



VERACORCHUELOS



VERACORCHUELOS



## EL TERRITORIO

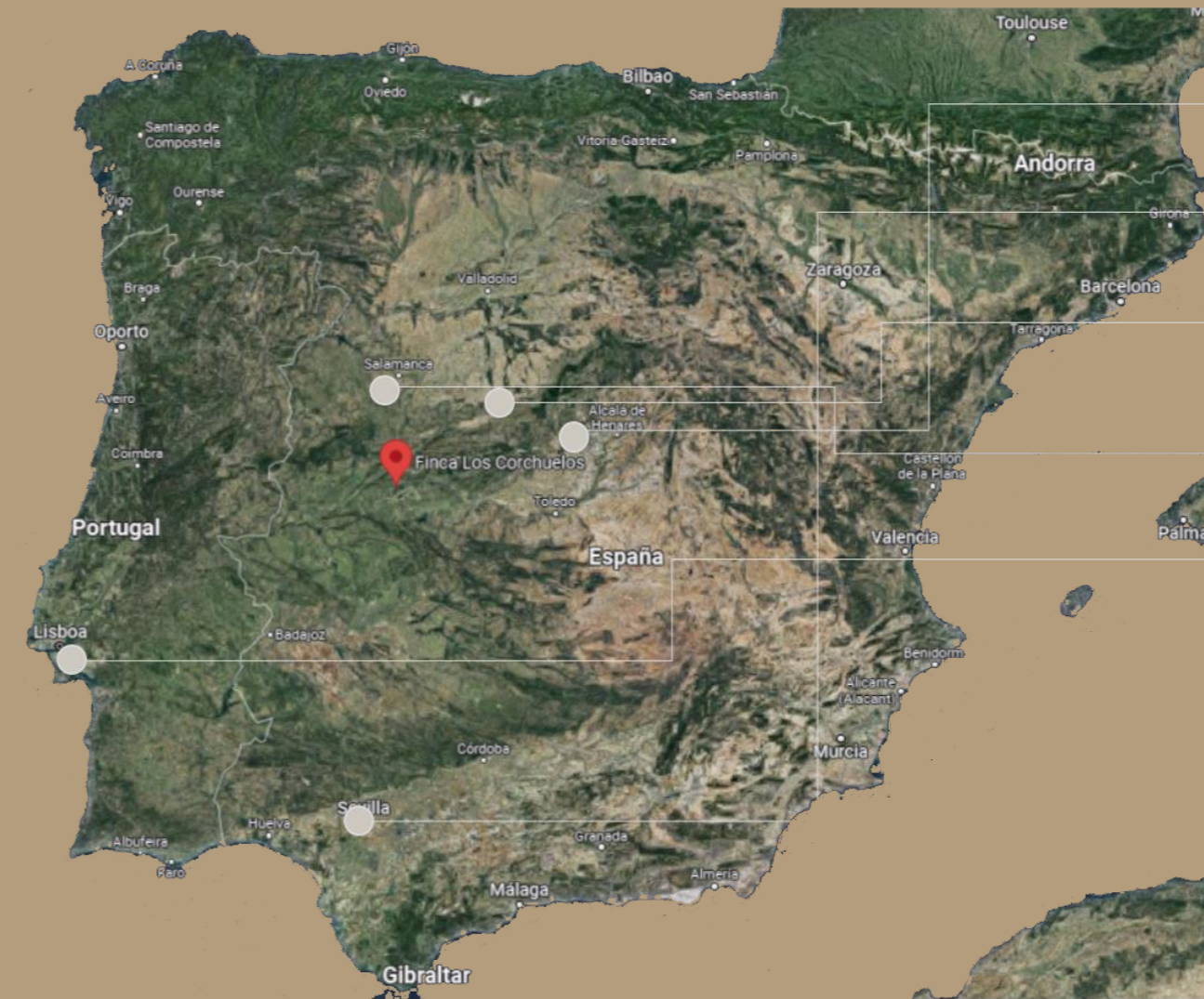
1. Ubicación y accesos
2. Finca los Corchuelos: Cronología de la recuperación de un hábitat original
3. Cartografía catastral, situación actual y preexistencias
4. El territorio en su estado actual: hábitat y paisajes, construcciones y vestigios, el agua, los caminos, los cultivos
5. Regulación urbanística y potencialidades para un futuro desarrollo sostenible

