Miguel Castro Castro (1 de 1)
Secretario - Interventor
Fecha Firma: 12/07/2017
HASH: 268586c7218b048faa9fc01427096011

AYUNTAMIENTO
DE
TORRECILLAS DE LA TIESA
10252 (Cáceres)
Telf. 927338025 – Fax 927338193
E.mail:secretaria@aytotorrecillas.e.telefonica.net

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
28 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Arenaza Vegas

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el documento técnico, para redelimitar el ámbito de la UA-1, redactado por las Arquitectas Dña.: Eulalia y Dña.: Ramona García Caro, fue aprobado inicialmente en sesión celebrada por el Ayuntamiento, pleno del día 27 de abril de 2017, y aprobado provisionalmente en pleno del día 29 de junio de 2017, firmo las páginas 3-48 y los planos nº 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5 y 6, que conforman este documento técnico.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN.

(9)

AD

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 57

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
Fecha 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Elena Molina de Acevedo Yagüe

INDICE

0.- ANTECEDENTES 3
1.- DATOS GENERALES 3
1.1. PETICIONARIOS 3
1.2. ENCARGO 3
1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS y NORMATIVA DE APLICACIÓN 3
2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN 4
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDELIMITACIÓN PLANTEADA y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES 5
3.1. Disminución Edificabilidad UA-1 discontinua. 5
3.2. Dotaciones Públicas (equipamientos + zonas verdes) 6
3.3. Aparcamiento (públicos y privados) 7
3.4. Viviendas sujetas a algún tipo de protección 8
3.5. Edificabilidad cesión Ayto. 8
4. HOMOLOGACIÓN DE LA UA 1 9
5. ORDENANZA A APLICAR EN LA UE-1 DISCONTINUA 11
6. TRAMITACIÓN 15
7. CONCLUSIÓN 16
ANEXO I. ACTA REUNIÓN 17
ANEXO II. ACUERDO CUOTEX 8/01/2016 18
ANEXO III. RESOLUCIÓN CONSEJERA MEDIO AMBIENTE y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS y TERRITORIO de 16 DE FEBRERO DE 2016. 19
ANEXO IV. ORDENANZAS VIGENTES y MODIFICADAS 20
ANEXO V. PLANOS DE MODIFICACIÓN 23

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 57

17 JUL 2017

Una de estas modificaciones, tal y como se ha indicado en el apartado anterior 0. Antecedentes, se trata de la Modificación 1/2013 que se creó, tras aprobarse en CUOTEX de 30/04/2015 y publicarse en DOE de 11/09/2015, la UA 1 discontinua, que es la que ahora se pretende redelimitar.
A la presente modificación le será de aplicación las siguientes normativas urbanísticas:

- Ley15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX), con todas las modificaciones que se han efectuado sobre la misma.
- Reglamento de Planeamiento, Decreto 7/2007, de 23 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX).

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Se pretende:

A) La **redelimitación de la actual UA 1** discontinua y **homologación** de la misma debido a que:

- Uno de los Propietarios (propietario de la Parcela P1 de la UA 1.1 de uso Industrial) debido a lo que tardó en tramitarse la modificación previa (1/2013) -se aprobó inicialmente en pleno del Ayuntamiento el 28/10/2013 y hasta Septiembre de 2015 no se publicó definitivamente en DOE- optó por implantar su actividad (fábrica de dulces) en otra parcela por lo que su interés por consolidad la UA 1 ya ha desaparecido.

- dos privados más (propietarios de las parcelas P4 de la UA 1.2 y P6 de la UA 1.3), tras efectuar una estimación de los gastos que conllevaría la urbanización completa de la UA 1 han mostrado su negativa a participar en la misma.

	PROPIETARIOS	REF.CATASTRAL	Nº POLÍGONO/ Nº PARCELA
P1	JUAN JOSÉ CAMPOS DURÁN/ MARIA SARA MARTÍN JIMENEZ	10190A013000570000KX	POLG.13/PARCELA 57
P4	HDOS. JOSE MARTÍN BARROSO	10190A019000110000KD	POLG.19/PARCELA 11
P6	D. VICTORIANO CAMPOS MARISCAL	10190A019001030000KK	POLG.19/PARCELA 103

Adjunto como Anexo I se incluye acta en la que se acuerda la tramitación de la Modificación y la aceptación de la redelimitación por los privados. La homologación de los nuevos ámbitos se justifica en el apartado 4 posterior.

B) Ampliación de plazo de la Resolución de exención parcial de vivienda protegida, conforme lo reflejado posteriormente en el apartado 3.4.

