



ACUERDO de 25 de marzo de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 8 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torreccilla de los Ángeles, que tiene por objeto la reclasificación de SNU a SUNC de diversas parcelas lindantes con el PDSU vigente, a fin de posibilitar la regularización de su situación. Con la consiguiente creación de una nueva UA-2 (discontinua) homologada, estableciéndose su ordenación detallada, y generándose ordenanzas aplicables tanto para las parcelas de uso lucrativo (ordenanza "Residencial Aislada") como para las zonas verdes previstas. (2021AC0066)

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 de Extremadura, 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 02/07/2019).

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 05/08/2019).

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 Torreccilla de los Ángeles 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 ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la 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", y en su nueva redacción dada por Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE 25-5-20), 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 cuatro 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.

El asunto epigrafiado fue examinado en anterior sesión de esta Comisión de 28 de mayo de 2020, en la que, advirtiendo la falta de algún informe y/o notificación sectorial preceptiva, así como deficiencias formales, documentales y sustantivas relevantes, se acordó:

"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad. Ajustándose, en todo caso, a los límites de reclasificación legalmente establecidos, a fin de no superar el 30% de la superficie de suelo urbanizado con respecto a la prevista al aprobarse el proyecto de delimitación de suelo urbano vigente (artículo 81.1.b de LSOTEX), y que para el caso concreto, viene cuantificado en 7.885,20 m²".



Se ha recibido una nueva propuesta del Ayuntamiento (Pleno de 27-11-20), donde se reduce el ámbito y alcance de la modificación, aportándose nuevo informe de la DG de Movilidad e Infraestructuras Viarias de 8-2-21 de sentido "favorable" (en relación con la afección de la Ctra. EX204), y habiéndose hecho constar la identidad de los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los últimos cinco años (artículo 82.6 de LSOTEX).

En esta nueva propuesta el ámbito reclasificado es de 7.045 m², y ya no excede el límite del incremento superior al 30% de la superficie de suelo urbanizado con respecto a la prevista al aprobarse el proyecto de delimitación de suelo urbano vigente, de cuyo límite ya se advertía en anterior acuerdo.

Además esta nueva propuesta ha sido objeto de nueva exposición pública, durante la cual no se han presentado alegaciones.

Por tanto, su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar, en su caso, las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículos 14 y 22 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la CAEXT - DOE 06/05/2011).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.

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 8 epigrafiada.
2. Publicar, como Anexo I a este acuerdo, sus nuevas ordenanzas y ficha urbanística del ámbito reclasificado.

La aprobación definitiva de la modificación que se tramita no implicará de forma automática la legalización de las edificaciones afectadas, ni supondrá la extinción de las eventuales responsabilidades en que hubieran podido incurrir sus titulares. Todo ello, de conformidad con lo previsto en los artículos 196 de la LSOTEX y 105.5 del RPLANEX.



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 Único de Urbanismo y de Ordenación del Territorio 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 siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 7 de abril de 2021.

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,

V.º B.º de 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 fecha 25 de marzo de 2021, se incorpora la Ficha de la UA2 y sus Ordenanzas Urbanísticas al Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) vigente, quedando como sigue:

TÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 1. Ficha resumen UA2-MP8 (OE/OD).

DEFINICIÓN (OE)		
CLASIFICACIÓN	Urbano no consolidado.	
DENOMINACIÓN	UA2 – MP8	
UNIDAD ACTUACIÓN URBANIZADORA	UA2 – MP8	
ÁREA DE REPARTO	UA2 – MP8	
USO GLOBAL	Residencial.	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	OD aportada en la MP8.	
	Plan Especial de mejora.	
PARÁMETROS GENERALES		
	OE	OD
SUPERFICIE BRUTA (M2 SUELO)	7.045'00 m ²	7.045'00 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO	0'5074 m ² /m ² s	0'5074 m ² /m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.574'90 UA	3.574'90 UA
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	1.251'21 m ² (536'24 m ² Zonas Verdes)	714'98 m ² s Eq. (Monetizado)
		738 m ² s ZZ.VV.
SUPERFICIE ORDENANZA RA	-	5.107'00 m ² s.
SUPERFICIE DE VIALES	-	1.200'00 m ² s.
CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (M2 TECHO)	10% (357'49 UA)	10% (357'49 UA monetarizado)
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTOS (OE)	18 u. (1 accesibles)	22 u. (1 accesibles)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	-
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTIANDA A VIVIENDAS PROTEGIDAS.	30%	30%. Se recomienda solicitar exención tras aprobación.
PARÁMETROS PARTICULARES (OD).		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	La OD ya se incorpora en la modificación. Se admitirá la redacción de Estudios de Detalle para, en el ámbito de la manzana o unidad similar, reajustar la edificabilidad entre las parcelas o variar las condiciones de posición y/o volumen de las edificaciones, a fin de facilitar la legalización del máximo número posible de ellas. Todo ello sin generar, en ningún	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Atendiendo a la variedad de ámbitos y situaciones consideradas, la UA se desarrollará preferentemente por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.	



