



ACUERDO de 4 de abril de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual n.º 7 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torrecilla de los Ángeles, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado, de terrenos perimetrales del casco urbano, integrados ahora en la UA1-MP7, a desarrollar por obra pública ordinaria.

(2019AC0074)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de abril 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 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 las 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 Torrecilla 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 siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Se redacta la presente modificación con el fin de dotar al municipio de suelo para zonas verdes del que carece, legalizar el existente suelo dotacional ya edificado y dos urbanizaciones como una única unidad de actuación a desarrollar por obra pública ordinaria.

La superficie de suelo que ahora se pretende regularizar es un total de 25.674,62 m² y se crean ordenanzas para los nuevos desarrollos acordes a las necesidades actuales denominadas: Residencial Aislada, Residencial de Ensanche, Espacios libres y zonas verdes y Equipamientos.

El suelo dotacional cuenta con todos los servicios para ser considerado suelo urbano. El suelo residencial será clasificado como urbano no consolidado puesto que el nivel de dotaciones públicas no cuenta con la proporción adecuada.

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) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 7 del Proyecto de Delimitación de suelo Urbano epigrafiado.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística y 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, 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 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, 4 de abril 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 04/04/2019, en la que se aprueba la modificación puntual n.º 7 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, creándose la Unidad de Actuación 1 (UA.1), incorporándose a la normativa los ficha y artículos:

NORMATIVA REGULADORA DE LA UA.1

ÍNDICE

Título 1. Condiciones generales.

Artículo 1. Ficha resumen UA1-MP7 (OE/OD).

Título 2. Zonas de Ordenanza.

Artículo 1. Zona de ordenanza Residencial Aislada – RA (OE).

Artículo 2. Zona de ordenanza Residencial Ensanche – RE (OD).

Artículo 3. Zona de ordenanza Espacios libres y zonas verdes – ZV (OD).

Artículo 4. Zona de ordenanza Equipamiento – EQ (OD).

Título 3. Otras determinaciones.

Artículo 1. Determinaciones para la integración ambiental de la modificación (OD).



TÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 1. Ficha resumen UA1-MP7 (OE/OD).

DEFINICIÓN (OE)		
CLASIFICACIÓN	Urbano no consolidado.	
DENOMINACIÓN	UA1 - MP7	
UNIDAD ACTUACIÓN URBANIZADORA	UA1 - MP7	
ÁREA DE REPARTO	UA1 - MP7	
USO GLOBAL	Residencial.	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	OD aportada en la MP7. Pla	
	Plan Especial de mejora.	
PARÁMETROS GENERALES		
	OE	OD
SUPERFICIE BRUTA (m ² SUELO)	25.674'62 m ²	25.674'62 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO	0'70 m ² t/m ² s	0'698 m ² t/m ² s



APROVECHAMIENTO OBJETIVO	17.972'23 UA	17.932'31 UA
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	3.594'45 m ² (1.797'22 m ² Zonas Verdes)	6.944'09 m ² s Eq.
		1.935'13 m ² s ZZ.VV.
SUPERFICIE ORDENANZA RA	-	2.961'01 m ² s.
SUPERFICIE ORDENANZA RE	-	7.929'80 m ² s.
SUPERFICIE DE VIALES	-	5.904,59 m ² s.
CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² TECHO)	10 % (1.797'22 UA)	10 % (1.793'23 UA monetarizado)
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTOS (OE)	90 u. (2 accesibles)	90 u. (2 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 artículo 20 PTSG
ORDENANZAS APLICABLES.	RA, RE, ZV y EQ (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 N.º 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.

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. No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el de almacén de productos agrícolas.

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, artículo 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 espa-



cio 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 artículo 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 aspecto 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 artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y cultural de Extremadura.

Artículo 2. Zona de ordenanza RESIDENCIAL ENSANCHE – RE (OD).

Definición:

Corresponde a aquellas edificaciones adosadas a los linderos de fachada, permitiendo el retranqueo en los demás linderos.

Usos:

Permitido: Residencial.



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

Alineaciones de parcela:

El cerramiento de parcela se alineará conforme a las alineaciones oficiales. La edificación podrá optar por alinearse conforme a las alineaciones oficiales o retranquearse.

Retranqueos:

No fijados.

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.
- Fondo máximo edificable: Planta baja 30 metros/resto de plantas 20 metros.
- Superficie mínima: 100 m².

Condiciones de aprovechamiento:

- Coeficiente edificabilidad neta por parcela: 2'00 m²t/m²s.
- Ocupación máxima: 100 %.
- 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. No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el de almacén de productos agrícolas.

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 alteren 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, artículo 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 artículo 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 aspecto 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 artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y cultural de Extremadura.

Artículo 3. 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.

Otras Determinaciones: En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a) Las destinadas al propio mantenimiento.
- b) Las destinadas a aseos públicos.
- c) Los destinados a juegos de niños y parques infantiles y zona de juegos para adultos.
- d) Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, o a la venta de prensa, golosinas, refrescos, helados o similares.

Alineaciones de parcela:

No aplicable.



Retranqueos:

No se fijan.

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 artículo 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 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.

**Artículo 4. Zona de ordenanza EQUIPAMIENTO – EQ (OD).**

Definición:

Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento del municipio.

Usos:

Permitido: equipamientos.

Comprende los siguientes tipos:

- Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.
- Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso de Comunicaciones (D-C).

Compatibles: Zonas Verdes (D-V).

Alineaciones de parcela:

Deberán mantenerse estrictamente las alineaciones fijadas en el Plano n.º 12.

**Retranqueos:**

Los retranqueos serán libres.

Dimensiones de parcela:

100 m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100 m² en el momento de aprobación de las modificación n.º7 del PDSU vigente.