Por lo que se opta por tramitar una nueva modificación al no tener cabida la redelimitación planteada dentro del art.124 de la LSOTEX (al superar la superficie "extraida" más del 10% del ámbito total de la UA 1 y por tanto tener carácter estructural), correspondiendo su aprobación definitiva a la Junta de Extremadura.

Así, el Ayuntamiento se ve incapaz de gestionar toda la urbanización por el Sistema (alternativo) de Cooperación si 3 de los 7 propietarios privados muestran su negativa a continuar, por lo que se propone la presente modificación para:

1º) Disminuir la superficie de la UA 1 discontinua, eliminando aquellas subunidades y/o parcelas de los privados que no quieren participar en el posterior desarrollo urbanístico.

2º) Establecer la ordenación estructural y detallada (especialmente en la UA 1.4 antigua-ahora 1.3 propiedad municipal) modificando la plasmada en la modificación previa (disminuyendo viario y ampliando parcelas de uso residencial) y que suponía mucho coste de urbanización, sobre todo al Ayuntamiento al ser el propietario mayoritario.

Se obtiene el siguiente cuadro comparativo respecto a lo previsto en el PDSU vigente (Modificación 1/2013):

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 57

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE
La Comisión de
acuerdo
26 OCT 2017

Comparativamente entre los previsto en la Modificación 1/2013 (en adelante Modif.1/2013) y la presente resulta:

ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN 1/2013						
		PARCELAS		% Sup. Total	Coef.edific. (m²t/ m²s)	EDIFICAB. (m²t)
UA 1.1	Stotal (m²s)		6.132,10			
	Uso Industrial	P1	1.517,07	6,36%	1,00	1.517,07
	Dominio Público VP	1.1	2.990,19	12,53%		
	Viario		1.624,84	6,81%		
			SUBTOTAL			1.517,07
UA 1.2	Stotal (m²s)		7.134,38			
	Uso Residencial	P2.1/P2.2	1.225,00	5,13%	0,50	612,50
		P2.3	815,00	3,42%	0,50	407,50
		P3	1.851,43	7,76%	0,50	925,72
		P4	1.252,45	5,25%		626,23
	Viario		1.990,50	8,34%		
			SUBTOTAL			2.571,94
ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN 1/2013						
UA 1.3	Stotal (m²s)		2.476,88			
	Uso Residencial	P5	1.407,70	5,90%	0,76181	1.072,39
		P6	913,43	3,83%	0,76181	695,86
	Viario	Obtenido	112,33	0,47%		
		A Obtener	43,42	0,18%		
			SUBTOTAL			1.768,25
UA 1.4	Stotal (m²s)		8.121,18			
	Uso Residencial	P7	2.241,23	9,39%	1,500	3.361,85
	Uso Equipamiento	A	1.062,10	4,45%		
	Uso ZV	ZV	2.603,54	10,91%		
	Viario		2.214,31	9,28%		
			SUBTOTAL	100,00%		3.361,85
	S TOTAL UA 1 (m²s)		23.864,54			9.219,11

ESTADO MODIFICADO						
		PARCELAS		% Sup. Total	Coef.edific. (m²t/ m²s)	EDIFICAB. (m²t)
UA 1.1	Stotal (m²s)		5.881,93			
	Uso Residencial	P1.1/P1.2	1.225,00	7,87%	0,50	612,50
		P1.3	815,00	5,24%	0,50	407,50
		P2	1.851,43	11,89%	0,50	925,72
	Viario		1.990,50	12,79%		
			SUBTOTAL			1.945,72
ESTADO MODIFICADO						
UA 1.2	Stotal (m²s)		1.563,45			
	Uso Residencial	P3	1.407,70	9,04%	0,762	1.072,67
	Viario	Obtenido	112,33	0,72%		
		A Obtener	43,42	0,28%		
			SUBTOTAL			1.072,67
UA 1.3	Stotal (m²s)		8.121,18			
	Uso Residencial	P4.1	1.419,47	9,12%	1,194	1.695,51
		P4.2	1.395,05	8,96%	1,194	1.666,34
	Uso Equipamiento	P5-A	1.062,10	6,82%		
	Uso ZV	P6-ZV	2.603,54	16,73%		
	Viario		1.641,02	10,54%		
			SUBTOTAL	100,00%		3.361,85
	S TOTAL UA 1 (m²s)		15.566,56			6.380,23

Se procede a calcular el Am de la UA 1, resultando:

