



ACUERDO de 19 de diciembre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 14 (1/2018) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torremayor, consistente en eliminar la UA-3 y la clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos dentro de su ámbito. (2021AC0045)

Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 19 de diciembre de 2019.

Asunto: Modificación puntual n.º 14 (1/2018) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en eliminar la UA-3 y la clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos dentro de su ámbito. Torremayor.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 19 de diciembre 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 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 LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y ss. 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.

Se argumenta que en el momento de la aprobación de las NN.SS todos los suelos situados alrededor de la UA3 se clasificaron como suelo urbano consolidado por reunir los requisitos necesarios para ello según la legislación vigente. Los terrenos incluidos dentro de la UA3, al igual que los de su entorno también cumplían con los requisitos para su clasificación como suelo urbano consolidado. Sin embargo, con el único fin de obtener mayor aprovechamiento urbanístico en el vacío interior de la manzana se delimitó la mencionada unidad de actuación.



Los 26 años transcurridos sin que se hayan presentado propuestas para el desarrollo urbanístico de la unidad y la inviabilidad de su desarrollo en un futuro a medio o largo plazo derivada de la realidad socioeconómica que vive el municipio, son las razones fundamentales que han llevado al Ayuntamiento a promover esta modificación, cuya aprobación permitirá la ejecución directa de este suelo mediante actuaciones edificatorias en igualdad de condiciones que los solares colindantes.

Sus determinaciones, por tanto, 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

Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 14 (1/2018) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

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 (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 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 de octubre, 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 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 19 de diciembre de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

Vº Bº La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO
YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 19 de diciembre de 2019, se anula y elimina la ficha urbanística correspondiente a la UA-3 (Título VII, Anexo 1, Capítulo 1, Epígrafe 4, artículos VII.8 y VII.9) y se modifica la tabla de "aprovechamiento tipo" (Título VII, Anexo 1, Capítulo 1, Epígrafe 10, artículos VII.20) y el plano n.º 3 "Calificación y Clasificación" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, quedando como sigue:

EPÍGRAFE 4: UA 3 (Eliminado por la modificación puntual n.º 14 de las NNSS)

Artículo VII.8 Objetivos (Eliminado por la modificación puntual n.º 14 de las NNSS)

Artículo VII.9 Sistema de actuación (Eliminado por la modificación puntual n.º 14 de las NNSS)

EPÍGRAFE 10: DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Artículo VII.20 Área de reparto y Aprovechamiento tipo.

1. Se considerará que todas las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano de Torremayor están incluidas dentro de una única Área de Reparto.
2. Toda el Área de Reparto es construible exclusivamente con la tipología Residencial Unifamiliar Intensiva.
3. El cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,52 m².
4. En el cuadro siguiente se reflejan la superficie de cesión y el aprovechamiento susceptible de apropiación de cada una de las Unidades de Ejecución en virtud de la aplicación de los apartados anteriores.

**APROVECHAMIENTO TIPO**

Unidades de Ejecución	UA 1A	UA 1B	UA 2	UA 4A	UA 4B	UA 6	UA 7	TOTAL
Sup. Total (A)	12.836	19.782	12.437	10.877	6.623	11.651	14.221	88.427
Sup. Viario (B)	3.403	4.826	2.531	2.800	1.220	3.130	2.855	20.765
Sup. Neta (A-B) (C)	9.433	14.956	9.906	8.077	5.403	8.521	11.366	67.662
Cesión equipamiento (D)		800	3.690				1.421	5.911
Cesión esp. Libres / z.verdes (E)	1.625	1.895		1.275	300	2.121	2.045	9.261
Cesión total (D+E) (F)	1.625	2.695	3.690	1.275	300	2.121	3.466	15.172
Aprovechamiento (C-F) (G)	7.808	12.261	6.216	6.802	5.103	6.400	7.900	52.490
Aprovechamiento lucrativo A*0,52 (H)	6.687	10.274	6.459	5.649	3.440	6.051	7.110	45.670
Cesión lucrativo (G-H)	1.002	1.772	-379	1.035	1.591	349	790	6.160



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción.

Una vez aprobada definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 19 de diciembre de 2019, la Modificación Puntual n.º 14 de las Normas Subsidiarias de Torremayor, según lo expresado en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX se redacta a continuación Resumen Ejecutivo contemplado en el artículo 7.1.c) del mismo cuerpo legal.

