

**III****OTRAS RESOLUCIONES****CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL,
POBLACIÓN Y TERRITORIO**

ACUERDO de 28 de noviembre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torre de Santa María, consistente en la división de la actual UA-1 en dos nuevas UAs 1-A y 1-B, así como en la creación de una nueva ordenanza "Zona de Edificación Mixta Extensa" (EME) de aplicación a ellas. (2020AC0045)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de noviembre de 2019, 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 Ordenación del Territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 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 (DOE 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 5-8-19).



Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019 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 Torre de Santa María 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 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).

La disposición transitoria cuarta de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe “Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley” dispone:

“Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos “urbanísticos” de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.



La modificación tiene dos objetivos: pretende dividir la actual unidad de actuación UA-1 Residencial, situada en suelo urbano en dos unidades UA-1A y UA-1B, y la redacción de una nueva ordenanza de aplicación "Zona Edificación Mixta Extensa EME" de aplicación en la UA-1A y la UA-1B.

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 reciente Ley 10/2015, de 8 de abril-DOE 10-4-15-(disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18-10, de modificación de la LSOTEX /DOE 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) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar como anexo I a este acuerdo, la normativa y fichas urbanísticas resultantes 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 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, 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 Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la 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 1-10, del PACAPs), 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 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 28 de noviembre de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

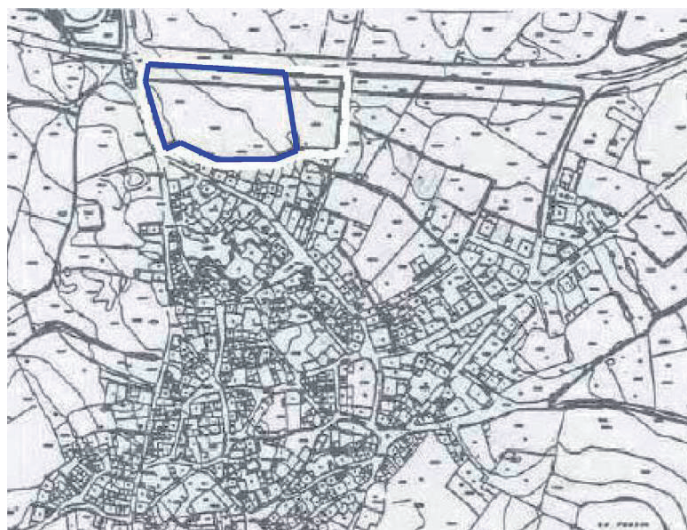
V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

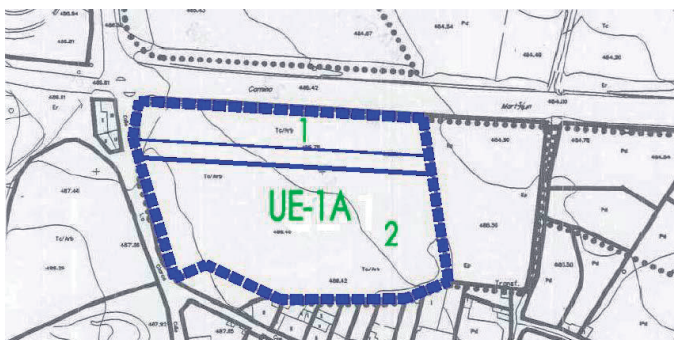
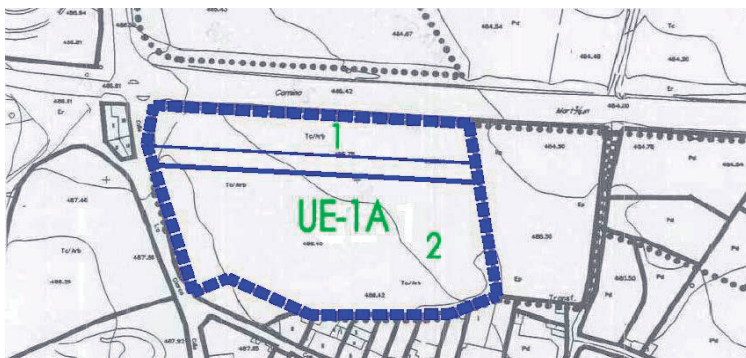
ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28/11/2019, en la que se aprueba la Modificación puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Torre de Santa María, en la que se elimina la ficha de la UA-1, creándose dentro del artículo 12.3 las UA-1ª y UA-1B y se crea la ordenanza "EME":

NOMBRE: ENSANCHE NORTE-1A**COD: UA-1A****DELIMITACIÓN CATASTRAL**

LOCALIZACIÓN
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN

1. Vía de servicio y zona verde en el frente a la Carretera de Montánchez, ocupando el espacio libre de edificación que determina la Ley de Carreteras (25 m. desde el borde la calzada).
2. Manzanas Residenciales.


ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN


Está situado al norte del casco de Torre de Santa María, entre los actuales límites de Suelo Urbano y la Carretera de Trujillo-Montánchez.

De los ámbitos en que se desdobra este ensanche, la UA-1A comprende los terrenos situados en el subsector oeste, entorno al cruce de salida de la calle Constitución hacia la Carretera de Valdefuentes



GESTIÓN DEL SUELO	
Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL		
Superficie Total 10.015 m ²	Edificabilidad Total: 5.522 m ² _c Edificabilidad Bruta: 0,55 m ² _c / m ² _s	Nº máx. Viviendas: 55 viv.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO		CESIONES DE SUELO		
USOS	M ² CONSTRUIDOS	USOS PÚBLICOS	M ² SUELO	%
Vivienda	5.522	Zona verde pública	1.869	18,7
		Equip. Escolar	-	
		Otros Equip.	-	
		Viario	1.042	10,4
TOTAL	5.522	TOTAL CESIONES	2.911	29

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			ASIGNACIÓN DE SUELO		
TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL M ² CONST.		M ²	%
Pública	10	552	Cesión usos públicos	2.911	29
Privada	90	4970	Usos Lucrativos	7104	71

CONDICIONES PARTICULARES

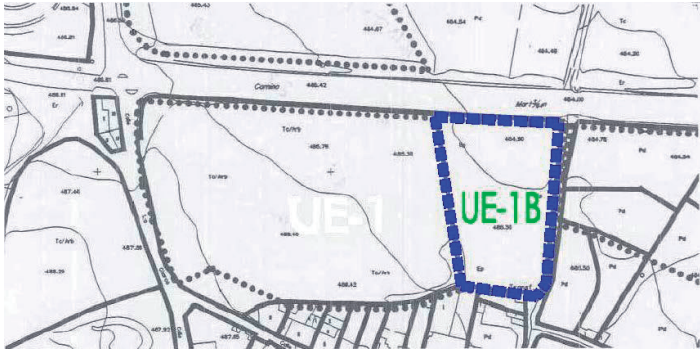
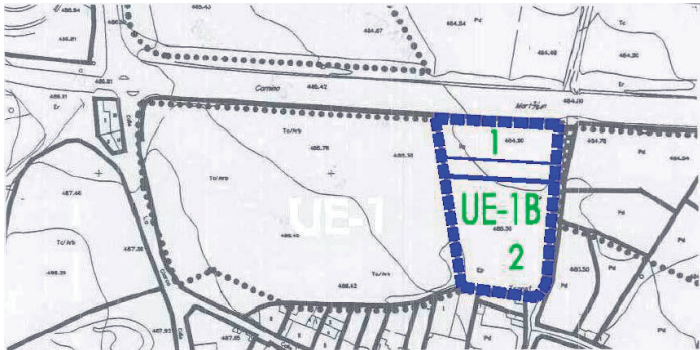


NOMBRE: ENSANCHE NORTE-1B

COD: UA-1B

DELIMITACIÓN CATASTRAL



LOCALIZACIÓN INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
1. Vía de servicio y zona verde en el frente a la Carretera de Montánchez, ocupando el espacio libre de edificación que determina la Ley de Carreteras (25 m. desde el borde la calzada). 2. Manzanas Residenciales. 	
	Está situado al norte del casco de Torre de Santa María, entre los actuales límites de Suelo Urbano y la Carretera de Trujillo-Montánchez. De los ámbitos en se desdobra este ensanche, la UA-1B comprende los terrenos situados en el subsector oeste, entorno al cruce de salida de la calle Constitución hacia la Carretera de Valdefuentes.