INFRAESTRUCTURAS	Siempre que sea posible y las condiciones jurídico-técnicas lo permitan, se deberá prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas, con la finalidad de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido, según dispone el art. 20 PTSG
ORDENANZAS APLICABLES.	RA y ZV (Según plano)
	Parámetros Según Ordenanza

Las edificaciones que a la entrada en vigor de la presente modificación no cumplieren con la normativa que le es de aplicación según el presente texto, quedarán como “fuera de ordenación”, ateniéndose a lo previsto en el artículo 197 LSOTEX, siendo preceptiva la tramitación del proyecto de legalización para regularizar la situación de las edificaciones existentes.

TÍTULO 2. ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 1. Zona de ordenanza RESIDENCIAL AISLADA - RA (OD).

Definición:

Corresponde a aquellas edificaciones retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 2 metros. Las edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza podrán poseer algún lateral adosado.

Usos:

Permitido: Residencial.

Compatibles: Terciario, Industrial, Dotacional (según Título III del PDSU).

Alineaciones de parcela:

Deberán mantenerse estrictamente las alineaciones fijadas en el Plano Nº 12.

Retranqueos:

Se retranqueará de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 2 metros y no será obligatoria su uniformidad en toda la longitud del mismo. Las edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza podrán poseer algún lateral adosado.

Dimensiones mínimas de parcela:

Salvo los solares restantes por derribo de edificaciones o por renovaciones con mantenimiento de fachada, los del caso general deberán cumplir:

- Longitud mínima de fachada: 5 m.
- Fondo mínimo: 15 m.
- Superficie mínima: 100 m².

En el caso de que las edificaciones estén construidas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, se permite la edificación aislada en el interior de la parcela siempre que exista una fachada con un mínimo de 3 metros.

**Condiciones de Aprovechamiento:**

- Coeficiente edificabilidad neta por parcela: 0'7 m²/m²
- Ocupación máxima: 85%
- Plantas: 2 plantas.
- Los sótanos o semisótanos y almacenes bajo cubierta no computarán a efectos de edificabilidad.

Alturas:

2 plantas y 7'50 m en uno de los límites de la construcción. Esta altura será el límite del resto del edificio.

Medianerías:

Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas. Se prohíbe la impermeabilización con materiales bituminosos oscuros, sin otro acabado.

Voladizos:

Se permiten siempre que no invadan los retranqueos y dispongan de una altura superior a 2'20 metros.

Composición de fachada y materiales:

- a) Composición, fachada, huecos, volúmenes, materiales y sistemas constructivos deberán mantener el carácter de la zona. No se autorizarán materiales que altere el ambiente general por su calidad, textura o color. Serán libres la composición y materiales de fachada, pero con prohibición de colores que produzcan distorsiones visuales en el paisaje próximo o general.
- b) El Ayuntamiento podrá obligar a que en la composición se mantenga un estilo acorde con la zona.
- c) En virtud de una correcta integración paisajística, art. 55 PTSG, en los nuevos crecimientos urbanos los frentes de las nuevas edificaciones que se sitúen hacia los linderos que establezcan el límite con el suelo no urbanizable tendrán, en todo caso, el carácter de fachadas debiendo cumplir las determinaciones de ordenación detallada establecidas para las mismas. No se autorizarán, en ningún caso, edificaciones que no cumplan con esta obligación.

Aparcamientos:

Será obligatorio generar 1 plaza de garaje por cada 100 m² de edificación residencial (según artículo 74.2.2.d LSOTEX).

Cubierta:

El material exterior de las cubiertas será preferentemente teja curva, procurando el reemplazo del material antiguo. Podrán autorizarse pequeñas claraboyas para iluminación del espacio bajo cubierta. Podrán autorizarse cubiertas planas, siempre que no superen el 20% de la superficie cubierta.

