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

5.1. Articulado actual de las NN.SS. (página 49).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 20[illegible]
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena [illegible] Arévalo Sauce

F- 2 NOV 2017

Artículo 6.3.3.-Retranqueos.
No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a las alineaciones fijadas.

Artículo 6.3.4.-Parcela mínima.
Se establece como superficie de parcela mínima 100m^2, a excepción de aquellas parcelas con menor superficie, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.5.-Frente mínimo.
Se establece como frente mínimo 8m, a excepción de aquellas parcelas con menor frente, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.6.-Fondo mínimo.
Se establece un fondo mínimo de 10m, a excepción de aquellas parcelas con menor fondo, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.7.-Número de plantas.
Se establece para toda la edificación un número máximo de 2 plantas.

Artículo 6.3.8.-Altura de cornisa.
Se establece como altura máxima de cornisa 7.00m.

Artículo 6.3.9.-Voladizos.
Solo se permiten balcones y miradores que cumplan las condiciones establecidas en el art. 5.1.17 de estas Normas.

Artículo 6.3.10.-Fondo máximo edificable.
No se establece fondo máximo edificable, debiendo ser el resultado del cumplimiento de las condiciones del Decreto 185/1.999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas.
En planta baja de edificios de nueva planta con uso de local comercial, será obligatoria la existencia de unpatio de ventilación de superficie mínima 5m^2 y luces rectas mínimas de 2m.

Artículo 6.3.11.-Ocupación de solar.
No se establece, específicamente, la ocupación máxima del solar, debiendo ser ésta la resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

CAPITULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 6.4.1.- Zona de Protección Básica (SNU).

a) Usos permitidos. El uso característico de la Zona de Protección Básica es la explotación

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 2011
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Dorotea María Moreno de Acevedo Yagüe

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

5.2. Articulado refundido de las NN.SS. (Página 49).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE [illegible] Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 20[illegible]
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena [illegible]

- 2 NOV 2017

Artículo 6.3.3.- Retranqueos.
No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a las alineaciones fijadas.

Artículo 6.3.4.- Parcela mínima.
Se establece como superficie de parcela mínima 100m^2, a excepción de aquellas parcelas con menor superficie, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.5.- Frente mínimo.
Se establece como frente mínimo 8m, a excepción de aquellas parcelas con menor frente, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.6.- Fondo mínimo.
Se establece un fondo mínimo 10m, a excepción de aquellas parcelas con menor fondo, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.7.- Número de plantas.
Se establece para toda la edificación un número máximo de 2 plantas.

Artículo 6.3.8.- Altura de cornisa.
Se establece como altura máxima de cornisa 7,00 m.

Artículo 6.3.9.- Voladizos.
Sólo se permiten balcones y miradores que cumplan las condiciones establecidas en el art. 5.1.17 de estas Normas.

Art. 6.3.10.- Fondo máximo edificable.
No se establece fondo máximo edificable, debiendo ser el resultado del cumplimiento de las condiciones del Decreto 195/1.999 sobre Condiciones mínima de Habitabilidad de las Viviendas.
En planta baja de edificios de nueva planta con uso de local comercial, será obligatoria la existencia de un patio de ventilación de superficie mínima 5m^2 y luces rectas mínimas de 2m.

Art. 6.3.11.- Ocupación de solar.
No se establece, específicamente, la ocupación máxima del solar, debiendo ser ésta la resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. ZONA B. UNIDADES DE ACTUACIÓN. RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE)

Art. 6.3.1.1.- Tipología edificatoria.
Regula la edificación de viviendas, con edificaciones adosadas por los linderos con otras parcelas, exentas o pareadas.