## EL PROYECTO

6. Concepto
7. Un nuevo espacio habitado en La Vera.
8. Inspiraciones
9. Adhesiones y colaboraciones

# EL TERRITORIO

## 1. UBICACIÓN y ACCESOS



Distancia a Madrid  
229 km

Distancia Sevilla  
379 km

Distancia a Ávila  
156 km

Distancia a Salamanca  
173 km

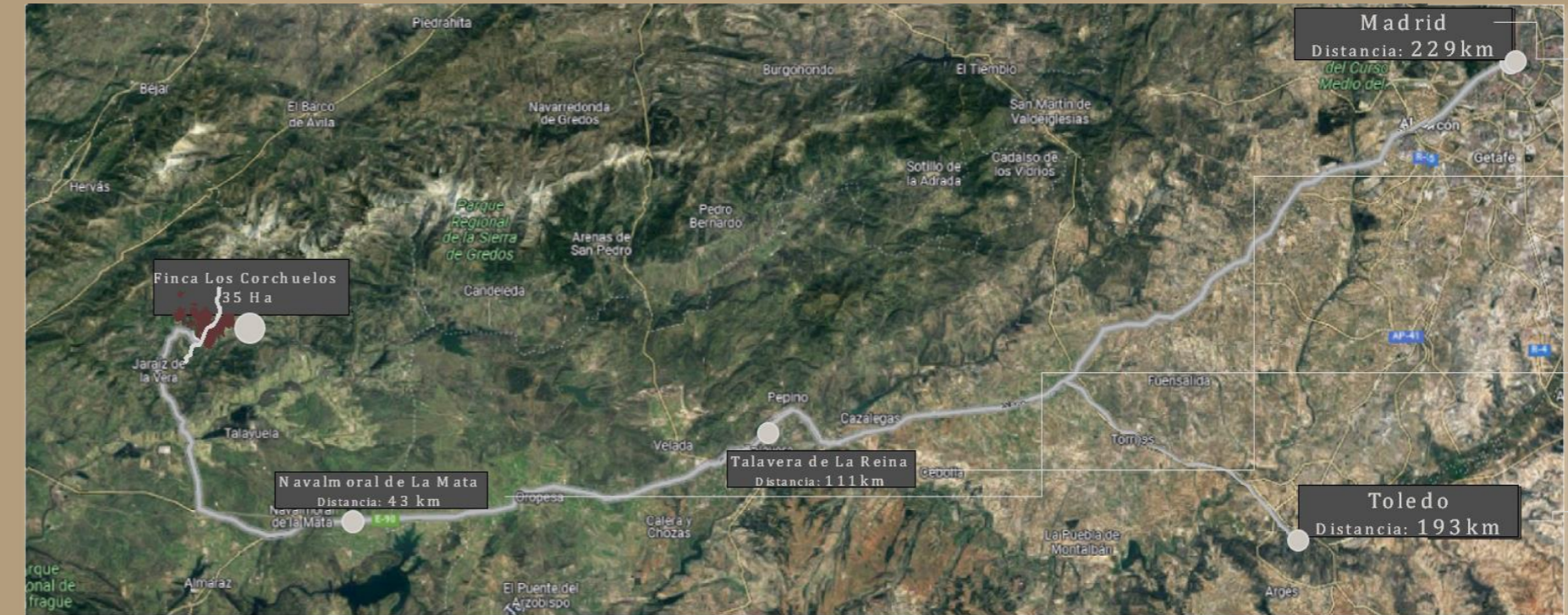
Distancia a Lisboa  
431 km

LA FINCA SE SITÚA EN EL MUNICIPIO DE ALDEANUEVA DE LA VERA, CERCA DEL NÚCLEO URBANO DE CUADOS DE YUSTE



# EL TERRITORIO

## 1. UBICACIÓN y ACCESOS



Distancia a MADRID  
229 km  
En tren 2 horas

Distancia a TALAVERA  
de LA REINA  
111 km  
En tren 1 hora 11 min

Distancia a  
NAVALMORAL de LA  
MATA  
43 km

Distancia a TOLEDO  
193 km  
En tren 1 hora 50 min

# EL TERRITORIO

## 1. UBICACIÓN y ACCESOS



Distancia a Jarandilla de La Vera  
9,7 km

Dist. a Aldeanueva de La Vera  
5,6 km

Distancia a Cuacos de Yuste  
4,6 km

Distancia a Jaraíz de La Vera  
11 km



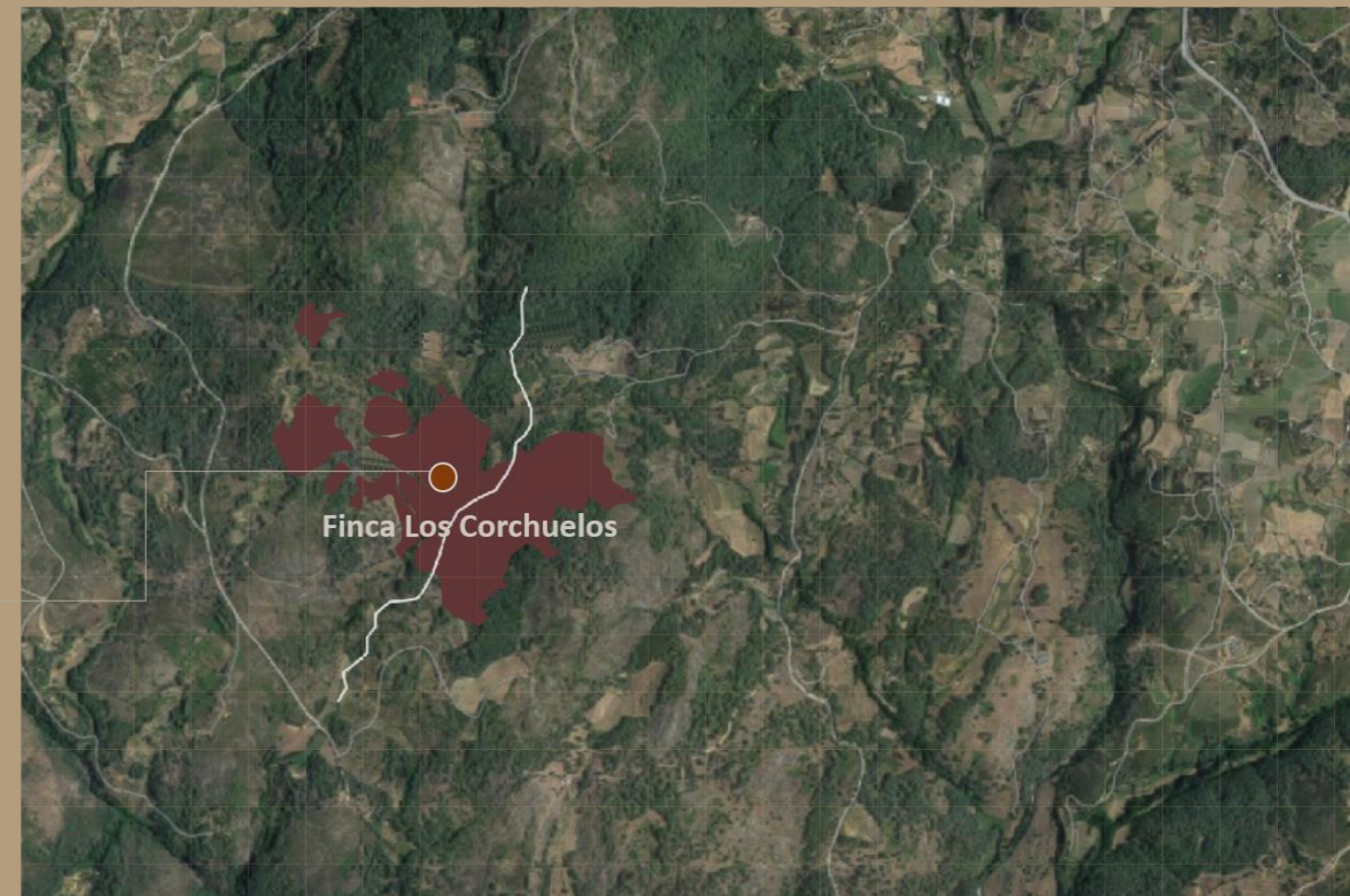
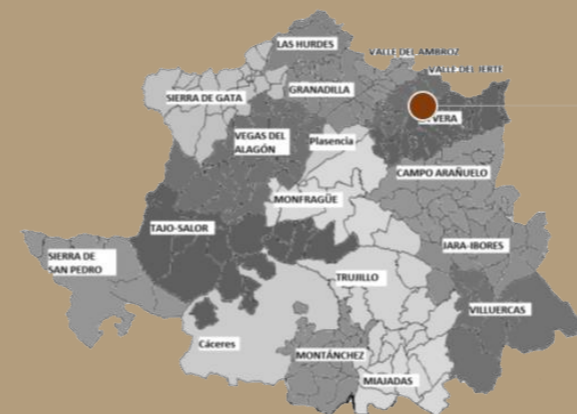
# EL TERRITORIO

