



*RESOLUCIÓN de 30 de abril de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torremayor, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso residencial, de terrenos sitos junto al Colegio Público San Juan, creándose el Sector UA-1 y su homologación. (2017060103)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de abril de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Torremayor no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).



Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda y el artículo 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado artículo 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el artículo 75 de la LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

#### ACUERDA :

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada, y la homologación del Sector UA-1.
- 2º) Publicar, como Anexo I a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), se acompañará como Anexo II un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f) de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).



Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO I**

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS N.º 5 DE TORREMAYOR  
APROBADA POR RESOLUCIÓN DE LA CUOTEX DE FECHA 30/04/2015:  
CREACIÓN DE SUELO URBANIZABLE, CON RECLASIFICACIÓN DE  
TERRENOS NO URBANIZABLES EN SUELO URBANIZABLE. CREACIÓN Y  
DELIMITACIÓN DEL SECTOR 1 Y DE SU UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1,  
CON SU HOMOLOGACIÓN

Se modifica el articulado de las NNSS de Planeamiento Municipal de Torremayor, con la siguiente redacción:

En el CAPÍTULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO del TÍTULO I. GENERALIDADES, Se añade: "SECCIÓN TERCERA: SUELO URBANIZABLE".

"SECCIÓN TERCERA: SUELO URBANIZABLE".

"Artículo I.13. Definición de suelo urbanizable.

Se define como suelo urbanizable, aquél constituido por los terrenos que no tengan la consideración de suelo urbano o suelo no urbanizable y puedan ser objeto de transformación urbanizadora mediante su urbanización, con un desarrollo ajustado a las necesidades y dinámica del crecimiento del municipio.

La incorporación al proceso de desarrollo de la transformación urbanizadora, se realiza mediante su urbanización, en las condiciones y en los términos previstos en estas normas y en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como los reglamentos en vigor".

En el TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. se añade: "CAPÍTULO 3: EL SUELO URBANIZABLE".

"CAPÍTULO 3: EL SUELO URBANIZABLE".

SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE.

Artículo II.11. Área de reparto.-

Es el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa y racional gestión de la ejecución del mismo. El Planeamiento determina su superficie y localización conforme a los criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas.

Artículo II. 12. Unidades de Actuación.-

Es la superficie de terreno delimitada para la ejecución de la urbanización prevista por los instrumentos de la ordenación urbanística y comprensiva de una actuación conjunta que dé como resultado dos o más solares conforme a una única programación.

Artículo II. 13. Clases de aprovechamiento urbanístico.-

Las distintas clases de aprovechamiento urbanístico, se definen por:



- 1º) APROVECHAMIENTO OBJETIVO (o REAL): Metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento.
- 2º) APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (o SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN): Metros cuadrados edificables, expresiva del contenido lucrativo a que tiene derecho el propietario.
- 3º) APROVECHAMIENTO MEDIO (o EDIFICABILIDAD UNITARIA): Edificabilidad unitaria que el planeamiento, establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

#### Artículo II. 14. Régimen del suelo urbanizable.

El suelo urbanizable afecto a las distintas unidades de actuación, queda determinado en los siguientes términos:

- 1º) Por su ámbito de aplicación definido por los correspondientes sectores.
- 2º) Por las obligaciones señaladas para su desarrollo y especificadas para cada unidad de actuación, en cuanto a gestión, sistema de actuación y reparto de beneficios y cargas.
- 3º) Por el aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho los propietarios en base a las superficies aportadas.
- 4º) Por las cesiones obligatorias al Ayuntamiento establecidas en los distintos sectores.
- 5º) Así como las determinaciones, al respecto, establecidas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, para el Suelo Urbanizable.

#### Artículo II. 15. Coeficiente correctores de suelo y tipología.

Los coeficientes correctores de uso y tipología tienen como fin compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo los usos y tipologías de un área de reparto que tengan menor rentabilidad unitaria, para su correcta ponderación.

#### Artículo II.16. Estándares de calidad y cohesión urbanas.

El suelo urbanizable deberá respetar los estándares de calidad establecidos en el punto 2.º del artículo 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como la reserva mínima, con destino a vivienda sujeta régimen de protección pública, del aprovechamiento objetivo para uso residencial, en cada unidad de actuación, que establece el mencionado artículo.