Superficie Total UA 1	15.566,56
Superficie Edificable	**8.113,65**
Dotaciones a obtener	3665,64
Viales ya obtenidos	2.102,83
Viales a obtener	1684,44
Aprov. Medio **(UA/m2s)**	**0,473890222**

3.2. Dotaciones Públicas (equipamientos + zonas verdes)

En la anterior modificación los estándares se calcularon en base a lo regulado en el artículo 74.b de la LSOTEX (redacción antes de la modificación al mismo dada por la LEY 10/2015 de modificación de la LSOTEX- *apartado catorce del artículo único) estableciendo un estándar mínimo de 35 m²s/ cada 100 m²t de Uso Residencial. Ahora se efectúan los cálculos en base a 20 m²s/ cada 100 m²t al tener la localidad < 2000 hab.*

Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores. En municipios de menos de 2000 habitantes la reserva no podrá ser inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 de techo, destinando a zonas verdes un mínimo de 10 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable).

ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN 1/2013							
					DOTACIONES USO RESIDENCIAL		
	USO MAYORITARIO	S ámbito (m²s)	S aprov. lucrativo (m²s)	Edif. (m²t/ m²s)	TOTAL (m²s)	ZV (m²s)	Equipam (m²s)
UA 1.1*	INDUSTRIAL	6.132,10	1.517,07	1.517,07	471,29	314,19	157,10
					35m²sx100m²t	15m²sx100m²t mín.10% S ambito	20m²sx100m²t
UA 1.2	RESIDENCIAL	7.134,38	5.143,88	2.571,94	900,18	713,44	186,74
UA 1.3	RESIDENCIAL	2.476,88	2.321,13	1.768,25	618,89	247,69	371,20
UA 1.4	RESIDENCIAL	8.121,18	2.241,23	3.361,85	1.176,65	812,12	364,53
	TOTAL	23.864,54	11.223,31	9.219,11	**3.167,00**	**2.087,44**	**1.079,57**
*. Descontando VP		3.141,91					
	PREVISTAS UA 1.4				3.665,64	2.603,54	1.062,10

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9C29CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 57

JUNTA DE EXTREMADURA
26 OCT 2016

	USO MAYOR.	S ámbito (m^2s)	S aprov. Lucrativ (m^2s)	Edif. (m^2t/ m^2s)	APARCAMIENTOS Privados (1 plz.x cada 100 m^2t-viv.S 120 m^2t)	APARCAMIENTOS Públicas (1 plz.x cada 200 m^2t)	APARCAMIENTOS Total
UA 1.1	RESIDENCIAL	5.881,93	3.891,43	1.945,72	19	10	29
UA 1.2	RESIDENCIAL	1.563,45	1.407,70	1.072,67	11	5	16
UA 1.3	RESIDENCIAL	8.121,18	2.814,52	3.361,85	34	17	50
	TOTAL	15.566,56	8.113,65	6.380,23	**64**	**32**	**96**

En la UA 1.1 se prevén 13 plazas de aparcamiento Públicas (> 10 requeridas), en la UA 1.2 en el viario 9 plazas públicas (> 5 requeridas) y en la UA 1.3 (con la nueva ordenación detallada) un total de 20 plazas públicas (>17 requeridas).

Se prevé una nueva ordenación del ámbito interior de la UA 1.3 (antigua UA 1.4) para disminuir gastos futuros de urbanización (en viario sobre todo), por lo que se opta por establecer la ordenación estructural y detallada (ver posterior punto 4) plasmando en el plano nº6 de Homologación las plazas requeridas-

3.4. Viviendas sujetas a algún tipo de protección

Tal y como se ha marcado anteriormente en el apartado 0.Antecedentes, sobre la obligatoriedad establecida por el art.105.1.b del RPLANEX de destinar el 100% del aprovechamiento lucrativo a viviendas sujetas a protección pública y que como tal se recogió en la Modificación 1/2013 previa aprobada, se realizó solicitud de exención de dicho % por parte del Ayuntamiento, informando favorablemente la CUOTEX el 28 de Enero de 2016 (ver ANEXO II) y Resolviendo la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de 16 de Febrero de 2016 de la siguiente forma:

> **Estimar la solicitud de exención parcial del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública, para la Unidad de Ejecución UA-1 prevista en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torrecillas de la Tiesa.**
>
> **A fin de evitar cualquier reserva de dispensación, esta exención se otorga durante un plazo de 4 años para el ejercicio efectivo por sus promotores desde el día siguiente de la notificación de esta resolución, y con tales condiciones deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante nota de afección sobre la/s finca/s o parcela/s referenciadas.**

La exención parcial se solicitó sobre los ámbitos de la UA 1.2 y UA 1.3, asumiento la UA 1.4 (con una edificabilidad de 3.361,85 m^2t sobre 7.702,00 m^2t y por tanto en un porcentaje de **43,6488 % > 30%** fijado en el art.74.3 de la LSOTEX). La Resolución se adjunta como ANEXO III.