## 1. UBICACIÓN y ACCESOS



CALLE CASTILLEJO  
10440, ALDEANUEVA DE LA  
VERA

CÁCERES, EXTREMADURA, ESPAÑA



# EL TERRITORIO

## 2. FINCA los CORCHUELOS



### Cronología de la recuperación de un hábitat original:

“Llegamos a la finca por primera vez hace más de 20 años, en busca de un espacio tranquilo y alejado del bullicio de la ciudad. Desde el momento que pisé el suelo, supe que había encontrado un lugar especial. Me emocionó el silencio que reinaba en el valle, solo interrumpido por el canto de los pájaros, el susurro del agua y el sonido de la brisa en los árboles. La belleza natural de la finca me cautivó y, poco a poco, fui descubriendo los pequeños detalles que la hacían aún más extraordinaria. Ahí experimenté el deseo de conseguir un terreno de tamaño suficiente para poder compartir mi sueño con otras personas de sensibilidad parecida.

Con el tiempo, fui estableciendo vínculos con la gente del lugar, especialmente los ganaderos, a quienes permitía el paso de sus animales y por supuesto a los habitantes locales. Y de ellos aprendí los usos, costumbres y tradiciones vinculados al territorio, pero sobre todo, su cuidado instintivo de la naturaleza.

Nos encanta el cobijo que puede ofrecer la finca, tanto físico como emocional. Allí hay paz y tranquilidad y se puede disfrutar del sonido del silencio. Me siento en armonía con el lugar, como si formara parte de él. Eso es lo que quiero para los demás.

Nuestras expectativas para la finca están alineadas con su vocación original. Esperamos verla crecer y prosperar, formando parte de ella. Nos gustaría ver cómo la finca sigue siendo un lugar especial para las personas que allí habitaron. Necesitamos ayudar a preservar su paisaje, su particular belleza, recuperar los usos ancestrales y mantener su tranquilidad para las generaciones futuras. Deseamos introducir el Arte y la Cultura en el proyecto, como una dimensión transversal que acompañe cada paso que vayamos dando.

Nuestros sueños para la finca incluyen la creación de un lugar de retiro temporal o permanente que aproveche los productos cultivados en ella y ofrezca una experiencia auténtica y sostenible. Además, quisiera ofrecer alojamientos en alquiler y un espacio social para que los visitantes puedan integrarse activamente en la comunidad. Viviendas individuales integradas en la naturaleza para aquellos que buscan una retirada tranquila, así como una solución de cuidado de mayores en contacto con la tierra.

Todo esto se realizaría con un enfoque activo, sostenible y respetuoso con el medio ambiente, que participe de los ODS y colabore en la mejora del medio natural. Se crearán puestos de trabajo para los jóvenes de la comarca, que tanta falta hace en la España rural. Los “no tan jóvenes” serían nuestros maestros durante el proceso y sus mejores embajadores.

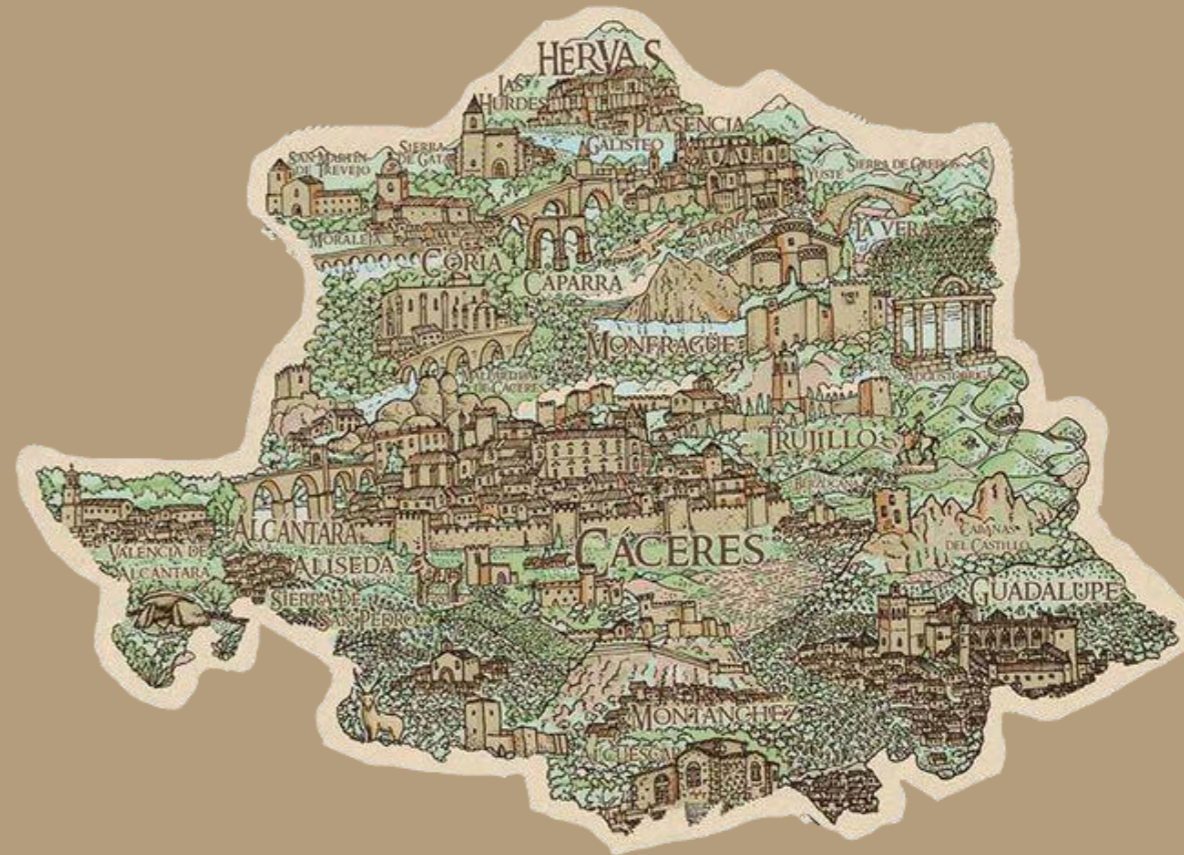
Para llevar a buen fin este proyecto tenemos la suerte de poder contar con los mejores profesionales en arquitectura, arte, agricultura, ingeniería, tecnología y sostenibilidad.