### SECCIÓN 2. REQUISITOS PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

#### Artículo II.17. Legitimación de la transformación urbanizadora.

La legitimación de la transformación urbanizadora para la actualización al destino final propio del Suelo Urbanizable, requerirá en los sistemas de gestión indirecta, de conformidad con el artículo 135 de la Ley 15/2001, la aprobación y adjudicación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones básicas para su realización, previa:



- 1º) La Consulta de viabilidad de transformación urbanizadora contenida en el apartado 3.º del artículo 10 , cuya declaración de viabilidad, determinará la tramitación por procedimiento ordinario del Programa de Ejecución por el apartado a) del artículo 134, ambos de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, o
- 2º) La aplicación del apartado 4.º del artículo 10, si el planeamiento tiene establecidas las bases orientativas para su ejecución y sea posible proceder a la misma de conformidad con el punto 1º artículo 111, lo que determinará la tramitación por procedimiento simplificado del Programa de Ejecución por el apartado b) del artículo 134, todos ellos referidos a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

#### Artículo II.18. Programas de Ejecución.-

Los Programas de Ejecución son instrumentos para la ejecución de actuaciones urbanizadoras que se rigen por lo establecido en los artículos 117 a 120 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y cuya aprobación implica la aplicación del régimen del suelo urbanizable con programa de ejecución aprobado contenido en el artículo 31 de la referida ley.

#### Artículo II.19. Planes Parciales de Ordenación.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto la ordenación detallada de los distintos sectores establecidos para el suelo urbanizable. Si las NNSS de Planeamiento municipal, contienen la ordenación detallada de la unidad de actuación a transformar, puede asumirse la misma, en documento expreso al efecto, sin necesidad, en tal caso, de la elaboración de un Plan Parcial.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

- 1º) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en estas normas.
- 2º) La división en zona de los sectores asignando usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- 3º) La división, en su caso, en unidades de actuación y señalando la secuencia de su desarrollo en base a sus necesidades de urbanización.
- 4º) La fijación de reservas para dotaciones públicas en base a los estándares mínimos establecidos por la ley.
- 5º) Dimensionado, características y trazado de todas las redes de servicio, así como la resolución de sus enlaces con las redes municipales.

#### Artículo II.20. Contenido documental mínimo de los Planes Parciales.

La documentación mínima de los Planes Parciales estará compuesta de los siguientes documentos:



- 1º) Memoria explicativa de los documentos gráficos que acompaña, así como de los parámetros y estándares utilizados para fijar las determinaciones que se fijan como conclusión.
- 2º) Normas urbanísticas donde se fijen los criterios de los diferentes usos y aprovechamientos, así como las tipologías edificatorias.
- 3º) Planos y documentación gráfica a escalas suficientes para determinar su ordenación.

Artículo II.21. Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.

Corresponde al Ayuntamiento la formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.

Corresponde a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura la aprobación definitiva de los planes de Ordenación, su rectificación o modificación, en base a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

### SECCIÓN 3. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo II. 22. Sistemas de ejecución.

Los sistemas de ejecución elegidos para desarrollar las unidades de actuación son los definidos en la LESOTEX como sistemas privados incluidos en forma de gestión indirecta, siendo que se determinará:

- 1º) EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN: cuando los propietarios que representen a más del 50 % de la superficie de la unidad de actuación, reuniendo los requisitos establecidos en la LESOTEX, se constituyan en AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO, a fin de la aprobación y adjudicación de un Proyecto de Ejecución.
- 2º) EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN: cuando de oficio o por propietarios representen menos del 50 % de la superficie de la unidad de actuación o la consulta de viabilidad sea formulada por un interesado que no sea propietario de terrenos en aquella, se pretenda la aprobación y adjudicación en proceso concurrencial de un Programa de ejecución presentado, convirtiéndose en AGENTE URBANIZADOR.

No obstante lo anterior, transcurrido 4 años desde la clasificación de un suelo como urbanizable, sin que se haya verificado solicitud privada para la transformación urbanizadora del mismo, la Administración local podrá optar por sustituir el sistema de gestión indirecta por el sistema de gestión directa POR COOPERACIÓN, en la forma regulada en la LESOTEX.

Artículo II.23. El agente urbanizador.