GESTIÓN DEL SUELO	
Sistema de Actuación	Compensación
Iniciativa planeamiento	Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL		
Superficie	Edificabilidad Total:	Nº máx. Viviendas: 17 viv.
Total 3.214 m ²	1.772 m ² _c	
	Edificabilidad Bruta:	
	0,55 m ² _c / m ² _s	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO	
USOS	M ² CONSTRUIDOS
Vivienda	1.772
TOTAL	1.772

CESIONES DE SUELO		
USOS PÚBLICOS	M ² SUELO	%
Zona verde pública	819	25,5
Equip. Escolar	-	
Otros Equip.	-	
Viario	382	11,9
TOTAL CESIONES	1.201	37

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		
TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL M ² CONST.
Pública	10	177
Privada	90	1595

ASIGNACIÓN DE SUELO		
	M ²	%
Cesión usos públicos	1.201	37
Usos Lucrativos	2.013	63

CONDICIONES PARTICULARES

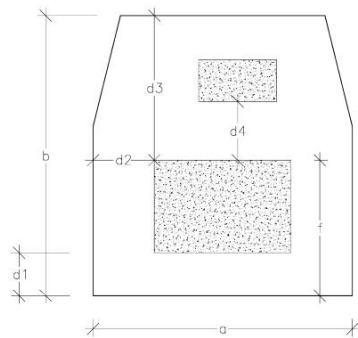
NORMAS PARTICULARES DE ZONA	EME
------------------------------------	------------

NOMBRE:	Edificación Mixta Extensa
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación Plano O-1. Calificación del suelo y estructura urbanística con el código EME.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICAS:	Vivienda unifamiliar o colectiva en tipologías abiertas o adosadas
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	200 m ²
FRENTE MÍNIMO (a):	10 m
FONDO MÍNIMO (b):	20 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	80%
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8 m ² / m ²
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h)	2 plantas / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS	
ALINEACIÓN EXTERIOR (d ₁):	Ninguno ó > 3 m
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d ₂):	>3 m ó 0 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d ₃):	>3 m
OTROS EDIFICIOS (d ₄):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo ½ h

ESQUEMA DE OCUPACIÓN	
a. Frente mínimo de parcela. b. Fondo mínimo de parcela. f. Fondo máximo de la edificación. d₁. Distancia a alineación exterior. d₂. Distancia a linderos laterales. d₃. Distancia a lindero posterior. d₄. Distancia a otros edificios.	

OBSERVACIONES
- Se permite una edificación auxiliar de 12 m² y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad. - El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado. - Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m² construidos. (1) En caso de optarse por adosamiento, el volumen de la segunda planta sólo podrá ocupar un fondo edificable de 12 m. desde la alineación de la calle.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA	EME
------------------------------------	------------

NOMBRE:	Edificación Mixta Extensa
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación Plano O-1. Calificación del suelo y estructura urbanística con el código EME
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICAS:	Vivienda unifamiliar o colectiva en tipologías abiertas o adosadas
USO CARACTERÍSTICO	Residencial.

CONDICIONES ESTÉTICAS
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas.

USOS	
USO PRINCIPAL	• Uso Residencial, categoría 1ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	• Uso Residencial, categoría 3ª. • Uso Terciario: • Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificación exclusivo. • Hostelería: en planta baja de la edificación. • Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. • Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. • Uso Dotacional-Equipamiento: • En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. • En categoría 2ª. • En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. • En categoría 4ª. • Uso agropecuario en categoría 1ª, pequeña explotación familiar. • Uso de Servicios Urbanos o Infraestructuras. • Uso de Espacios Libres o Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	• Todos los usos no permitidos expresamente.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito de actuación viene determinado por una extensión de forma sensiblemente rectangular situada al norte de la localidad, apoyada en la carretera EX-381 de Trujillo a Montánchez y limitada por sus laterales por la calle La Charca y la calle Retamalejos, mientras que por su parte trasera se encuentra delimitada por las traseras de los solares con fachada a la calle Nueva, contando con una superficie aproximada de 13.229 m², enclavándose en un espacio en fase de consolidación por edificación e infraestructura.

Los terrenos tienen forma rectangular, con una superficie de unos 13.229 m², y régimen de pendientes a lo largo de la fachada de un 1%, que van de este a oeste arrancando desde la cota +485 y progresan hacia la cota +465,50. Se encuentran bien definidos en sus límites, presentando frente continuo a la Carretera Ex-381 de Trujillo a Montánchez en todo el frente norte, por la calle La Charca en su lateral oeste, por la calle Retamalejo en su lateral este y con las traseras de los solares con fachada a la calle Nueva por su lindero sur.