En fin, intentaremos recuperar el hábitat en conmemoración a todos los seres vivos que construyeron este paisaje cultural, lo habitaron y procuró su sustento”.

Jesús González Plaza y María José de Lamor Esser

# EL TERRITORIO

3. CARTOGRAFIA CATASTRAL  
Situación actual y preexistencias



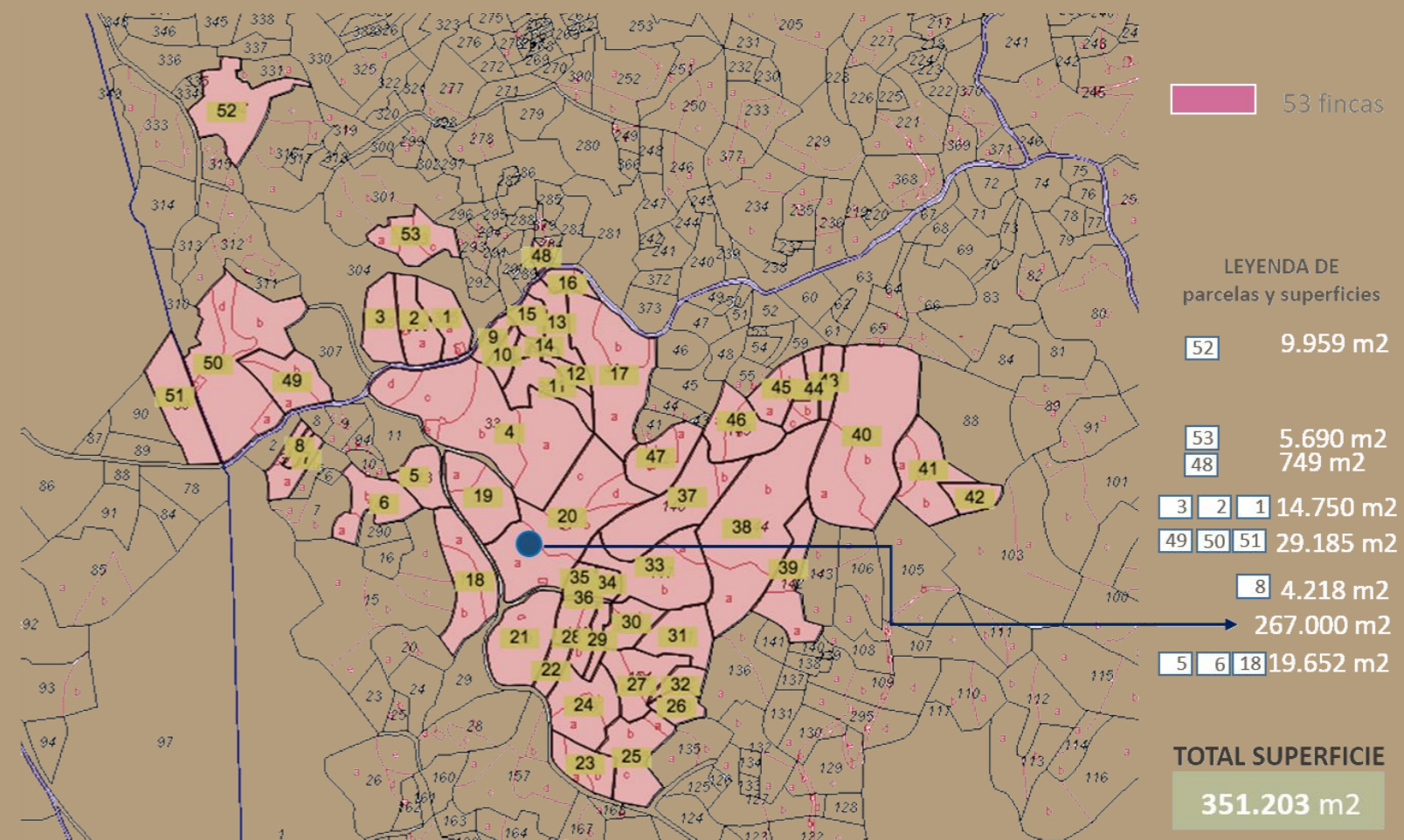
3. Estructura de la propiedad, situación actual y preexistencias.