El agente urbanizador, sea o no propietario del suelo, es el responsable de llevar a efecto el proceso urbanizador, asumido ante el Ayuntamiento mediante convenio seleccionado en pública concurrencia al aprobar el correspondiente programa de ejecución.

Si no existiese acuerdo con la totalidad de los propietarios, el agente urbanizador asume la totalidad de los costes derivados de la urbanización, que les serán retribuidos por los propietarios bien en metálico, bien en parcelas de suelo de sus terrenos.



Los propietarios podrán colaborar con el agente urbanizador aportando sus fincas y contribuyendo a los costes derivados de la urbanización, bien en metálico, bien en parcelas de suelo de sus terrenos.

Los propietarios que no deseen colaborar con el agente urbanizador podrán solicitar la expropiación de sus terrenos.

Artículo II.24. Tramitación de los Programas de ejecución.

Se establecen los dos procedimientos regulados en el artículo 134 de la LESOTEX, en esencia:

a) Procedimiento ordinario:

- 1º) Presentación en plazo por interesado, sea propietario o no, en el Ayuntamiento de una alternativa técnica de Programa de Ejecución.
- 2º) Periodo de información pública de 20 días en el DOE y en uno de los periódicos de más difusión en la localidad. No será perceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, no obstante, antes de su publicación habrá de remitirse copia del edicto al domicilio de quienes figuren como titulares de derechos afectados sobre los terrenos en el Catastro.
- 3º) Presentación de garantía provisional por importe del 3 % del coste previsto de las obras de urbanización.
- 4º) Exposición pública de alegaciones y alternativas técnicas presentadas.
- 5º) Apertura de plicas y periodo de diez días para consulta pública y alegaciones.

b) Procedimiento simplificado:

- 1º) Presentación de solicitud por interesado indicando este procedimiento, acompañado de propuesta técnica del Programa de Actuación y en caso de constituir agrupación de interés urbanístico, una propuesta jurídico-económica, constituir la garantía provisional y copia de la escritura de constitución de la agrupación.
- 2º) Exposición pública por periodo de dos meses y publicación en el DOE y en un periódico de mayor difusión de las características de la actuación y la notaría donde está protocolizada la documentación.

Previa a la publicación se deberá comunicar de forma fehaciente copia del anuncio a quienes consten como titulares de derecho afectados en el Catastro.

En el sistema de concertación el plazo de exposición se prorrogará el tiempo necesario para cualquier alternativa presentada se encuentre en exposición pública al menos veinte días.

- 3º) En el caso del sistema de concertación, nuevo plazo de veinte días para la presentación de propuestas de convenios para las alternativas presentadas.
- 4º) Apertura de plicas en el caso del sistema de concertación y aprobación del Programa.



#### Artículo II.25. Adjudicación preferente.

En el procedimiento concurrencial del sistema de concertación, se podrá solicitar la adjudicación preferente a favor de:

- 1º) La Proposición que acompañe la alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado con el Programa de Ejecución, para la totalidad de los terrenos afectado, suscrito por sus propietarios.
- 2º) La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto con el Programa de Ejecución y refrendada o concertada con una agrupación de interés urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto con las correspondiente alternativa.

#### Artículo II.26. Régimen de las obras de urbanización.

Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con los Programas de Ejecución. Las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización no precisarán licencia y podrán iniciarse tan pronto como obtengan su aprobación definitiva y la de la adjudicación del correspondiente Programa de Ejecución formalizada en el correspondiente Convenio Urbanístico.

En tanto no se produzca la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento, corresponde a los promotores responsables de la actuación urbanizadora la conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos.

#### Artículo II 27. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable

No se podrán efectuar las parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Ejecución, exceptuándose las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de actuación.

La reparcelación es la operación urbanística consistente en agrupación de fincas, parcelas o solares existente para su nueva división ajustada las NNSS de Planeamiento Municipal, con adjudicación de nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos, con arreglo a los criterios para reparcelación establecidos en el artículo 44 de la LESOTEX. El Proyecto de reparcelación podrá ser formulado por el promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o de oficio por la Administración actuante. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa en la forma regulada en el artículo 46 de la LESOTEX.