Salientes sobre cubierta:

Los cuerpos sobre cubierta (castilletes, cajas, torres, depósitos, chimeneas, etc.) quedarán integrados en la composición u ocultos a la vista desde la vía pública.

**Protección de vistas:**

No se permitirán edificaciones ni cerramientos de parcela que impidan vistas sobre temas de valor interesante.

Infraestructuras:

Todas las instalaciones nuevas de saneamiento que se establezcan, deberán contar con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, en su red de evacuación de aguas residuales, según establece el art. 20 PTSG.

Aspectos medioambientales:

Toda intervención, deberá tener en cuenta la posible afección a especies protegidas presentes en el medio urbano (cigüeña blanca, lechuza, golondrina común, golondrina dáurica, vencejo común, avión, etc.), y se deberá contar con autorización de la Dirección General de Medio Ambiente a la hora de acometer actuaciones sobre las cubiertas o fachadas que puedan presentar nidos o colonias de cría. De lo contrario, supondría una infracción en base a la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre. A este respecto se recomienda planificar siempre estas actuaciones fuera del periodo primaveral, que es la época de reproducción para la mayoría de las especies.

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 Bibliotecas, Museos y Patrimonio cultural, en los términos fijados en el art. 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y cultural de Extremadura.

Artículo 2. Zona de ordenanza ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES – ZV (OD).**Definición:**

Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

Usos:

Permitido: zonas verdes
Compatibles: terciario, dotacional.

Alineaciones de parcela:

No aplicable.

Retranqueos:

Toda edificación deberá retranquearse 2 m. a cualquiera de los linderos de parcela.

Dimensiones mínimas de parcela:

No se fijan.

Condiciones de aprovechamiento:

- Coeficiente edificabilidad: 0'05 m²t/m²s.
- Alturas: 4 metros. Se permite que sobrepasen esta altura los elementos estructurantes, instalaciones, decorativos y de seguridad no habitables.



- Medianeras: Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas. Se prohíbe la impermeabilización con materiales bituminosos oscuros, sin otro acabado.

Composición de fachada y materiales:

La utilización de materiales es libre, siempre que no distorsione el entorno. El Ayuntamiento podrá obligar a que en la composición se mantenga un estilo acorde con la zona.

Criterios de sostenibilidad ambiental:

Queda prohibida la aplicación de fertilizantes y herbicidas en los espacios públicos, de acuerdo con el art. 31 PTSG.

Cubierta:

Podrán ser cubiertas planas o inclinadas, siendo la utilización de materiales libre siempre que no distorsione el entorno.

Aspectos medioambientales

En las zonas verdes, viales, etc., debe evitarse el empleo de especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. En base a éste y al art. 52.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, queda prohibida la introducción de cualquier especie del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, ni ejecutar actuaciones o comportamientos destinados al fomento de las especies incluidas en el catálogo. En cualquier caso, se emplearán preferentemente especies autóctonas.

TÍTULO 3. OTRAS DETERMINACIONES.**Artículo 1.** Determinaciones para la integración ambiental de la modificación (OD).

1. Se tendrá en cuenta una correcta gestión de residuos, de vertidos, de ruidos y de emisiones a la atmósfera para evitar la posible afección al medio, cumpliendo con la legislación vigente en estas materias. Tiene especial importancia la gestión de los residuos sólidos urbanos y las aguas residuales urbanas, evitando especialmente los vertidos sobre el Río Tralgas y su zona de policía, que deberán ser respetados.
2. El uso industrial (pequeña industria) establecido como uso compatible de la UA-2 deberá ser totalmente compatible con las viviendas cercanas. Se minimizará la generación de ruidos y olores, y de otras molestias en el núcleo urbano, de manera que se desarrolle una actividad industrial que sea compatible con la población.
3. En cuanto al alumbrado e iluminación exterior en la periferia del suelo urbano, se deberán emplear luminarias apantalladas y dirigidas hacia el suelo. Se utilizarán preferentemente dispositivos de alta eficiencia energética y baja potencia.
4. Integrar paisajísticamente los cerramientos y edificaciones de futura construcción o adecuación.