La edificabilidad prevista en la renombrada UA 1.3 (antigua UA 1.4) no sufre variación alguna, manteniéndose los mismos **3.361,85 m^2t previstos en la Modif.1/2013** (pero al disminuir la edificabilidad global de 7.702 a 6.380,23 m2t el porcentaje se incrementa de 43,6488% a **52,6916%). Lo que se solicita es que se amplíe el plazo de exención fijado en la Resolución que lo fijó en 4 años desde la Notificación de la misma al Ayuntamiento (25/02/2016), ya que el con la tramitación de la presente modificación va a verse reducido el mismo.**

3.5. Edificabilidad cesión Ayto.

Conforme fija el art. 14.1.2.e) y 31.2.b) de la reforma de la LSOTEX, la cesión para el Ayuntamiento del lucrativo, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, debe ser del 10% del aprovechamiento.

En la Modif.1/2013 el 10% era de 921,91 m^2t en función de la edificabilidad máxima (9.219,11 m^2t). Al redelimitar la UA 1 se produce una disminución de la edificabilidad (6.380,23 m^2t) y por tanto de la cesión del 10 % (638,02 m^2t).

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R8CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 57

- No es necesaria la ordenación de los distintos establecimientos o actividades dado que, dada la entidad de los mismos, no serán susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

- Tampoco hemos de tener en cuenta la distancia a otros usos existentes o previstos donde se pudieran producir, utilizar, manipular o almacenar sustancias peligrosas, pues no existen ni los contempla el plan en la zona de actuación y terrenos colindantes.

- No es necesaria la creación o ampliación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, pues dada la entidad de la modificación o terrenos a incorporar al proceso urbanizador, no se requieren debido a que el aumento de viviendas no requerirá nuevas necesidades generales y los terrenos dotacionales locales serán suficientes.

- Las dotaciones señaladas son de carácter local, aunque la ubicación de determinados servicios públicos, sobre los mismos, pudieran extenderse al resto del municipio.

En el cuadro de parámetros Urbanísticos se procede a incorporar los parámetros que pertenecen a la Ordenación Estructural (OE) y a la Detallada (OD):

S total(m²s)		**15.566,56**
Uso Residencial **(OE)** + VIARIO	**S UA 1.1** (m²s)- **(OE)**	**5.881,93**
	P1.1/P1.2 **(OD)**	1.225,00
	P1.3**(OD)**	815,00
	P2 **(OD)**	1.851,43
	Viario **(OE)**	1.990,50
	S UA 1.2 (m²s)- **(OE)**	**1.563,45**
	P3 **(OD)**	1.407,70
	Viario Obtenido **(OE)**	112,33
	Viario a Obtener **(OE)**	43,42
	S UA 1.3 (m²s)- **(OE)**	**8.121,18**
	P4.1 **(OD)**	1.419,47
	P4.2 **(OD)**	1.395,05
	Viario **(OD**	1.641,02
E total(m²t)- **(OE)**		**6.380,23**
Uso Residencial	S UA 1.1 (m²t)- **(OE)**	1.945,72
	S UA 1.2 (m²t)- **(OE)**	1.072,67
	S UA 1.3 (m²t)- **(OE)**	3.361,85
A medio (UA/m²s)- **(OE)**		0,473890222
Dotaciones (m²s)- **(OE)**		**3.665,64**
	ZV (m²s)- **(OE)**	2.603,54
	Equipamientos (m²s)- **(OE)**	1.062,10
Edificabilidad a ceder al Ayto.(m²t) (10 % Edif. Res.)- **(OE)**		638,02
% viviendas sujetas a algún tipo de protección (conforme Resolución)- **(OE)**		52,6916% En UA 1.3
Plazas de Aparcamiento (ud) **(OE)**	Privadas	64
	Públicas	32

Desarrollo (2) **(OE)**	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
(1)-Resolución Consejera 16 de Febrero de 2016 (plazo ampliado _____).	
(2) Subsidiariamente el Ayuntamiento podrá establecer un sistema Directo por Cooperación, así como una ejecución por obras públicas ordinarias.	