### SECCIÓN 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

#### Artículo II.28. Requisitos previos a la ejecución del planeamiento.

Con carácter previo a la ejecución del planeamiento, se requerirá la aprobación y adjudicación del correspondiente Programa de Ejecución, con respecto a la totalidad de la Unidad de Actuación a desarrollar, en la que se formulará la correspondiente alternativa técnica, con



asunción de la ordenación detallada contenida en las NNSS de Planeamiento Municipal o una propuesta de Plan Parcial, así como la aprobación del Proyecto de Urbanización, que podrá incorporarse y tramitarse con el Programa de Ejecución.

#### Artículo II.29. Programas de Ejecución.

Los programas de ejecución tienen como función definir la actividad urbanizadora en el ámbito concreto de la actuación y establecer las condiciones para su desarrollo.

Los programas de ejecución tienen como objetivo:

- 1º) Determinar las conexiones de la urbanización a las redes generales existentes.
- 2º) Suplementar las infraestructuras existentes, caso de ser necesario.
- 3º) Urbanizar completamente una o varias unidades de actuación.
- 4º) Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de los suelos dotacionales del ámbito de actuación.
- 5º) Obtener gratuitamente a favor del Ayuntamiento del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento objetivo de cesión obligatoria correspondiente al ámbito de actuación.

Los Programas de Ejecución contendrán:

- 1º) La alternativa técnica compuesta por:
  - a) Documento de la ordenación urbanística detallada.
  - b) Anteproyecto o Proyecto de Urbanización.
- 2º) Propuesta de convenio urbanístico en el caso de gestión indirecta, y relación de compromisos asumidos en el caso de gestión directa.
- 3º) Proposición jurídico-económica donde se especifique:
  - a) Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios, así como la retribución del agente urbanizador.
  - b) Estimación del coste de la urbanización
  - c) Solares que se adjudica el agente urbanizador en pago a su retribución, o bien cuotas en metálico que corresponde a los distintos propietarios.
  - d) Incidencia económica de las obligaciones asumidas por el agente urbanizador para edificar con fines de interés social en los terrenos que le sean de adjudicación, así como la valoración de éstos.

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

- 1º) El Ayuntamiento o cualquier entidad dependiente de él creada para la ejecución del planeamiento municipal.



- 2º) La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o cualquier entidad dependiente de ella creada con fines de promoción del suelo.
- 3º) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, siendo perceptiva la consulta previa al Ayuntamiento sobre viabilidad de la transformación urbanizadora que se pretenda, haciendo constar la propuesta de ámbito de la operación y la propuesta de plazos y forma de gestión de la actividad de la ejecución.
- 4º) Los propietarios de los terrenos constituidos en agrupación de interés urbanístico, para lo cual habrán de cumplir:
  - a) Integrar a los propietarios de más de la mitad de la superficie de actuación.
  - b) Optar a la adjudicación del programa de ejecución o colaborar con el agente urbanizador.
  - c) Contar con poder de disposición de los terrenos incluidos en la actuación.
  - d) Haber reconocido el derecho de adhesión del resto de los propietarios en igualdad de derechos.

#### Artículo II.30. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras para el desarrollo de las obras previstas en las NNSS de Planeamiento Municipal y contendrán:

- a) Memoria descriptiva de las obras y justificativa del dimensionado de las redes de abastecimiento, conteniendo las determinaciones precisas para acometer las obras.
- b) Planos de proyecto y detalles constructivos.
- c) Mediciones, presupuesto y cuadro de precios.
- d) Pliego de condiciones.
- e) Planes de seguridad que procedan.

En el TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO. Se añade: "CAPÍTULO 3: EL SUELO URBANIZABLE"

"CAPÍTULO 3: EL SUELO URBANIZABLE"

#### SECCIÓN 1.- DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO URBANIZABLE

##### Artículo III.20.- Derechos de los propietarios en suelo urbanizable.

Son derechos de los propietarios de suelo urbanizable:

- 1º) Realizar, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos para mantener el normal aprovechamiento agropecuario de sus propiedades, de conformidad con la letra a), apartado 2, del artículo 13 de la LSOTEX.
- 2º) Solicitar y obtener si procede, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, autorización para la realización de obras y el



desarrollo de usos contenidos la letra b) , apartado 2 ,del artículo 13 de la LESOTEX, con carácter provisional y a reserva de demolición y cese, a requerimiento municipal y sin indemnización.

- 3º) Formular consulta de viabilidad contenida en el artículo II.17 de las NNSS.
- 4º) Presentar el Programa de Ejecución y los demás documentos técnicos que posibiliten la transformación urbanizadora del terreno, de conformidad con establecido en las NNSS, caso de la existencia de acuerdo declaratorio de la viabilidad de la transformación urbanizadora, con opción por gestión indirecta y fijación del sistema de compensación.
- 5º) Competir en la forma determinada en la LESOTEX, y con el régimen preferencial establecido en ella, por la adjudicación de la urbanización, cuando la Administración hubiese optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.
- 6º) Participar en la actividad de ejecución, en la forma determinada en la LESOTEX, cuando la Administración actuante, dentro de lo estipulado en el artículo II.22. de las NNSS hubiese optado por la gestión directa y fijado el sistema de cooperación.

Artículo III.21. Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.

Son deberes de los propietarios en suelo urbanizable, además de los establecidos con carácter general en el apartado 1.1 del artículo 14 de la LESOTEX, los siguientes:

- 1º) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por ordenación urbanística a dotaciones públicas.
- 2º) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, en concepto de participación de la comunidad de plusvalías.
- 3º) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanísticas sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.
- 4º) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- 5º) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y su caso, del resto del excedente de aprovechamiento.
- 6º) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que en todo momento mantenga las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas para obtener la autorización de primera ocupación.



7º) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

En la Sección 1ª. Vivienda del CAPÍTULO 4.-CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACIÓN del TÍTULO V. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS

— Se modifica el punto 2.º del artículo V.89 "Definición y tipologías básicas", que pasará a tener la siguiente redacción:

2. Se distinguen cuatro tipologías básicas, que constituyen otras tantas clases de identificación en los planos de calificación del suelo urbano y apto para urbanizar:

1. Residencial en casco Antiguo (RC).
2. Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI).
3. Residencial Unifamiliar Intensiva Periurbana (RUIP).
4. Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)".

— Se añade:

"Epígrafe 3: Clave (RUIP) Residencial Unifamiliar Intensiva Periurbana"

Artículo V. 106 bis. Definición

1. Edificación de viviendas familiares, adosadas por los linderos con otras parcelas o pareadas, en la zona periurbana.
2. Parcela mínima: será de 100 m<sup>2</sup>.
3. Frente mínimo: será de 8 metros.
4. Frente máximo: será de 15 metros y 20 metros para viviendas en esquina.
5. Fondo máximo 15 metros.
6. Máxima ocupación: 100 % de la superficie de la parcela.
7. Alturas: La máxima altura será de dos plantas (baja + una ó baja + doblado).
8. Usos Edificación:
  - Vivienda . Permitido el Grupo II, prohibido el Grupo I.
  - Hostelería y Hoteles . Permitido Grupos I , II y III.
  - Deportivo . Permitido Grupo I, prohibido Grupo II.
9. Coeficiente edificabilidad neta de parcela aplicable a manzanas con clave RUIP es de 2,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2t</sup>



— Se añade:

“Epígrafe 4: Clave (RUA) Residencial Unifamiliar Aislada”.

Artículo V. 106 ter. Definición

1.-Edificación de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas a un lindero, con posibilidad de retranqueo mínimo de tres metros a viales y linderos.

2. Parcela mínima: será de 500 m<sup>2</sup>.

3. Frente mínimo: será de 15 metros.

4. Fondo mínimo: será de 20 metros.

5. Máxima ocupación: 50 % de la superficie de la parcela.

6. Alturas: La máxima altura será de dos plantas (baja + una ó baja + doblado).

7. Usos Edificación:

- Vivienda. Permitido el Grupo II, prohibido el Grupo I.
- Hostelería y Hoteles. Permitido Grupos I, II y III.
- Deportivo . Permitido Grupo I, prohibido Grupo II.

8. Coeficiente edificabilidad neta de parcela aplicable a manzanas con clave RUA es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t

• AL FINAL DEL TEXTO ARTICULADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

— Se añade:

TÍTULO VIII: CONDICIONES REGULADORAS DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. EL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE Y SU UNIDA DE ACTUACIÓN UA-1

Artículo VIII.1. Definición.-

Corresponde a los sectores que no encuadrados como suelo urbano o no urbanizable en las NNSS, tengan la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo aptos para ser transformados mediante su urbanización, en las condiciones y términos prescritos en la normativa aplicable.