5. Se recomienda destinar las zonas de espacio libre o zonas verdes a la generación de áreas arboladas en medida de lo posible. Debe evitarse el empleo de especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. En base a éste y al artículo 52.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, queda prohibida la introducción de cualquier especie del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, ni ejecutar actuaciones o comportamientos destinados al fomento de las especies incluidas en el catálogo. En cualquier caso, se emplearán preferentemente especies autóctonas, evitándose el empleo de especies alóctonas en las zonas verdes y espacios con ajardinamiento.
6. Para las intervenciones en casco urbano, se deberá tener en cuenta la posible afección a especies protegidas presentes en el medio urbano (cigüeña blanca, lechuza, golondrina común, golondrina dáurica, vencejo común, avión etc.), y se deberá contar con autorización de la Dirección General de Medio Ambiente a la hora de acometer actuaciones sobre las cubiertas o fachadas que puedan presentar nidos o colonias de cría. De lo contrario, supondría una infracción en base a la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre. A este aspecto, se recomienda planificar siempre estas actuaciones fuera del periodo primaveral, que es la época de reproducción para la mayoría de las especies.
7. Se recomienda evitar la instalación de nuevas líneas eléctricas aéreas entre el núcleo urbano y el río Tralgas.
8. En relación con lo establecido en el artículo 21 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura, la ampliación del casco urbano, mediante cualquiera de las figuras urbanísticas establecidas por ley, deberá incluir la modificación del Plan Periurbano de la zona afectada.
9. Para las actuaciones de poda, corta o tala de arbolado deberán contar con la autorización de la Dirección General de Medio Ambiente (solicitada al Servicio de Ordenación y Gestión Forestal), según lo establecido en el Decreto 23/2013, de 26 de febrero, por el que se regula el procedimiento administrativo para la realización de determinados aprovechamientos forestales y otras actividades en la Comunidad Autónoma de Extremadura y por el Decreto 111/2015, de 19 de mayo, por el que se modifica el Decreto 13/2013, de 26 de febrero, por el que se regula el procedimiento administrativo para la realización de determinados aprovechamientos forestales y otras actividades en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
10. 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 Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural, en los términos fijados en el artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.



ANEXO II_ RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS ASPECTOS AMBIENTALES

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la modificación puntual número 8 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Torrecilla de los Ángeles introduce en la actual ordenación de suelo de su término municipal.

1.- RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

La modificación puntual número 8 se redacta con el fin de ampliar la actual Delimitación de Suelo Urbano de Torrecilla de los Ángeles (Cáceres) a fin de incluir diversas edificaciones en su perímetro, de manera que se posibilite la ulterior legalización de las mismas.

1.1.- OBJETO Y ALCANCE DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN NÚMERO 8 DEL PDSU DE TORRECILLA DE LOS ÁNGELES.

El objeto de dicha Modificación será la inclusión de 15 parcelas de distintos titulares, dentro de la actual delimitación de Suelo Urbano, para ello se reclasificarán de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, para dar respuesta a la necesidad de edificar en condiciones de legalidad, y sentar las bases para la posterior regularización de edificaciones ya construidas, de varios propietarios de suelo que residen actualmente en la localidad, contribuyendo de esta manera a la fijación de población del municipio.

1.2.- ÁMBITO AFECTADO POR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN NÚMERO 7 DEL PDSU DE TORRECILLA DE LOS ÁNGELES.

La superficie de suelo afectada es de 7.045'00 m². Dicha superficie se presenta en seis zonas colindantes con el actual límite de suelo urbano mediante una unidad discontinua (UA-2).

1.3.- JUSTIFICACIÓN.

Las parcelas objeto de la Modificación nº8 cuentan con todos los servicios, es decir, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, electricidad, condiciones indispensable que debe tener el Suelo Urbano, según el Artículo 9 la LSOTEX, lo que ha permitido a los propietarios comenzar a edificar en los terrenos sus respectivas viviendas. Si bien es cierto que actualmente se encuentran en una situación de ilegalidad, y será necesaria su posterior regularización.

Por tanto la Modificación pretende establecer la estructura y ordenación de estos terrenos, teniendo en cuenta las preexistencias, y así además sentar las bases de la posterior adecuación de las edificaciones al marco legal establecido.

En aplicación del artículo 81.1.b de la LSOTEX, el suelo a incluir mediante la MP8, no supone un aumento de más del 30 % de la Superficie de Suelo Urbano del PDSU (teniendo en cuenta la suma de todas las modificaciones del municipio).

Se establece la ordenación detallada para el suelo residencial mediante la U.A.2. discontinua, que engloba a seis ámbitos dentro de la misma, en la que se mantiene



prácticamente todo lo establecido en el PDSU a excepción de la edificabilidad neta que se fija en 0.7 m²/m², ya que es la necesaria para las condiciones que se prevén.

Las cesiones de suelos correspondientes a los equipamientos se sustituyen por compensación monetaria, precisamente porque debido al nivel de consolidación hace imposible su ubicación en las zonas delimitadas como suelo urbano.

Además se propone la posterior solicitud de exención de cuota de vivienda acogida a protección pública por el grado de consolidación de las edificaciones.



1.4.- CUADRO DE LA UA-2:

DEFINICIÓN (OE)		
CLASIFICACIÓN	Urbano no consolidado.	
DENOMINACIÓN	UA2 – MP8	
UNIDAD ACTUACIÓN URBANIZADORA	UA2 – MP8	
ÁREA DE REPARTO	UA2 – MP8	
USO GLOBAL	Residencial.	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	OD aportada en la MP8.	
	Plan Especial de mejora.	
PARÁMETROS GENERALES		
	OE	OD
SUPERFICIE BRUTA (M2 SUELO)	7.045'00 m ²	7.045'00 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO	0'5074 m ² t/m ² s	0'5074 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.574'90 UA	3.574'90 UA
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	1.251'21 m ² (536'24 m ² Zonas Verdes)	714'98 m ² s Eq. (Monetizado)
		738 m ² s ZZ.VV.
SUPERFICIE ORDENANZA RA	-	5.107'00 m ² s.
SUPERFICIE DE VIALES	-	1.200'00 m ² s.
CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (M2 TECHO)	10% (357'49 UA)	10% (357'49 UA monetarizado)
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTOS (OE)	18 u. (1 accesibles)	22 u. (1 accesibles)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	-
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTIANDA A VIVIENDAS PROTEGIDAS.	30%	30%. Se recomienda solicitar exención tras aprobación.
PARÁMETROS PARTICULARES (OD).		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	La OD ya se incorpora en la modificación. Se admitirá la redacción de Estudios de Detalle para, en el ámbito de la manzana o unidad similar, reajustar la edificabilidad entre las parcelas o variar las condiciones de posición y/o volumen de las edificaciones, a fin de facilitar la legalización del máximo número posible de ellas. Todo ello sin generar, en ningún caso incrementos de aprovechamiento.	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Atendiendo a la variedad de ámbitos y situaciones consideradas, la UA se desarrollará preferentemente por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.	
INFRAESTRUCTURAS	Siempre que sea posible y las condiciones jurídico-técnicas lo permitan, se deberá prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas, con la finalidad de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido, según dispone el art. 20 PTSG	
ORDENANZAS APLICABLES.	RA y ZV (Según plano)	
	Parámetros Según Ordenanza	

Las edificaciones que a la entrada en vigor de la presente modificación no cumplieren con la normativa que le es de aplicación según el presente texto, quedarán como “fuera de ordenación”, ateniéndose a lo previsto en el artículo 197 LSOTEX, siendo preceptiva la tramitación del proyecto de legalización para regularizar la situación de las edificaciones existentes.

Se crean ordenanzas para los nuevos desarrollos acordes a las necesidades actuales denominadas: Residencial aislada y Zonas Verdes.



2.- EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS ASPECTOS AMBIENTES.

Según el artículo 79.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La modificación tramitada cuenta con Resolución de 25 de junio de 2018 de la Dirección General de Medio Ambiente, con la formulación del informe ambiental estratégico, donde no considera previsible que vaya a producir efectos adversos significativos sobre medio ambiente. Derivado de los informes sectoriales plantea una serie de medidas necesarias para la integración ambiental de la modificación, que se incluyen en el título 3º de las normas reguladoras del ámbito.

**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 27/08/2021 y n.º CC/034/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 8 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que tiene por objeto la reclasificación de SNU a SUNC de diversas parcelas lindantes con el PDSU vigente, a fin de posibilitar la regularización de su situación. Con la consiguiente creación de una nueva UA-2 (discontinua) homologada, estableciéndose su ordenación detallada, y generándose ordenanzas aplicables tanto para las parcelas de uso lucrativo (ordenanza "Residencial Aislada") como para las zonas verdes previstas.

Municipio: Torrecilla de los Ángeles.

Aprobación definitiva: 25 de marzo de 2021.

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.

Mérida, 27 de agosto de 2021.

• • •