# EL TERRITORIO

3. CARTOGRAFIA CATASTRAL  
Situación actual y preexistencias

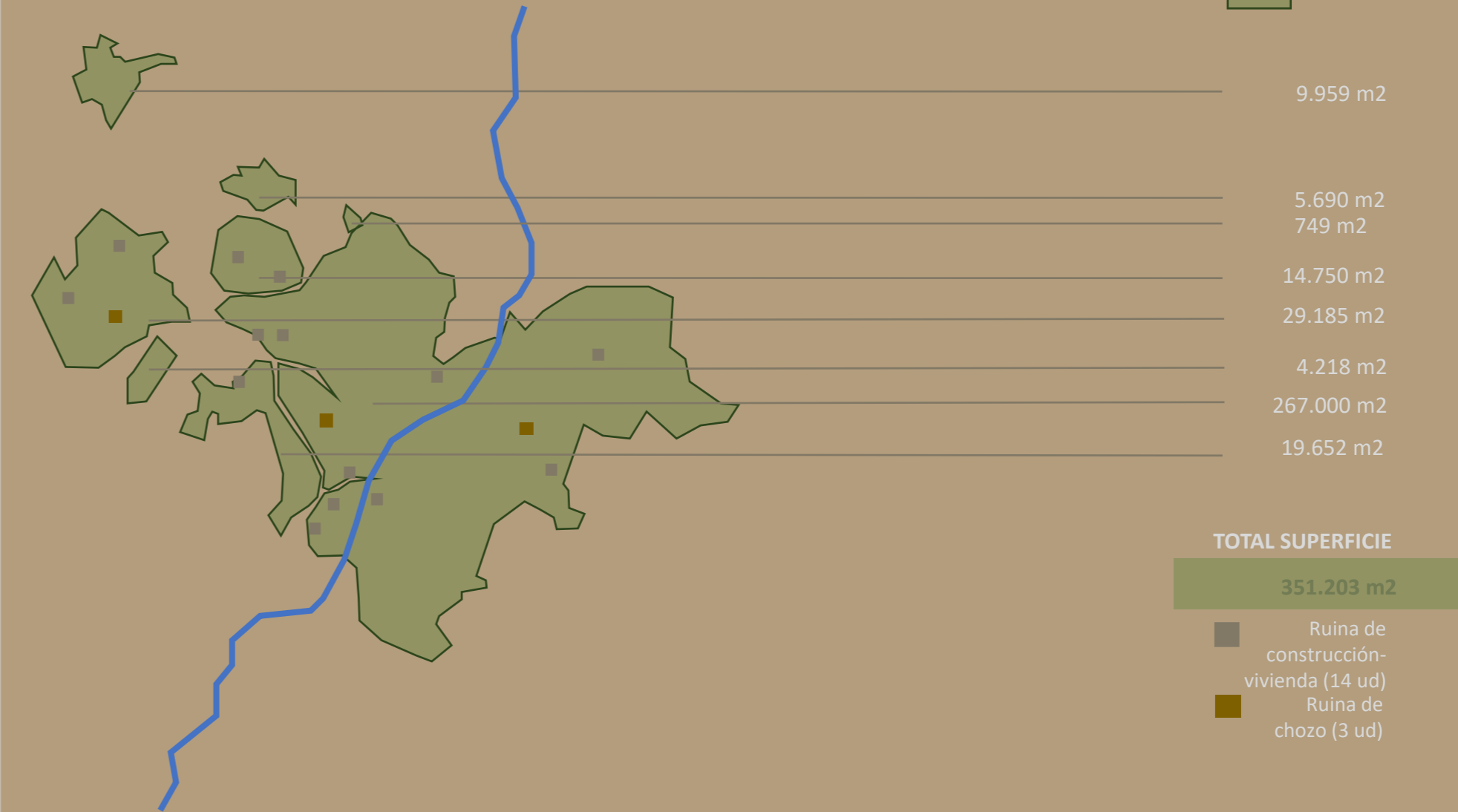
## FINCAS CATASTRALES



# EL TERRITORIO

3. CARTOGRAFIA CATASTRAL  
Situación actual y preexistencias

## FINCAS AGRUPADAS y PREEXISTENCIAS



# EL TERRITORIO

## 4. EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL



### EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL...

hábitat y paisajes / construcciones y vestigios / el agua / los caminos  
las tierras de cultivo / los árboles y el bosque



#### La Vera, El reposo del emperador

La comarca de La Vera. Tierra que eligió el emperador Carlos V, entre todo su vasto imperio, para pasar sus últimos días y un acertado destino turístico. La cuna de un pimentón con denominación de origen. La cuna del Monasterio de Yuste, de una gastronomía con pedigrí, de un millón de historias por conocer.

Conocer la Vera exige conocer y probar sus platos tradicionales, el magnífico bosque nos acompaña hasta Yuste y su monasterio, la casa palacio en la que se alojó y murió Carlos I de España.

# EL TERRITORIO

## 4. EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL



### HÁBITAT y PAISAJES



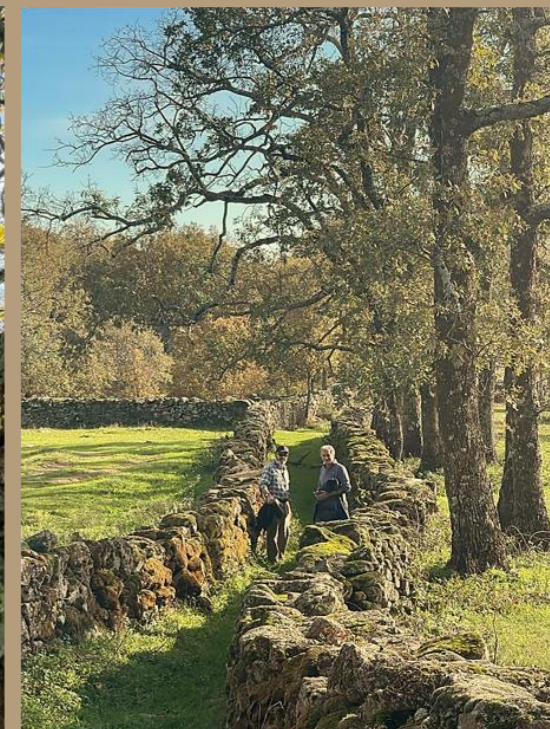
Nos encontramos ante un paisaje cultural construido durante los siglos por el hombre, que ha ido transformando con cuidado y firmeza el territorio para obtener el sustento de la tierra. Muros de piedra seca contienen los bancales para la agricultura y construyen los linderos.

# EL TERRITORIO

4. EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL



HÁBITAT y PAISAJES



# EL TERRITORIO

4. EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL



## CONSTRUCCIONES Y VESTIGIOS

Encontramos catorce construcciones correspondientes a las viviendas de los antiguos moradores, la mayoría construidas en piedra, madera teja y adobe.



# EL TERRITORIO

4. EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL



CONSTRUCCIONES Y VESTIGIOS



# EL TERRITORIO

4. EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL



## EL AGUA

Presencia y estructura del agua en la finca



# EL TERRITORIO

4. EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL



EL AGUA





# EL TERRITORIO

## 4. EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL

### LOS CULTIVOS



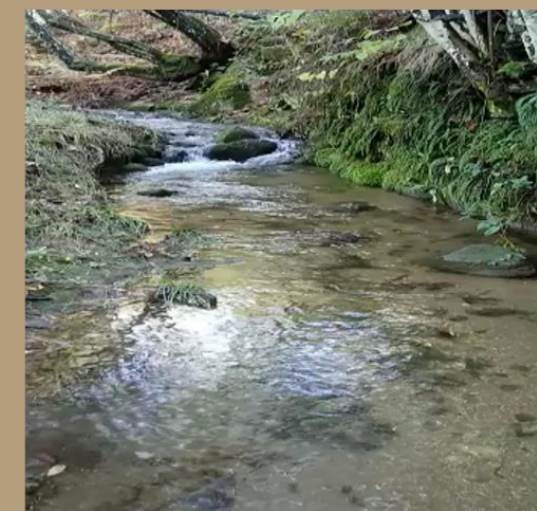
Los microclimas protegidos a espaldas de las sierras que permiten cultivos mediterráneos.  
Los pastos, las praderas y forrajes, la agricultura.