JUNTA DE EXTREMADURA
26 OCT 2017
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Fiona Moreno de Acevedo Yerbes

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9C29CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 57



Desarrollo Rural.	

CONSIDERACIONES

Se procede a eliminar los tres últimos párrafos introducidos con la Modificación 1/2013, para la subunidad UA 1.1 (Uso Industrial con la VP Cordel de Torrecillas de la Tiesa en su interior), al plantearse en la presente modificación la eliminación de la misma.

Capítulo 3. - Normas Reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado UA-1

ESTADO ACTUAL	ESTADO PROPUESTO

5.3.1. Definición

Corresponden a este ámbito, los terrenos de la unidad de actuación discontinua UA-1, del casco urbano de Torrecillas de la Tiesa, caracterizado por contener las siguientes ordenanzas:
- Ordenanza 1-(OI). Industrial
- Ordenanza 2-(OR). Residencial
- Ordenanza 3-(OE). Dotacional-Equipamientos
- Ordenanza 4-(OV). Dotacional-Zonas Verdes
- Ordenanza 5-(OP). Zona de Protección de Vía Pecuaria

Y por los siguientes parámetros urbanísticos:

S total(m²s)		**23.864,54**
Uso Industrial	S UA 1.1 (m²s)	6.132,10
Uso Residencial	S UA 1.2 (m²s)	7.134,38
	S UA 1.3 (m²s)	2.476,88
	S UA 1.4 (m²s)	8.121,18
E total(m²t)		**9.219,11**
Uso Industrial	S UA 1.1 (m²t)	1.517,07
Uso Residencial	S UA 1.2 (m²t)	2.571,94
	S UA 1.3 (m²t)	1.768,25
	S UA 1.4 (m²t)	3.361,85
Dotaciones (m²s)		**3.665,64**
	ZV (m²s)	2.603,54
	Equipamientos (m²s)	1.062,10
Edificabilidad a ceder al Ayto. (m²t) (10 % Edif. Res.)		921,91
% viviendas sujetas a algún tipo de protección		100%
Plazas de Aparcamiento (ud)	Privadas	46
	Públicas	46

Desarrollo (1)	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación

(1) Para el cálculo de las dotaciones obligatorias se detraen los 2.990,19 m²s pertenecientes al Dominio Público VO Cordel de Torrecillas de la Tiesa
(2) Subsidiariamente el Ayuntamiento podrá establecer un sistema Directo por Cooperación, así como una ejecución por obras públicas ordinarias.

Corresponden a este ámbito, los terrenos de la unidad de actuación discontinua UA-1, del casco urbano de Torrecillas de la Tiesa, caracterizado por contener las siguientes ordenanzas:
- Ordenanza 1-(OR). Residencial
- Ordenanza 2-(OE). Dotacional-Equipamientos
- Ordenanza 3-(OV). Dotacional-Zonas Verdes

Y por los siguientes parámetros urbanísticos:

S total(m²s)		**15.566,56**
Uso Residencial **(OE)** + VIARIO	**S UA 1.1** (m²s)- **(OE)**	**5.881,93**
	P1.1/P1.2 **(OD)**	1.225,00
	P1.3**(OD)**	815,00
	P2 **(OD)**	1.851,43
	Viario **(OE)**	1.990,50
	S UA 1.2 (m²s)- **(OE)**	**1.563,45**
	P3 **(OD)**	1.407,70
	Viario Obtenido **(OE)**	112,33
	Viario a Obtener **(OE)**	43,42
	S UA 1.3 (m²s)- **(OE)**	**8.121,18**
	P4.1 **(OD)**	1.419,47
	P4.2 **(OD)**	1.395,05
	Viario **(OD**	1.641,02
E total(m²t)- **(OE)**		**6.380,23**
A medio (UA/m²s)- **(OE)**		0,47389022
Uso Residencial	S UA 1.1 (m²t)- **(OE)**	1.945,72
	S UA 1.2 (m²t)- **(OE)**	1.072,67
	S UA 1.3 (m²t)- **(OE)**	3.361,85
Dotaciones (m²s)- **(OE)**		**3.665,64**
	ZV (m²s)- **(OE)**	2.603,54
	Equipamientos (m²s)- **(OE)**	1.062,10
Edificabilidad a ceder al Ayto.(m²t) (10 % Edif. Res.)- **(OE)**		638,02
% viviendas sujetas a algún tipo de protección (conforme Resolución)- **(OE)**		52,6916% En UA 1.3
Plazas de Aparcamiento (ud) **(OE)**	Privadas	64
	Públicas	32