Equipo redactor: Equipo de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de las Mancomunidades Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos, dirigido por Javier Gómez de la Peña Villalón, arquitecto.

2. Planeamiento vigente.

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio consiste en unas Normas Subsidiarias Municipales (en adelante NN.SS.) aprobadas definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 26 de octubre de 1993 y publicada en el DOE n.º 143, de 9 de diciembre de 1993. Además han sido aprobadas 8 modificaciones puntuales.

3. Objeto de la modificación puntual.

La presente modificación tiene por objeto eliminar la Unidad de Actuación UA3 y la clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos dentro de su ámbito.

4. Justificación de la modificación.

4.1. Justificación de la modificación en relación con las determinaciones de los artículos 27 al 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y 74 de la LSOTEX.

La presente modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, por lo que no es necesario que se contemplen medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas ya que se mantienen las mismas que las establecidas en las normas.

4.2. Justificación de la modificación en relación con las determinaciones de los artículos 103 al 105 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura; y 80 y 82 de la LSOTEX.



La presente innovación de planeamiento:

- No supone una alteración sustancial de la ordenación, ni desvirtúa el modelo territorial adoptado en las NN.SS, por lo que, según lo expresado en los artículos 103 y siguientes del RPLANEX, y en los artículos 80 y siguientes de la LSOTEX, se redacta la presente modificación puntual y no una revisión de las NN.SS.
- No se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, no se desafecta suelo de un destino público, ni se descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a un régimen de protección. Por lo que no será necesario que contemple medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.
- No se reclasifican terrenos considerados como suelo no urbanizable.
- No implica la legalización automática de actuaciones clandestinas o ilegales realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación.
- No recalifica parcelas cuyo uso precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general e instalaciones adscritas a Defensa Nacional.

4.3. Justificación del cumplimiento del artículo 82.6 de la Ley 115/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

De acuerdo con el artículo 82.6 de la LSOTEX cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

En base a la información obtenida de Catastro los titulares de las parcelas afectadas por la presente modificación son:

Parcela con referencia catastral 3687415QD1038N0001JY. Propietario Aunion López Casimiro.

Parcela con referencia catastral 3687424QD1038N0001WY. Propietario Ramón Lechón Juan [Herederos De].

Parcela con referencia catastral 3687425QD1038N0001AY. Propietario Caston Blanco José [Herederos De].



En el Anexo II de la modificación se aportan certificados catastrales con los datos de los propietarios de los terrenos afectados por la modificación. Consultada la información histórica de titularidad de la sede electrónica de Catastro se comprueba que las parcelas afectadas por esta modificación de las NN.SS. no han experimentado cambios de titularidad en los últimos 5 años.

5. Articulado afectado por la modificación.

La presente innovación de planeamiento conlleva la supresión del epígrafe 4: UA 3 del Título VII, Anexo 1, Unidades de Ejecución en suelo urbano y polígonos en suelo apto para urbanizar, que incluye los artículos VII.8 Objetivos y VII.9 Sistema de actuación.

Así mismo el epígrafe 10. Delimitación de área de reparto y aprovechamiento tipo establece que todas las Unidades de Ejecución del suelo urbano de Torremayor están incluidas dentro de una única Área de Reparto recogiendo en una tabla los datos de todas ellas. Se modifica esta tabla en la cual desaparece la columna correspondiente a la UA-3.

6. Extracto explicativo de los posibles efectos ambientales.

La presente innovación de planeamiento, cuyo objeto se centra en eliminar la Unidad de Actuación 3 reclasificando los suelos incluidos dentro de su ámbito como urbano consolidado de uso residencial, no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos previstos ni en el artículo 38 ni en el artículo 49 de la Ley 16/2015 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya que se trata de una modificación menor de unas normas subsidiarias que aunque afecta a suelo urbano, no supone ni la ampliación, ni modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos o actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

**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 30/06/2021 y n.º BA/047/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistentes en eliminar la UA-3 y la clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos dentro de su ámbito.

Municipio: Torremayor

Aprobación definitiva: 19 de diciembre 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 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 Mérida, 30 de junio de 2021.