EPÍGRAFE 1: Ficha Urbanística del Sector 1 en suelo urbanizable y su Unidad UA-1

Artículo VIII.2. OBJETIVOS:

Creación de suelo urbanizable susceptible de transformación urbanizadora para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.



### Artículo VIII.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Gestión Indirecta mediante compensación. No obstante, si transcurrido dos años desde la aprobación definitiva de esta norma sin que se haya iniciado los trámites para su ejecución por compensación, el Ayuntamiento se encuentra facultado para optar por el desarrollo de la Unidad por sistema de gestión por concertación, a través de Agente Urbanizador.

### Artículo VIII. 4 DESARROLLO.-

Se encuentra dentro del orden básico de prioridades del municipio el inmediato desarrollo de la presente actuación urbanizadora, dentro del primer año siguiente a su vigencia. Su tramitación procedente es por el procedimiento ordinario del artículo 134.a. de la LESO-TEX, previa consulta de viabilidad de transformación urbanizadora del artículo 10.3 de la referida ley. Precisa para su desarrollo la redacción, aprobación y adjudicación del correspondiente Programa de Ejecución, anteproyecto o Proyecto de Urbanización, así como el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Durante la fase de ejecución de las obras, se hará un seguimiento intensivo de todas las obras y actuaciones a realizar en la zona de la parcela 11 del polígono 7. Estos trabajos de control y seguimiento arqueológico por parte de Técnicos cualificados, se desarrollarán de conformidad con lo contenido en el informe sectorial favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 15/06/2011, que deberá de incorporarse al Proyecto de Urbanización de la Unidad.

### Artículo VIII.5 INICIATIVA:

Privada.



## Artículo VIII.6 SUPERFICIES Y PREVISIONES FICHA Sector 1 Unidad de Actuación UA-1

CONCEPTO	PREVISIÓN	PORCENTAJE	CARÁCTER
SUPERFICIE	164.296 M2.	100,00 %	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD	0,50 M2/M2	100,00 %	ESTRUCTURAL
TECHO POTENCIAL EDIFICABLE	82.148,00 m2t.	50,00 %	ESTRUCTURAL
VIARIOS	39.180,86 M2.	23,85%	DETALLADO/ Excepto Camino Servicio=Estruc.
CESIÓN ZONAS VERDES	20.108,00 M2.	(24,47%)12,24%	ESTRUCTURAL
CESIÓN SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	13.698,00 M2.	(16,67%)8,34%	ESTRUCTURAL
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	RUIP=48.058,26m2t RUA=33.875,58m2t <u>Total=81.933,84m2t</u>	100,00 %	ESTRUCTURAL*
CESIÓN 10%Aprovechamiento lucrativo	8.194 m2t	10%	ESTRUCTURAL
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m2t)	73.739,84 m2t	90%	ESTRUCTURAL
DENSIDAD GLOBAL MÁXIMA	361,45 Vvdas.	100,00%	ESTRUCTURAL
RESERVA Vvdas. Régimen Protecc. Pub.	24.580,15 m2t	30,00%(**)	ESTRUCTURAL
PREVISIÓN APARCAMIENTO PRIVADO PREVISIÓN APARCAMIENTO PÚBLICO	820 Plazas 410 Plazas	Privado: 1 Plaza / 100m2t Público: 0,5Plazas/100m2t	ESTRUCTURAL
USOS : Residencial	(RUIP)=Coef. Edific=2,04 (RUA)=Coef.Edific= 0,5		ESTRUCTURAL
SISTEMA DE EJECUCIÓN (Sugerido)	Compensación/ Concertación		DETALLADO
DISEÑO URBANO Y CALIDADES	Según tipología		DETALLADO
ZONIFICACIÓN (*)	<b>Manzana RUIP :</b> Superficie: 23.557,97 m2 EdificMáx:48.058,26 m2t CoefiEdific: 2,04 m2/m2t  <b>Manzana RUA:</b> Superficie:67.751,17 m2 Edific Máx:33.875,58 m2t CoefiEdific: 0,5 m2/m2t	55,57 %	ESTRUCTURAL
CONDICIONES PARA DESARROLLO	Art.10.3LESOTEX		DETALLADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN	36 MESES desde aprobación y adjudicación Programa Ejecución		DETALLADO

(\*) Su magnitud tiene carácter estructural. Su ordenación tiene carácter detallado.

(\*\*) Sin perjuicio de la posible aplicación de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 10/2015 de 8 de abril, o de la normativa vigente al tiempo de su desarrollo.

Artículo VIII. 7 USO: En esencia residencial para viviendas unifamiliares (Grupo II) situadas en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado o adosado, con un acceso independiente y exclusivo para cada unidad desde la vía pública, con o sin retranqueo a fachada y linderos.

Artículo VIII.8 TIPOLOGÍA: Edificación de residencial unifamiliar intensivo periurbano (RUIP) y viviendas unifamiliares aisladas (RUA),según documentación gráfica.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO (Artículo 7.1c LSOTEX)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREMAYOR, PARA CREACIÓN DE SUELO URBANIZABLE, CON RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS NO URBANIZABLES EN SUELO URBANIZABLE. CREACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR 1 Y DE SU UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1, CON SU HOMOLOGACIÓN.

#### 1. DELIMITACIÓN:

— SITUACIÓN: Se sitúa a continuación del casco urbano consolidado junto las pistas poli-deportivas y al Colegio Público San Juan en paralelo a la Calzada Romana.

— LINDEROS Los linderos del Sector 1 y de su UA-1 son:

AL NORTE: Resto de terrenos que limitan con Carretera Autonómica intercomarcal EX-209.

AL SUR: Calzada Romana.

AL ESTE: Casco Urbano consolidado, Colegio Público San Juan.

AL OESTE: Resto de fincas al sitio los Chaparrales.

— SUPERFICIE: Según medición topográfica los terrenos objeto de la modificación ocupa una superficie de: 164.296 m<sup>2</sup>.

#### 2. OBJETO:

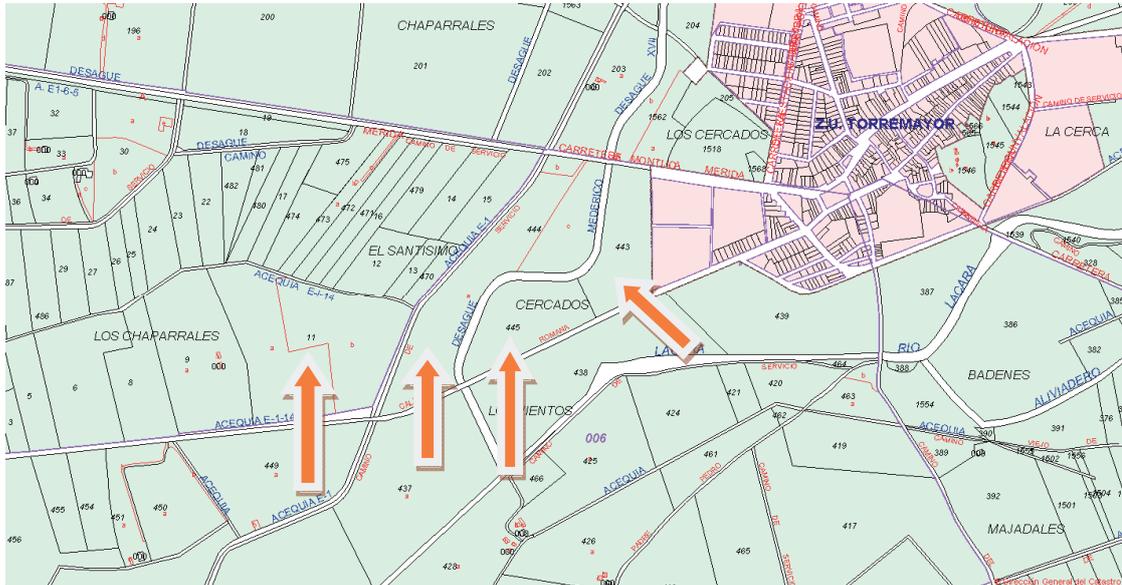
Creación del suelo urbanizable como nueva clase de suelo en las NNSS de Torremayor, con RECLASIFICACIÓN, de suelo no urbanizable en urbanizable, creación y delimitación del Sector 1 y de su Unidad de Actuación UA-1 y su homologación.