Condiciones de aprovechamiento:

- Coeficiente edificabilidad: 2,00 m²/m².
- Coeficiente de Ocupación por Planta: Será máximo del 100 %.

Alturas:

7,5 metros, dos plantas.

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.

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.

En virtud de una correcta integración paisajística, artículo 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.

Cubierta:

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

Aparcamientos públicos:

Será obligatorio reservar 1 plaza de garaje público por cada 200 m² de edificación, anexas o no al viario (según artículo 74.2.2.d LSOTEX).



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 artículo 20 PTSG.

Otros parámetros:

Las edificaciones de carácter singular serán objeto de estudio particularizado.

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 las aguas residuales generadas, serán sometidas a un sistema depurador adecuado y con un dimensionado que permita evacuar y tratar adecuadamente el volumen de dichas aguas.
2. Se incluye el Uso Industrial como Uso Compatible en las Ordenanzas Residencial Aislada y Residencial Alineada, por lo que este 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 las zonas periféricas o alejadas del núcleo urbano consolidado, se deberán emplear luminarias de baja potencia, estando siempre apantalladas y dirigidas hacia el suelo. Se utilizarán preferentemente dispositivos de alta eficiencia energética.
4. 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 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.
5. Al igual que en todas las intervenciones en casco urbano, de deberán 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.

6. 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.
7. En aplicación del artículo 20 del Plan Territorial de Sierra de Gata para las infraestructuras de saneamiento, la red de colectores en los viales de nueva ejecución será separativa. Teniendo en cuenta las características de la red en el municipio en cuestión deberá ajustarse a las condiciones del mismo al no tener aún disposición técnica para red separativa.



ANEXO II

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

La modificación puntual número 7 se redacta con el fin de dotar al municipio de suelo para zonas verdes del que carece, legalizar el existente suelo dotacional ya edificado y dos urbanizaciones como una única unidad de actuación a desarrollar por obra pública ordinaria.

1.1. OBJETO Y ALCANCE DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN NÚMERO 7 DEL PDSU DE TORRECILLA DE LOS ÁNGELES.

El objeto de la modificación 7 es regularizar tanto dotaciones como edificaciones residenciales ya existentes fuera del límite urbano. El suelo dotacional cuenta con todos los servicios para ser considerado como urbano. El suelo residencial se clasifica como urbano no consolidado puesto que no tiene la proporción adecuada de dotaciones públicas.

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 25.674,62 m². Dicha superficie se presenta en siete zonas colindantes con el actual límite de suelo urbano mediante una unidad discontinua.

1.3. JUSTIFICACIÓN.

El municipio cuenta con una realidad en la que a lo largo de los años desde su aprobación el límite de suelo urbano del PDSU ha sido rebasado tanto por equipamientos del propio Ayuntamiento como por edificaciones residenciales.

La modificación puntual 7 trata de regularizar estas actuaciones de tal manera que también se atiendan los derechos y deberes de la normativa urbanística para que se cumpla con los estándares de calidad y sostenibilidad de la trama urbana en su crecimiento.

Los terrenos pertenecientes a la clase de suelo dotacional público, cuentan con todos los servicios para ser considerados como suelo urbano. Forman parte del núcleo urbano o son integrables, están ya urbanizados contando con acceso rodado (acceso de residencia se encuentra en condiciones deficientes), abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica, y evacuación de aguas residuales.

El suelo residencial será clasificado como urbano y calificado como de no consolidado, porque a pesar de contar con la infraestructura suficiente y estar consolidado en más



de las 2/3 partes, estaríamos ante el supuesto 2.b del artículo 9 de la ley del suelo, que nos indica que el nivel de dotaciones públicas no cuenta con la proporción adecuada.

La unidad de ejecución se delimita única y discontinua.

El porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración se sustituye por compensación monetaria precisamente porque debido al nivel de consolidación hace imposible su ubicación en las zonas delimitadas como suelo urbano.

Se propone la 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-1:

DEFINICIÓN (OE)	
CLASIFICACIÓN	Urbano no consolidado.
DENOMINACIÓN	UA1 - MP7
UNIDAD ACTUACIÓN URBANIZADORA	UA1 - MP7
ÁREA DE REPARTO	UA1 - MP7
USO GLOBAL	Residencial.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	OD aportada en la MP7. Pla
	Plan Especial de mejora.



PARÁMETROS GENERALES		
	OE	OD
SUPERFICIE BRUTA (m ² SUELO)	25.674'62 m ²	25.674'62 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO	0'70 m ² t/m ² s	0'698 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	17.972'23 UA	17.932'31 UA
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	3.594'45 m ² (1.797'22 m ² Zonas Verdes)	6.944'09 m ² s Eq.
		1.935'13 m ² s ZZ.VV.
SUPERFICIE ORDENANZA RA	-	2.961'01 m ² s.
SUPERFICIE ORDENANZA RE	-	7.929'80 m ² s.
SUPERFICIE DE VIALES	-	5.904,59 m ² s.
CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² TECHO)	10 % (1.797'22 UA)	10 % (1.793'23 UA monetarizado)
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTOS (OE)	90 u. (2 accesibles)	90 u. (2 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 artículo 20 PTSG	



ORDENANZAS APLICABLES.	RA, RE, ZV y EQ (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, Residencial de ensanche, Espacios libres y zonas verdes y Equipamientos.

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 19 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 3.º 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 17/07/2019 y n.º CC/037/2019, 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 terrenos perimetrales del casco urbano, integrados ahora en la UA1-MP7, a desarrollar por obra pública ordinaria.

Municipio: Torrecilla de los Ángeles.

Aprobación definitiva: 4 de abril 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 el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 17 de julio de 2019.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán