



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 7 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torrecillas de la Tiesa, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado de uso residencial de terrenos ubicados en la prolongación de la calle Sevilla (parcela 4 del polígono 24), creándose la unidad de actuación UA-02.
(2018061408)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 22 de febrero de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, 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 resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Torrecillas de la Tiesa no dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado 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 artículos 77 y siguientes 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 y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la Ley 10/2015 de 8 de abril -DOE de 10-4-15- (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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

ACUERDA :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 7 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.
- 2.º) 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), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan 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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 Contencioso-Administrativa).

Mérida, 22 de febrero de 2018.

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 22 febrero de 2018, se modifican los artículos 5.3.1 Definición, 5.3.4 Ordenanza 2.OR.Residencial y 5.3.6 Ordenanza 4-OV. Zonas Verdes, para incluir la ficha urbanística de la UA-02 del Capítulo 3 quedando las Normas reguladoras en Suelo Urbano Consolidado UA-1:

CAPÍTULO 3

NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO UA-1 Y UA-2

5.3.1. Definición.

Corresponden a este ámbito, los terrenos de la unidad de actuación discontinua UA-1, del casco urbano de Torrecillas de la Tiesa, caracterizado por contener las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza 1-(OI). Industrial.
- Ordenanza 2-(OR). Residencial.
- Ordenanza 3-(OE). Dotacional-Equipamientos.
- Ordenanza 4-(OV). Dotacional-Zonas verdes.
- Ordenanza 5-(OP). Zona de protección de Vía Pecuaria.

Parámetros urbanísticos de la Unidad de Actuación Discontinua UA-1:



S total(m ² s)		23.864,54
Uso Industrial	S UA 1.1 (m ² s)	6.132,10
Uso Residencial	S UA 1.2 (m ² s)	7.134,38
	S UA 1.3 (m ² s)	2.476,88
	S UA 1.4 (m ² s)	8.121,18
E total(m ² t)		9.219,11
Uso Industrial	S UA 1.1 (m ² t)	1.517,07
Uso Residencial	S UA 1.2 (m ² t)	2.571,94
	S UA 1.3 (m ² t)	1.768,25
	S UA 1.4 (m ² t)	3.361,85
Dotaciones (m ² s)		3.665,64
ZV (m ² s)		2.603,54
Equipamientos (m ² s)		1.062,10
Edificabilidad a ceder al Ayto. (m ² t) (10 % Edif. Res.)		921,91
% viviendas sujetas a algún tipo de protección		100%
Plazas de Aparcamiento (ud)	Privadas	46
	Públicas	46

Desarrollo (1)(2)	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación
(1) Para el cálculo de las dotaciones obligatorias se detraen los 2.990,19 m ² s pertenecientes al Dominio Público VO Cordel de Torrecillas de la Tiesa	
(2) Subsidiariamente el Ayuntamiento podrá establecer un sistema Directo por Cooperación, así como una ejecución por obras públicas ordinarias.	

Parámetros urbanísticos de la Unidad de Actuación UA-2:

FICHA DE DESARROLLO:			UA-02
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02)			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	S	Superficie bruta (m ² s)	4.984,56
	SS.GG	SS.GG incluidos (m ² s)	0
		SS.GG adscritos (m ² s)	0
	Sn	Superficie neta (m ² s)	4.984,56
	e	Edificabilidad máx. lucrativa (m ² t/m ² s). Aprovechamiento medio.	0,4047 m ² t/m ² s
	Ao=T=S*e	Total techo edificable (m ² t). Aprovechamiento objetivo.	2.017,31 m ² t
	Uso global:		RESIDENCIAL
RESERVAS DE SUELO	En base al artículo 74 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.		
ORDENACIÓN DETALLADA	TOTAL RESERVA DOTACIONAL (m ² s) (0,20 m ² s por cada 100 m ² t)		978,00 m ² s



ORDENACIÓN DETALLADA	DOTACIONAL ZONA VERDE (m ² s)	978,00 m ² s
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (m ² s)	0,00 m ² s
	Reserva aparcamientos públicos (1 Plaza x 200 m ² t).	16 plazas
	Reserva aparcamientos privados. (1 Plaza x 100 m ² t)	A justificar en cada proyecto.
	Edificabilidad destinada a Vivienda de Protección Pública.	100 % (2.017,31 m ² t)
GESTIÓN	Sistema de Ggestión.	Obras Públicas Ordinarias
	Instrumento de desarrollo.	Programa de Ejecución Proyecto de Urbanización



5.3.2. Definición tipologías de la edificación.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

1. Edificación aislada:

Corresponde a aquellas edificaciones de:

- Uso unifamiliar obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.
- Uso Industrial aislada retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 5 metros y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 3 metros.