Art. 6.3.1.2.- Condiciones de parcela.
a.- Superficie mínima: 100 m^2
b.- Frente mínimo: 6 m

Art. 6.3.1.3.- Condiciones de volumen.
a.- Alineaciones: las fijadas en el plano correspondiente. Mediante Estudio de Detalle podrán reajustarse nuevas alineaciones según lo dispuesto en el art. 73 de la LSOTEx y art. 92 del RPEx.

b.- Retranqueos: El plano de la fachada del edificio se situará en la alineación oficial al menos en el 50% de su longitud de planta baja.

En el caso de que por causa de los retranqueos queden medianeras vistas, éstas deberán tener en cuanto a su acabado el mismo tratamiento que las fachadas.

Para la tipología de viviendas aisladas o pareadas, los retranqueos serán de 3 metros a la calle principal o secundarias, al igual que al resto de los linderos de la parcela. Los retranqueos laterales podrán suprimirse, para adosar edificaciones entre sí.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en sesión de fecha
Mérida
25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Gema Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Si en las fachadas laterales o posteriores, que no dan a espacio público, se abren huecos, los retranqueos cumplirán además las condiciones exigibles por del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

c.- Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100% en planta baja y 70% en planta primera, en ambos casos no se superará un fondo máximo de 12 metros.

La aplicación de la ocupación máxima establecida, en ningún caso podrá suponer que se supere la edificabilidad neta establecida por parcela en la ficha adjunta de la Unidad de Actuación.

d.- Altura de la edificación: Será de 7,50 m desde la rasante oficial de la acera a la línea de cornisa de la edificación y un número máximo de 2 plantas.
Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, siempre y cuando no sobrepasen en 40% de la superficie del forjado de cubierta, no sean visibles desde el espacio público y se forme un antepecho con un faldón de teja roja, así como que ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.

e.- Voladizos: se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:
- En calles de ancho menor o igual a 8 metros no se autorizarán.
- En calles de ancho superior a 8 metros el vuelo máximo será inferior al 5% del ancho de la calle.
- Su altura mínima libre sobre la rasante será de 3,50 m.

No se admiten los cuerpos volados (volúmenes cerrados en sus tres paramentos que sobresalen de la alineación de fachada).
Se permiten balcones, de antepechos constituidos por barandillas no macizas y terrazas, de antepechos macizos o no.
En cualquier caso, los voladizos no podrán ocupar más del 50% de la longitud de fachada, debiendo separarse de las medianerías contiguas una longitud igual al vuelo y como mínimo 0,60 m.

Art. 6.3.1.4.- Condiciones de composición de fachadas.
Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre, el tierra, siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para la reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para esos fines.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en la sesión de fecha [illegible], acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de [illegible]
Mérida 25 MAY 21
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
María Elena Moreno de Acevedo Muñoz

- 2 NOV 2017

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. ZONA B. UNIDADES DE ACTUACIÓN. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO (D)

Art. 6.3.2.1.- Definición.
Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento del municipio, siendo de aplicación el art. 30 del RPEx.

Art. 6.3.2.2.- Condiciones de parcela.
a.- Superficie mínima: 100 m^2
b.- Otras condiciones de parcela: No se fijan.

Art. 6.3.2.3. Condiciones de volumen.
a.- Alineaciones: las fijadas en el plano correspondiente. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.

b.- Retranqueos: Serán libres.

c.- Superficie ocupable de parcela: Será del 100% de la superficie de parcela excepto para Uso Dotacional Deportivo que será del 80% de la superficie de parcela.

d.- Altura de la edificación: Será de 7,50 m desde la rasante oficial de la acera a la línea de cornisa de la edificación y un número máximo de 2 plantas.