La presente modificación puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torre de Santa María son redactadas por el arquitecto D. Epifanio Manzano Nevado, colegiado número 634.311 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

Las características esenciales de la nueva ordenación se fundamentan en la mejora de la funcionalidad mediante la consecución de dos piezas susceptibles del desarrollo prefigurado en las Normas y de manera independiente, ya que hasta el momento no había resultado viable, bajo unas condiciones de uso plenamente compatibles con el entorno urbano, dando de sí un régimen de servicios y dotaciones superior en calidad y cantidad al señalado en el planeamiento vigente.

Se mantienen los límites de la ordenación original. El frente es libre a espacio público, asumiendo íntegramente el nuevo ámbito la cesión necesaria. No se prevé adscripción o inclusión de Sistemas Generales, por no disponerlos las Normas Subsidiarias y porque las reservas a realizar no alcanzan más allá del ámbito. Igualmente carecen las Normas de delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano y determinación de aprovechamiento medio para estos casos.

La red básica comprende las dotaciones e infraestructura públicas que conforman la estructura urbana determinada por el Plan, garantizando la racionalidad y coherencia del desarrollo del modelo asumido, así como la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se tienen en cuenta las infraestructuras y dotaciones de carácter municipal que son relevantes para el conjunto urbano. Las redes locales y sus conexiones generales son las legalmente exigibles, del modo que se define en la Ordenación Detallada.

Se mantiene el régimen de usos establecido por las Normas Subsidiarias Municipales, así como las intensidades edificatorias contempladas en las Normas Subsidiarias, manteniéndose entre las dos unidades de ejecución resultantes la superficie total de unos 13.229 m², con una edificabilidad total de 7.294 m² y cesiones totales de 4.112 m², conservándose un número máximo de 72 viviendas.

La Norma Particular de Zona EME – Edificación Mixta Extensa amplía el porcentaje de ocupación máxima al 80% respecto al 40% fijado como ocupación máxima fijado en la Norma Particular de Zona EM – Edificación Mixta, manteniéndose inalterables el resto de condiciones particulares de la Norma Particular de Zona EM – Edificación Mixta.

Al tratarse de la división de una unidad de ejecución en dos unidades independientes, en las cuales no se modifican ni la superficie afectada ni el uso preestablecido para la unidad de ejecución existente, no se alteran los aspectos medioambientales de la zona de actuación, no estableciéndose determinaciones de un nuevo modelo territorial, ni se establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria o que lo requieran de conformidad con la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. Tampoco existe sujeción para una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria, dado que la superficie sobre la que se interviene a los efectos de la iniciativa urbanizadora ya está clasificada como Suelo Urbano y se encuentra previsto su desarrollo en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes.

En nuestro caso, la modificación planteada no supone un aumento del aprovechamiento lucrativo privado del terreno, ni desafecta el suelo de un destino público ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública respecto de limitación del precio de venta o alquiler., manteniéndose las mismas proporciones que en la unidad de actuación existente con las dos unidades de actuación propuestas, ni supone una reclasificación de suelo no urbanizable, por lo tanto, no se requiere evaluación medioambiental por órgano competente.

Respecto a las características de la zona afectada, cabe destacar que:

- Medio físico: no se verifica la existencia de riesgo significativo ni de otros condicionantes geotécnicos que desaconsejen la ocupación que se pretende, tratándose de condiciones constructivas favorables.
- Vegetación y Fauna: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.
- Hábitat de interés comunitario: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Espacios de interés natural: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Vías pecuarias y montes consorciados: no se manifiesta incidencia de tales elementos o de sus entornos de afección.
- Patrimonio cultural: no existen yacimientos (arqueológicos y paleontológicos) o elementos etnográficos, además de los elementos de interés arquitectónico o artístico. No se produce la incidencia de ningún elemento catalogado.
- No concurren condicionantes normativos o de otros planes y programas.

**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 18/09/2020 y nº CC/039/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la división de la actual UA-1 en dos nuevas UAs 1-A y 1-B, así como en la creación de una nueva ordenanza 'Zona de Edificación Mixta Extensa' (EME) de aplicación a ellas.

Municipio: Torre de Santa María

Aprobación definitiva: 28 de noviembre de 2019

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, 18 de septiembre de 2020

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN.

...