2. Edificación singular:

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos aquí definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el terciario.

3. Edificación agrupada:

Corresponde a aquellas construcciones que poseen una o más de sus caras unidas al linde parcelario lateral o posterior, formando construcciones pareadas, agrupadas o en hileras, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial un mínimo de 3 m.

4. Edificación en hilera:

Corresponde a aquellas edificaciones de uso residencial o industrial obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas o no del lindero principal.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

5.3.3. Ordenanza 1-OI.Industrial.

Es el tipo de edificación "aislada, singular, agrupada o en hilera", del tipo "nave", usual y adecuada para establecimientos e instalaciones destinadas a industrias o almacenes.

PARÁMETROS.

— Parcela mínima:

- Superficie mínima: 200 m².



- Frente parcela mínima: 10 m.
- Tipología: Se permiten todas las tipologías edificatorias definidas en el artículo 5.3.2.
- Fondo Edificable: No se establece, pudiendo ocupar hasta el lindero posterior.
- Coeficiente de ocupación por Planta: 100 %.
- Edificabilidad sobre rasante: 1,00 m²t/m²s.
- Alturas: No se fija la altura de la edificación ni número de plantas máximos. Se podrán permitir entreplantas con altura mínima de 2,60 m (en ambos sentidos) que contabilizarán siempre a efectos de edificabilidad.
- Tratamiento de Espacios Libres: El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las industrias, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como aparcamiento.
- Otras determinaciones:
 - Al objeto de combatir la posibilidad de impacto paisajístico quedan terminantemente prohibidos los acabados exteriores brillantes o reflectantes, tanto en alzados como en cubiertas.
 - El cerramiento de los espacios libres que surjan al retranquearse la edificación de la alineación oficial deberán realizarse con zócalo de similares características (material y color) que le empleado para el paramento de fachada con una altura máxima de 60 cm. Sobre este zócalo se dispondrá de elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares.
- Usos compatibles: Conforme artículo 3.1: comercial, oficinas públicas y privadas, hostelería, garajes y almacenes.

5.3.4. Ordenanza 2-OR.Residencial.

Ordenanza de las parcelas residenciales que integran el ámbito de la UA-1 discontinua.

PARÁMETROS.

- Parcela mínima:
 - Superficie mínima: 150 m².
 - Frente parcela mínima: 7 m.
- Tipología: Edificación Aislada/Agrupada/en Hilera.
- Retranqueos en Edificación Aislada/Agrupada:



Distancia máxima frente: 3 m.

Distancia mínima fondo: 5 m.

Distancia entre linderos (aislada): 3 m.

- Fondo edificable: No se limita.
- Coeficiente de ocupación por planta: 100 %.
- Edificabilidad sobre Rasante: 0,5 m²t/m²s para la UA 1.2- 0,762 m²t/m²s para la UA 1.3- 1,5 m²t/m²s para la UA 1.4-.
- Número de plantas: 2 unidades (PB+I). Se permiten sótanos y semisótanos.
- Condiciones de composición:
 1. En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano.
 2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.
- Usos compatibles: conforme artículo 3.1: comercial, oficinas públicas y privadas, hostelería, garajes y almacenes y equipamientos públicos y privados.

Ordenanza de las parcelas residenciales que integran el ámbito de la UA-2.

PARÁMETROS.

- Parcela mínima:
 - Superficie mínima: 150 m².
 - Frente parcela mínima: 7 m.
- Tipología: Edificación aislada/agrupada/en hilera.
- Retranqueos en edificación aislada/agrupada:

Distancia mínima frente: 3 m.

Distancia mínima fondo: 3 m.

Distancia entre linderos (aislada): 3 m.
- Fondo edificable: No se limita.
- Coeficiente de ocupación por planta: 100 %.
- Edificabilidad sobre rasante: 1,00 m²t/m²s.



- Número de plantas: 2 unidades (PB+I). Se permiten sótanos y semisótanos.
- Condiciones de composición:
 1. En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano.
 2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.
- Usos compatibles: conforme artículo 3.1: comercial, oficinas públicas y privadas, hostelería, garajes y almacenes y equipamientos públicos y privados.

5.3.5. Ordenanza 3-OE.Dotacional-Equipamientos.

Comprende esta ordenanza los equipamientos que se localizan en el ámbito de la UA-1 discontinua.

PARÁMETROS.