Desarrollo (2) **(OE)**	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 57

17 JUL 2017

industrias o almacenes. PARÁMETROS • Parcela Mínima: - Superficie Mínima: 200 m² - Frente Parcela Mínima: 10 m • Tipología: Se permiten todas las tipologías edificatorias definidas en el art.5.3.2. • Fondo Edificable: No se establece, pudiendo ocupar hasta el lindero posterior. • Coeficiente de Ocupación por Planta: 100% • Edificabilidad sobre Rasante: 1,00 m²t/m²s • Alturas: no se fija la altura de la edificación ni número de plantas máximos. Se podrán permitir entreplantas con altura mínima de 2,60 m (en ambos sentidos) que contabilizarán siempre a efectos de edificabilidad. • Tratamiento de Espacios Libres: El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las industrias, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como aparcamiento. • Otras Determinaciones: - Al objeto de combatir la posibilidad de impacto paisajístico quedan terminantemente prohibidos los acabados exteriores brillantes o reflectantes, tanto en alzados como en cubiertas. - El cerramiento de los espacios libres que surjan al retranquearse la edificación de la alineación oficial deberán realizarse con zócalo de similares características (material y color) que el empleado para el paramento de fachada con una altura máxima de 60 cm. Sobre este zócalo se dispondrá de elementos diáfanos de cerrajería, mallas metálicas, celosías o similares. • Usos compatibles: conforme art.3.1:comercial, oficinas públicas y privadas, hostelería, garajes y almacenes.	JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de [illegible] Agrarias y Territorio La Comisión de [illegible] de Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] en la sesión de Mérida 26 OCT 2017 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio Fdo.: Eulalia Díaz Medina de Acevedo Yagüe

CONSIDERACIONES

Se procede a eliminar la Ordenanza 1 de Uso Industrial al desaparecer la UA 1.1. de Uso Industrial. A partir de aquí se empieza a renumerar los artículos, las ordenanzas y las páginas.

5.3.4. Ordenanza 2-OR.Residencial	5.3.3. Ordenanza 1-OR.Residencial
Comprende esta Ordenanzas las parcelas residenciales que integran el ámbito de la UA-1 discontinua. PARÁMETROS • Parcela Mínima: - Superficie Mínima: 150 m². - Frente Parcela Mínima: 7 m. • Tipología: Edificación Aislada/Agrupada/en Hilera • Retranqueos en Edificación Aislada/Agrupada: Distancia Máxima Frente: 3 m Distancia Mínima Fondo: 5 m Distancia Entre Linderos (aislada): 3 m • Fondo Edificable: No se limita • Coeficiente de Ocupación por Planta: 100 % • Edificabilidad sobre Rasante: 0,5 m²t/m²s para la UA 1.2- 0,762 m²t/m²s para la UA 1.3-1,5 m²t/m²s para la UA 1.4- • Número de Plantas: 2 Unidades (PB+1). Se permiten sótanos y semisótanos • Condiciones de Composición:	Comprende esta Ordenanzas las parcelas residenciales que integran el ámbito de la UA-1 discontinua. PARÁMETROS • Parcela Mínima: - Superficie Mínima: 150 m². - Frente Parcela Mínima: 7 m. • Tipología: Edificación Aislada/Agrupada/en Hilera • Retranqueos en Edificación Aislada/Agrupada: Distancia Máxima Frente: 3 m Distancia Mínima Fondo: 5 m Distancia Entre Linderos (aislada): 3 m • Fondo Edificable: No se limita • Coeficiente de Ocupación por Planta: 100 % • Edificabilidad sobre Rasante: 0,5 m²t/m²s para la UA 1.1-0,762 m²t/m²s para la UA 1.2-1,194 m²t/m²s para la UA 1.3- • Número de Plantas: 2 Unidades (PB+1). Se permiten sótanos y semisótanos • Condiciones de Composición:

Cód. Validación: 3F3A7R9C29CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 57

17 JUL 2017

Mérida
26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estrella Elena Montero de Acevedo Yagüe

Asimismo, deberá efectuarse también consulta a los organismos afectados por la desclasificación de Suelo Urbano no Consolidado a Suelo No Urbanizable y que se pronunciaron con la Modificación 1/2013, entre ellos al menos:

- DG de Patrimonio Cultural
- DG de Desarrollo Rural
- Diputación de Cáceres, Ingeniería y Red Viaria, favorable de 20/12/2013.

7. CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se pretende plasmar la intención del Ayuntamiento a petición de los propietarios de los terrenos afectados para la redelimitación y Homologación de la UA 1 discontinua de Torrecillas de la Tiesa, de tal forma que sea viable su desarrollo inmediato.

En Torrecillas de la Tiesa, Noviembre de 2016

Fdo.: Ramona García Caro. Arquitecta.

Fdo.: Eulalia García Caro. Arquitecta.

Cód. Validación: 3F3A7R9C29CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 57

17 JUL 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estrella Elena Martín de Agosto Yanke

ACTA REUNIÓN 18/10/2016 EN AYUNTAMIENTO TORRECILLAS DE LA TIESA.

A las 11:00 horas.

ASISTENTES:

- PARTICULARES:
  - P2.1/P2.2- FRANCISCO JAVIER MORENO IÑIGO
  - P5- CELESTINO CAMPO MARISCAL
- ADMINISTRACIÓN: ALCALDE AYUNTAMIENTO/CONCEJAL URBANISMO
- TÉCNICOS ASESORES AYUNTAMIENTO: ARQUITECTO y ABOGADO OGUVAT COMARCA TRUJILLO
- TÉCNICA PARTICULARES: Dña. Ramona García Caro. Arquitecta.

ASUNTO: PUESTA EN CONOCIMIENTO PARTICULARES NUEVA PROPUESTA REPARTO TRAS REDELIMITACIÓN DE LA UA 1 y COSTES.

El Sr.Alcalde comunica formalmente que tres propietarios (P1- JUAN JOSÉ CAMPOS DURÁN/MARIA SARA MARTÍN JIMENEZ/ P4- HDOS. JOSE MARTÍN BARROSO/ P6- VICTORIANO CAMPO MARISCAL) no van a continuar con el desarrollo urbanístico de la UA 1 debido a imposibilidad económica y funcional (en el caso del industrial al estar funcionando ya la actividad en otra ubicación por la dilatación en el tiempo) , por lo que se procede a informar a los 2 únicos propietarios asistentes de las nuevas cuentas como consecuencia de esta posible redelimitación. Se exponen las cuentas facilitadas junto con la 1ª acta, las facilitadas el 10/06/2016 y las nuevas, resultando el siguiente comparativo:

	PROPIETARIOS	acta 08/05/2010 Conforme Estado previsto	pasado ayto. a privados 10/06/2016	reunión 18/10/2016
P1	MARIA SARA MARTÍN JIMENEZ	39.855,63	8.175,78	
P2.1	FRANCISCO JAVIER MORENO IÑIGO	16.430,19	13.960,77	14.039,56
P2.2				
P2.3	FULGENCIO VEGA MONTERROSO	10.931,11	9.288,27	9.340,60
P3	ARACELI FELIPE BARROSO	24.832,12	21.100,32	21.219,18
P4	HDOS. JOSE MARTÍN BARROSO	10.737,03	9.123,55	
P5	CELESTINO CAMPO MARISCAL	37.196,26	30.428,86	30.504,88
P6	VICTORIANO CAMPO MARISCAL	24.478,33	19.987,45	
P7	AYUNTAMIENTO	91.781,71	56.638,24	53.674,74
	TOTAL	256.242,38	168.703,24	128.778,96

La Arquitecta expone que esto conlleva una nueva Modificación de lo ya aprobado y los asistentes muestran su disconformidad por los Honorarios. Se les indica que se les pasará y que la "deuda pte". de la primera modificación no se les girará en compensación por esta nueva. Los plazos de la nueva modificación son los que mandan la legislación vigente y se estima que el nuevo documento esté redactado para el 7 de Noviembre (Petición previa de informes+Aprobación Inicial+Exposición al Público por 1 mes+Aprobación Provisional y remisión a la Comisión de Urbanismo-CUOTEX-). Posteriormente a la aprobación, si procede por la CUOTEX y que se va a intentar justificar por la Arquitecta adecuadamente- y publicación se deberá tramitar por el Ayuntamiento el Programa de Ejecución. La modificación diferenciará entre Ordenación Estructural y Detallada-Homologación Ámbito.

Por parte del Sr.Alcalde y Sr.Concejal se indica que se va a citar a los vecinos que no pretenden seguir con el Desarrollo Urbanístico y por tanto quedan fuera del Ámbito de la UA 1 (en Suelo No Urbanizable) para que firmen la presente acta y con ello muestres su conformidad.