# EL TERRITORIO

4. EL TERRITORIO en su ESTADO ACTUAL



## LOS BOSQUES



# EL TERRITORIO

## 5. REGULACIÓN URBANÍSTICA y POTENCIALIDADES

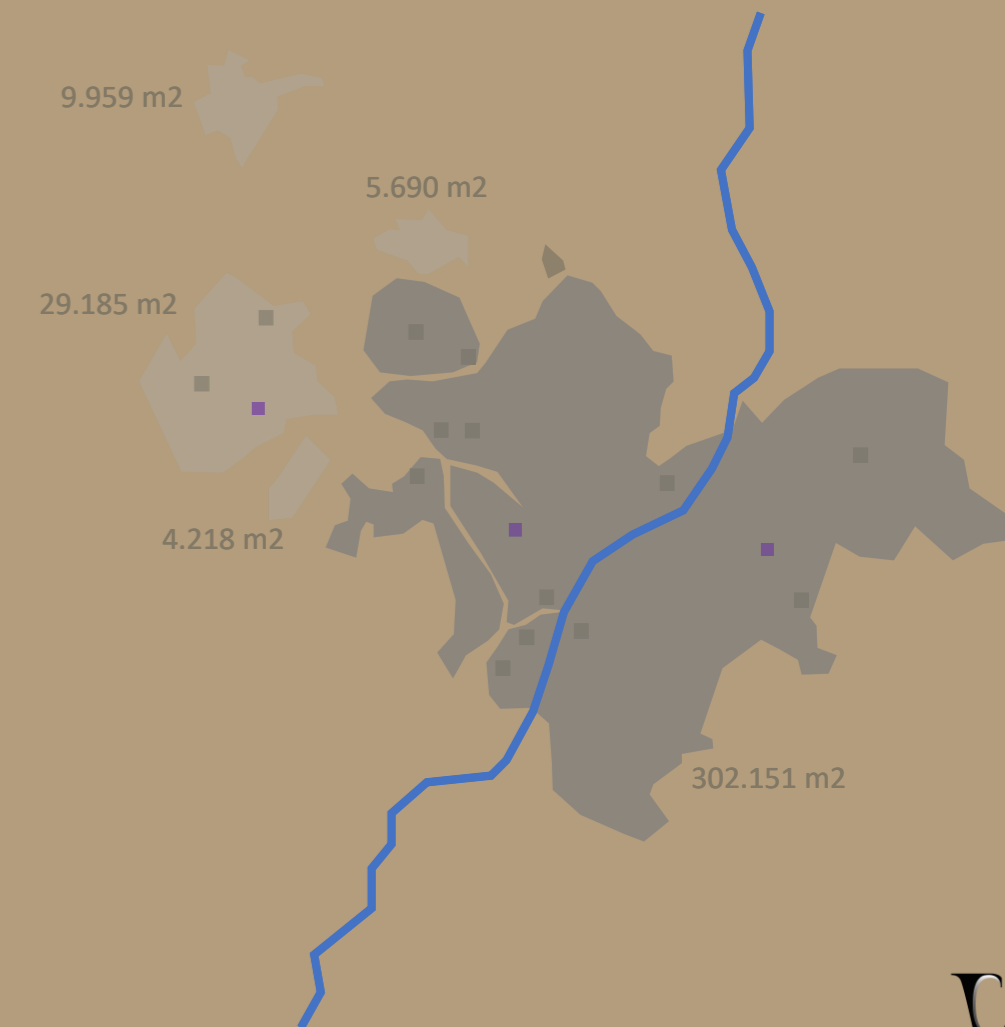
### NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- LOTUS LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura artículo 65.3 + 66, 143 20-21 REGLAMENTO 21 DIC 21, art 69 y ss
- Presentar un Proyecto básico que defina la actuación y la inversión CALIFICACIÓN RÚSTICA
- NNSS Aldeanueva de la Vera (clave 73 + Capítulo 3, art.50, Grupo 4 (autorización autonómica)
- PTVERA, SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA O FORESTAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA y PROTECCIÓN AMBIENTAL
- DIRECTRICES DE OT DE EXTREMADURA (anteproyecto)
- Legislación SECTORIAL

### MARCO NORMATIVO

Terreno de 351.203 m<sup>2</sup>, formado por agrupación de parcelas de diferente tamaño (4 de ellas discontinuas)