#### 3. PARCELAS AFECTAS:

Las siguientes parcelas del término municipal de Torremayor:

— Parte de las Parcelas N<sup>o</sup>. 443,444 y 445 del Polígono 6, al sitio LOS CERCADOS, en paralelo a la Calzada Romana.

— La Parcela n.º 11, del Polígono 7, al sitio LOS CHAPARRALES, en paralelo a la Calzada Romana.



#### 4. TRAMITACIÓN AMBIENTAL.

La presente innovación del planeamiento municipal fue aprobada inicialmente el 27/02/2007, constando publicación en DOE de 31/03/2007 y en periódico regional Hoy de fecha 05/05/2007. Constando informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente, con arreglo a la normativa en vigor, de fecha 09/04/2008.

#### 5. CONTENIDO.

La presente innovación del planeamiento municipal, tiene por contenido la creación, como nueva clase de suelo, en las NNSS de Torremayor, del SUELO URBANIZABLE, estableciendo su regulación, así como la RECLASIFICACIÓN, de suelo no urbanizable en urbanizable, creación y delimitación del Sector 1 y de su Unidad de Actuación UA-1 y su homologación. Teniendo la siguiente FICHA URBANÍSTICA:



CONCEPTO	PREVISIÓN	PORCENTAJE	CARÁCTER
SUPERFICIE	164.296 M2.	100,00 %	ESTRUCTURAL
EDIFICABILIDAD	0,50 M2/M2	100,00 %	ESTRUCTURAL
TECHO POTENCIAL EDIFICABLE	82.148,00 m2t.	50,00 %	ESTRUCTURAL
VIARIOS	39.180,86 M2.	23,85%	DETALLADO/ Excepto Camino Servicio=Estruc.
CESIÓN ZONAS VERDES	20.108,00 M2.	(24,47%)12,24%	ESTRUCTURAL
CESIÓN SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	13.698,00 M2.	(16,67%)8,34%	ESTRUCTURAL
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	RUIP=48.058,26m2t RUA=33.875,58m2t . <u>Total=81.933,84m2t</u>	100,00 %	ESTRUCTURAL*
CESIÓN 10%Aprovechamiento lucrativo	8.194 m2t	10%	ESTRUCTURAL
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m2t)	73.739,84 m2t	90%	ESTRUCTURAL
DENSIDAD GLOBAL MÁXIMA	361,45 Vvdas.	100,00%	ESTRUCTURAL
RESERVA Vvdas. Régimen Protecc. Pub.	24.580,15 m2t	30,00%(**)	ESTRUCTURAL
PREVISIÓN APARCAMIENTO PRIVADO PREVISIÓN APARCAMIENTO PÚBLICO	820 Plazas 410 Plazas	Privado: 1 Plaza / 100m2t Público: 0,5Plazas/100m2t	ESTRUCTURAL
USOS : Residencial	(RUIP)=Coef. Edific=2,04 (RUA)=Coef.Edific= 0,5		ESTRUCTURAL
SISTEMA DE EJECUCIÓN (Sugerido)	Compensación/ Concertación		DETALLADO
DISEÑO URBANO Y CALIDADES	Según tipología		DETALLADO
ZONIFICACIÓN (*)	<b>Manzana RUIP :</b> Superficie: 23.557,97 m2 Edific Máx:48.058,26 m2t Coefi Edific: 2,04 m2/m2t  <b>Manzana RUA:</b> Superficie: 67.751,17 m2 Edific Máx:33.875,58 m2t Coefi Edific: 0,5 m2/m2t	55,57 %	ESTRUCTURAL
CONDICIONES PARA DESARROLLO	Art.10.3LESOTEX		DETALLADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN	36 MESES desde aprobación y adjudicación Programa Ejecución		DETALLADO

(\*) Su magnitud tiene carácter estructural. Su ordenación tiene carácter detallado.

(\*\*) Sin perjuicio de la posible aplicación de la Disposición Transitoria 3.ª de la Ley 10/2015 de 8 de abril, o de la normativa vigente al tiempo de su desarrollo.

**ANEXO III**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

## CERTIFICA:

Que con fecha 11/01/2017 y n.º BA/001/2017, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que consisten en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable de uso residencial, de terrenos sitos junto al colegio público San Juan, creándose el Sector U.A.-1 y su homologación

Municipio: TORREMAYOR.

Aprobación definitiva: 30/04/2015.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 11 de enero de 2017.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