Art. 6.3.2.4. Condiciones de composición de fachadas.
Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre, el tierra siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para la reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para esos fines.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 6.4.1.- Zona de Protección Básica (SNU)

a)- Usos permitidos: El uso característico de la Zona de Protección Básica es la explotación

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 2[illegible]
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

5.3. Anexo I Unidades de Ejecución de las NN.SS. (página 65).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moyano de Acevedo Yagüe

- 2 NOV 2017

UNIDADES DE EJECUCION

ANEXO I

UE	USO	Superficie bruta	Viales	Lucrativo	Cesión Espacios libres	Cesión Dotaciones	Cesión Lucrativo	Sistema de actuación
UE-1	Residencial	13.726 m^2	2.104 m^2	11.622 m^2	1.373 m^2	0	0,1	Compensación
UE-2	Residencial	11.623 m^2	2.924 m^2	8.699 m^2	1.162 m^2	0	0,1	Compensación
UE-3	Residencial	9.540 m^2	1.528 m^2	6.570 m^2	1.442 m^2	0	0,1	Compensación
UE-4	Residencial	21.865 m^2	2.336 m^2	18.429 m^2	2.186 m^2	1.100 m^2	0,1	Compensación
UE-5	Residencial Aislada	9.511 m^2	1.256 m^2	8.255 m^2	951 m^2	0	0,1	Compensación
UE-6	Residencial	7.076 m^2	1.640 m^2	5.436 m^2	707 m^2	0	0,1	Compensación
UE-7	Industrial	2.000 m^2	0	2.000 m^2	250 m^2	0	0,1	Compensación
UE-8	Residencial	7.176 m^2	2.026 m^2	4.433 m^2	717 m^2	0	0,1	Compensación
UE-9	Residencial	3.666 m^2	1.050 m^2	2.250 m^2	366 m^2	0	0,1	Compensación

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

5.4. Anexo I Unidades de Ejecución de las NN.SS. refundido (página 65).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aceptar informe favorable sobre documento en su sesión de
Mérida 25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estefanía Alfaro García-Pumariega Yanguas

- 2 NOV 2017

UE	USO	Superficie bruta	Viales	Lucrativo	Cesión Espacios Libres	Cesión Dotaciones	Cesión Lucrativo	Sistema de Actuación
UE-1	Residencial	13.726 m^2	2.104 m^2	11.622 m^2	1.373 m^2	0 m^2	0,1	Compensación
UE-2	Residencial	11.623 m^2	2.924 m^2	6.699 m^2	1.162 m^2	0 m^2	0,1	Compensación
UE-3	Residencial	9.540 m^2	1.528 m^2	6.570 m^2	1.442 m^2	0 m^2	0,1	Compensación
UE-4	Residencial	21.865 m^2	2.336 m^2	18.429 m^2	2.185 m^2	1.100 m^2	0,1	Compensación
UE-5	Residencial Aislada	9.511 m^2	1.256 m^2	8.255 m^2	951 m^2	0 m^2	0,1	Compensación
UE-6	Residencial	7.076 m^2	1.640 m^2	5.436 m^2	707 m^2	0 m^2	0,1	Compensación
UE-7	Industrial	2.000 m^2	0 m^2	2.000 m^2	250 m^2	0 m^2	0,1	Compensación
UE-8	Residencial	7.176 m^2	2.026 m^2	4.433 m^2	717 m^2	0 m^2	0,1	Compensación
UE-9	Residencial	3.666 m^2	1.050 m^2	2.250 m^2	366 m^2	0 m^2	0,1	Compensación
UE-10	Residencial	5.717 m^2	1.679 m^2	3.730 m^2	308 m^2	263 m^2	1	Concertación



Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
Avenida de Trujillo nº 6, C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza General Mola 1, C.P.: 10.189 – Telf.: 927312539 Fax.: 927312762

Ruanes, 11 de octubre de 2017

Alfonso Gómez Goñi
Arquitecto

MANCOMUNIDAD SIERRA DE MONTÁNCHEZ
O.G.U.V.A.T.
-RUANES (Cáceres)-

Marián Bernal Chanclón
Asesora Jurídica

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 MAY 20
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.:

Avenida de Trujillo nº 6: C.P.: 10.272 Ruanes (Cáceres)
Tlf.: 927 33 74 07 - Fax: 927 33 70 09 Email: oguvat@mancomunidadsierrademontanchez.es

- 2 NOV 2017