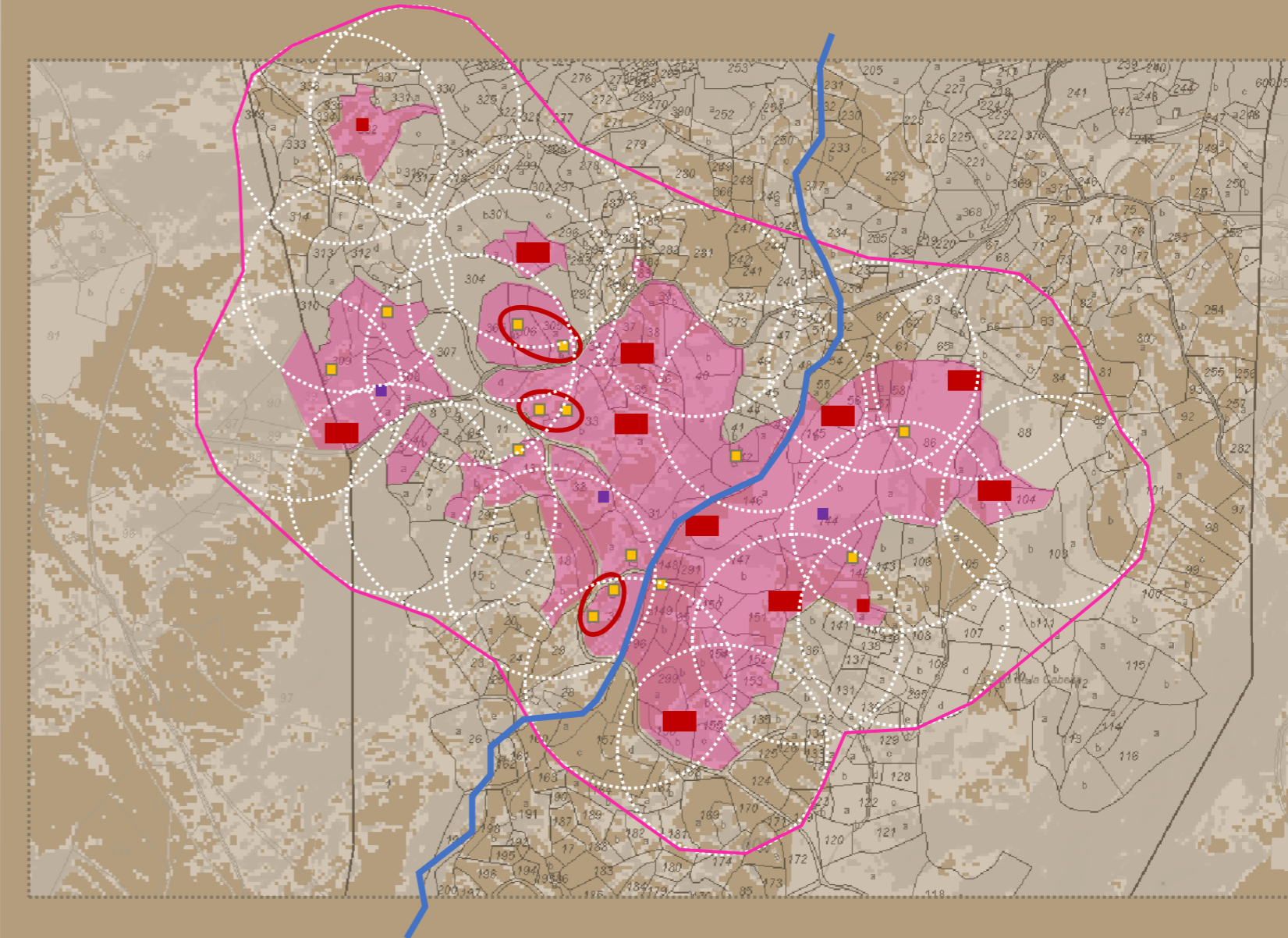
1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,05 m<sup>2</sup>c/mcs = 17.560 m<sup>2</sup>c
2. OCUPACIÓN máxima de la edificación: 5% de la parcela: 17.560 m<sup>2</sup>c
3. Ocupación máxima de cada edificio:
  - a. 1.000 m<sup>2</sup>
  - b. 500 m<sup>2</sup> para uso residencial tipo III (con 3,5 m h máxima)
  - c. Los edificios existentes se podrán ampliar un 50% de su ocupación en planta
5. Riesgo de FORMACIÓN DE USO DE POBLACIÓN: círculo de 150 m de radio: 70.650 m<sup>2</sup> (art 65.3)
6. USOS POSIBLES:
  - a. Residencial (aislada o residencial-hotelero), dotacional, residencial docente o asistencial, terciario
  - b. LOTUS SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO



# EL TERRITORIO

## 5. REGULACIÓN URBANÍSTICA y POTENCIALIDADES

### FORMACIÓN del TEJIDO URBANO



#### LEYENDA

Perímetro de cautela de formación de núcleo de población

Circunferencia Radio 150 metros

#### EDIFICACIONES:

- construcción-vivienda
- chozo
- posible nueva edificación



# EL PROYECTO

## 6. CONCEPTO

Queremos convertirnos en un espacio de referencia a nivel internacional donde se puedan dar cita las siguientes intenciones:

-Una gestión creativa y respetuosa de los recursos naturales, culturales y del paisaje.

-Crear un espacio diverso donde puedan confluír todas las edades.

-La implantación de un modelo de innovación rural con capacidad de generar empleo para jóvenes y veteranos de la comarca.

-La utilización del agua de manantiales como recurso medicinal para la salud y la creación de una marca-territorio con retornos económicos.

-La creación de un nuevo hábitat agropecuario, estancial y turístico, desde una perspectiva contemporánea; una nueva comunidad que combina la residencia habitual y temporal, con dotaciones cualificadas para actividades de salud, descanso, ocio y cultura.

-La creación de un ecosistema autosuficiente en cuanto a la alimentación, energía y agua.

-El diseño de arquitecturas integradas dentro de un diseño urbano integrado, realizadas con materiales sostenibles y de bajo mantenimiento.

-Un desarrollo endógeno, empleo local y repercusión internacional.

-La circularidad verde y la movilidad universal y no contaminante.

-Usos activadores de nuevas y novedosas economías vinculadas al habitar, al agua, la agricultura, la gastronomía, a los cuidados, a la convivencia...

-Las más sofisticadas tecnologías para el ahorro, el confort, la plena conectividad y la movilidad.

-Una aventura cultural y artística: integración del arte como parte del diseño y la cultura como forma de vivir, con permanente programación de actividad.



# EL PROYECTO

## 7. Un NUEVO ESPACIO HABITADO en la VERA

### MEMORIA: Desarrollo Vera-Corchuelos

El planteamiento del proyecto Vera-Corchuelos es sencillo pero rotundo: pretendemos recuperar lo que denominamos conscientemente un paisaje cultural, un espacio que estuvo habitado y fue modificado por el hombre de forma respetuosa y bella para el sostenimiento de una pequeña comunidad rural.

Lo que encontramos hoy es una única propiedad de 35 ha; un terreno orientado al mediodía y abancalado en su parte más baja mediante muros de piedra seca, que delimitan también el borde de los caminos. En las soleadas praderas coexisten restos de frutales con algunas manchas de olivo y pino. A medida que el terreno asciende, el bosque se hace más espeso y van apareciendo vestigios que nos evocan mágicamente épocas remotas. Desde los puntos más altos se domina el valle.