- Parcela mínima: La parcela mínima dependerá del tipo de equipamiento a realizar.
- Tipología: Edificación singular.
- Edificación libre: La edificación se dispondrá libremente en el solar, pudiendo adosarse o no a todos los linderos.
- Edificabilidad sobre rasante: Libre.
- Altura de la edificación: Libre. Dependiendo del uso y características del equipamiento. Se permiten sótanos y semisótanos.
- Fachadas: Composición libre. Se evitarán los materiales que produzcan destellos.
- Cubiertas: Plana o inclinada, permitiéndose cualquier material excepto el que produzca destellos.

5.3.6. Ordenanza 4-OV.Dotacional-Zonas Verdes.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como OV en la UA-1 y Dotacional Zonas Verdes en la UA-2. Comprende los ámbitos de localización para espacios libres (jardines conforme artículo 30.1.b del RPLANEX).

PARÁMETROS.

En esta zona no podrá erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 10 % de la superficie total, y sin



exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

5.3.7. Ordenanza 5-OP.Zona de protección de vía pecuaria.

Se clasifica como tal la superficie perteneciente al Cordel de Torrecillas de la Tiesa frente a la subunidad UA 1.4. Las actuaciones a realizar sobre estas zonas deberán contar con la conformidad y/o autorización del organismo titular de la VP (DG de Desarrollo Rural).

5.3.8. Medidas preventivas protección patrimonio arqueológico.

En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo, por Carlos Martín Roncero como Arquitecto de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad de Municipios Comarca de Trujillo, de las características esenciales de la nueva ordenación en base a 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, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, junto con extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales, contemplado en el artículo 7.1.c) de la LSOTEx.

El ámbito de actuación al que afecta la modificación puntual n.º 07 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torrecillas de la Tiesa, es el área constituida por una superficie de 4.984,56 metros cuadrados pertenecientes a la parcela 04 del polígono 24 del término municipal de Torrecillas de la Tiesa (referencia catastral 10190A024000040000KU), de propiedad municipal, la cual cuenta con una superficie total de 298.671,00 metros cuadrados.

Dichos terrenos se encuentran clasificados por el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torrecillas de la Tiesa como Suelo No Urbanizable Común. Sin embargo, la realidad física de los terrenos es que se encuentran parcialmente urbanizados, contando con acceso rodado por vía pavimentada, abastecimiento de aguas y saneamiento, además de suministro electricidad, alumbrado público y telefonía a pie de parcela, en su conexión con el Suelo Urbano Consolidado.

Es por ello que se procede a la delimitación de una Unidad de Actuación UA-02, reclasificando los terrenos de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado, dado que es voluntad del Excmo. Ayuntamiento de Torrecillas de la Tiesa regularizar la situación jurídica de dichos terrenos y agilizar su posterior desarrollo mediante la aprobación de la presente modificación puntual, no posponiendo su regularización y desarrollo a la aprobación definitiva del Plan General Municipal en redacción, en aras de agilizar temporalmente dicho procedimiento. Dicho cambio sustancial deberá ser incluido en el Plan General Municipal una vez esta modificación puntual sea aprobada definitivamente.

La presente modificación puntual supone la modificación del Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torrecillas de la Tiesa, referente a Normas reguladoras en Suelo Urbano no Consolidado, introduciendo una nueva ordenanza para el ámbito delimitado por la Unidad de Actuación UA-02, así como las condiciones de desarrollo del mismo. Supone igualmente la modificación del plano n.º 9 "Delimitación del Suelo Urbano" y plano n.º 10 "Alineaciones y Rasantes", del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

En la presente modificación puntual procede la realización de la Evaluación Ambiental. En base al artículo 49 de la Ley 16/2015, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica



simplificada las modificaciones menores y revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística que alteren la clasificación del suelo rústico, como es el caso que nos ocupa, reclasificando el área delimitada por la Unidad de Actuación UA-02 de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado.

Presentado Documento Inicial Estratégico ante la Dirección General de Medio Ambiente y sometida la modificación puntual al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica requerido por la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el órgano ambiental ha determinado declarar la no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada, por prever que dicha modificación no supone alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

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

CERTIFICA:

Que con fecha 21/05/2018 y n.º CC/036/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 7 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano no consolidado de uso residencial de terrenos ubicados en la prolongación de la calle Sevilla (parcela 4 del polígono 24), creándose la unidad de actuación UA-02.

Municipio: Torrecillas de la Tiesa.

Aprobación definitiva: 22/02/2018.

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 artículo 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, 21 de mayo de 2018.

Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