El terreno está regado por múltiples regatos naturales y un sinfín de canalizaciones hechas por el hombre, que remiten a una ingeniería popular que necesita aprovechar cada gota de manantial y lluvia. El agua procede de las laderas de Gredos y además de ser abundante, sus cualidades y mineralización la hacen única en el mundo.

Se han conservado restos de viviendas y otras construcciones de piedra, desiguales en tamaño y estado de conservación, que serán la base de nuevos espacios residenciales que devolveremos a la vida de forma igualmente respetuosa y sensible.

Según la normativa, contamos con una edificabilidad máxima de 17.000 m<sup>2</sup>, que establece límites por edificio de 1.000 y 500 m<sup>2</sup> construidos, dependiendo del uso final. Concebimos la edificabilidad como el instrumento que hará viable la recuperación de este territorio y su futuro mantenimiento, quedando a expensas del inversor final la distribución de usos dentro de un modelo sostenible, que conjugue de forma consciente soledad y comunidad, reposo y actividad, tradición y contemporaneidad.

Este territorio está llamado a volver a ser disfrutado desde el máximo respeto, la creatividad y la calidad de la propuesta. Una calidad que reside en el silencio con que los nuevos diseños se integrarán en el entorno.

Se restituirá el ecosistema original desde los conocimientos más actuales; se plantarán especies de ayer y de hoy que las personas puedan gozar y atender en las diferentes épocas del año, y que supongan la base de la alimentación del lugar, junto con la introducción de animales que ayuden al mantenimiento del bosque y el equilibrio ecosistémico



# EL PROYECTO

7. Un NUEVO ESPACIO HABITADO en la VERA



Posible DISTRIBUCIÓN de USOS:

Rehabilitación de 14 viviendas de piedra existentes y chozos	2.000 m2
Construcción de 20 nuevas villas integradas en el paisaje y separadas entre sí un mínimo de 100 m	5.000 m2
Construcción de un hotel, formado por diferentes pabellones distribuidos en el paisaje y conectados entre sí por caminos de tierra en sombra, mediante vehículos eléctricos	7.000 m2
Construcción de 3 residencias temáticas (silver age, arte, wellness, team building, gastro, formación, etc.)	3.000 m2
Urbanización: caminos, restauración de muros, arbolado, ingeniería, energía renovable, agua	
Plantación de especies de fruto y flor, tintóreas, medicinales, etc	
TOTAL	17.000 m2c



# EL PROYECTO

7. Un NUEVO ESPACIO HABITADO en la VERA



Organización preliminar en planta de los terrenos

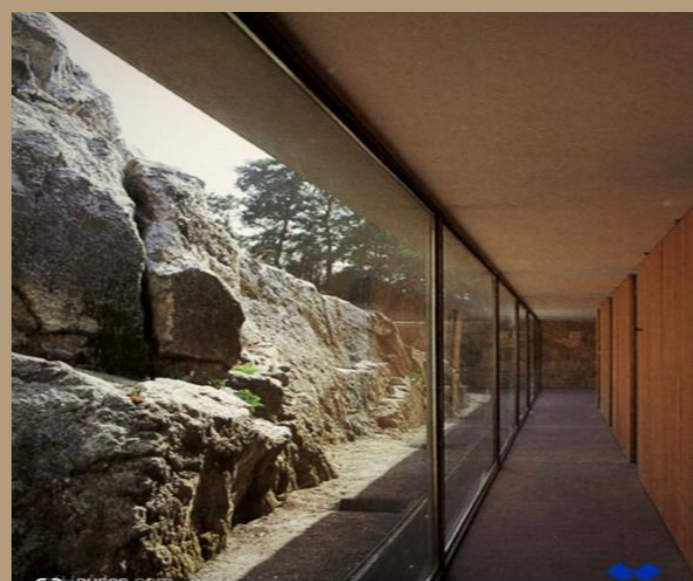




Las imágenes que se muestran a continuación, pertenecen a proyectos de autores diversos y nos resultan útiles para mostrar la atmósfera a la que este proyecto aspira: posibilidad de calma y reposo o plena actividad, edificaciones de bajo impacto realizadas con materiales naturales, arquitecturas bellas, silenciosas e integradas en la naturaleza, viviendas independientes o colectivas, espacios comunes agradables donde poder compartir con los demás.

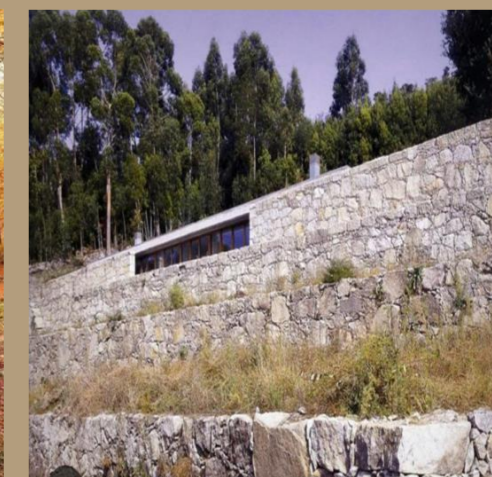
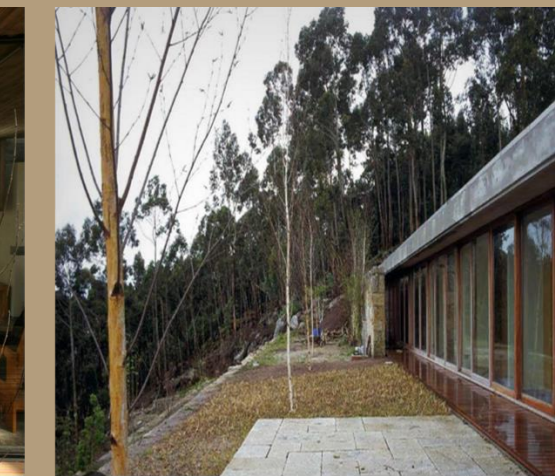
# EL PROYECTO

## 8. INSPIRACIONES



# EL PROYECTO

## 8. INSPIRACIONES





# EL PROYECTO

## 8. INSPIRACIONES





# EL PROYECTO

## 8. INSPIRACIONES



# EL PROYECTO

## 9. ADHESIONES Y COLABORACIONES



Este apartado irá recogiendo las referencias de todos aquellos actores que deseen incorporarse a este maravilloso proyecto a lo largo de su recorrido.

La Vera, mayo de 2023



arquitectura