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9C2SCAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 57



REPARCELACIÓN DE LOS TERRENOS DE LA UA-1 discontinua						
Subunidad		**UA 1.2**	**%**	7,72%	**Parcela**	**P2.1/P2.2**
DATOS PERSONALES						
Adjudicatario		Nombre	D.FRANCISCO JAVIER MORENO IÑIGO		CIF:28969550-S	Adjudicación: 100% del pleno dominio
		Domicilio	Avenida de los Emigrantes nº 83.		Localidad:Torrecillas de la Tiesa	
Representante		Nombre				
		Domicilio				
DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD						
Naturaleza:	Urbana				Superficie (m²s):	1.225,00
Descripción:		Parcela urbana en término municipal de Torrecillas de la Tiesa incluida en la UA-1.2, de forma irregular				
Linderos:	Norte	Encuentro entre Vía Pecuaria Cordel de Torrecillas de la Tiesa y C/Nueva (Vial existente)				
	Sur	Con parcela P2-3				
	Este	C/Nueva (Vial existente)				
	Oeste	Resto de Finca Matriz 2- 326 m² en Suelo No Urbanizable				
Adjudicatario:		Nombre	D.FRANCISCO JAVIER MORENO IÑIGO			
		Representante				
Título:		Adjudicado el 100% del pleno dominio a D. Francisco Javier Moreño Iñigo. En virtud de Reparcelación, como parcela adjudicada resultado de la aportación del 7,72% de terrenos de la Finca nº 2 dentro de la UA 1 (subunidad 1.2)				
Uso		RESIDENCIAL- Ordenanza 2-OR.Residencial				
Nº viviendas		Número de Plantas:	2	Edificabilidad (m²t):		612,50
Construcciones y vuelos:		No posee				
Cargas:		Afecta con carácter real, al pago de los gastos de urbanización y demás inherentes a la reparcelación previstas en su plan y que resultan del saldo de la liquidación provisional, representando una cuota líquida provisional de **12.362,55 €** , correspondientes a los costes de Urbanización de la **UA 1.4** **2.974,23** por la parte correspondiente de ZV y **8.530,20 €** por el Viario de la UA 1.4, de la **UA 1.2** en **462,66 €** y de la **UA 1.3** en **147,37 €** más **248,09 €** por los m² de viario de la UA 1.3 (43,42 m²s) correspondientes al **9,5998** de Ao que le corresponde				
		Abono 10% aprovechamiento (m²t/€)			61,25	**1.101,70**
		Abono excedente aprovechamiento (UA-€)			31,98	**575,30**
		Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.				
		Total CARGA ECONÓMICA (sin adquiriese la totalidad del excedente)				**14.039,56**
		Conforme Resolución de 16/02/2016 de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio relativa a la Exención parcial del estándar de vivienda sometida a algún régimen de protección pública (vista también en CUOTEX de 28/01/2016) se eximirá del cumplimiento durante un plazo de 4 años desde la notificación de la resolución.				
Inscripción:		Se solicita del Sr. Registrado se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de Reparcelación.				

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 57



REPARCELACIÓN DE LOS TERRENOS DE LA UA-1 discontinua							
Subunidad		**UA 1.2**	**%**	11,66%	**Parcela**		**P3**
DATOS PERSONALES							
Adjudicatario		Nombre	Dña. ARACELI FELIPE BARROSO		CIF:06966218-R		Adjudicación: 100% del pleno dominio
		Domicilio	C/ Ruiz de Mendoza, 16.		Localidad:Trujillo.		
Representante		Nombre					
		Domicilio					
DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD							
Naturaleza:	Urbana				Superficie (m²s):		1.851,43
Descripción:		Parcela urbana en término municipal de Torrecillas de la Tiesa incluida en la UA-1.2, de forma irregular					
Linderos:	Norte	Con parcela P2-3					
	Sur	Con parcela P4 y Suelo No Urbanizable Parcela 10/polígono 19 (ref.catatral 10190A019000100000KR)					
	Este	C/Nueva (Vial existente)					
	Oeste	Suelo No Urbanizable- Parcela 2/polígono 19 (ref.catatral 10190A019000020000KT)+ Parcela 8/polígono 19 (ref.catatral 10190A019000080000KD)+ Parcela 10/polígono 19 (ref.catatral 10190A019000100000KR)					
Adjudicatario:		Nombre	Dña. ARACELI FELIPE BARROSO				
		Representante					
Título:		Adjudicado el 100% del pleno dominio a Dña. Araceli Felipe Barroso. En virtud de Reparcelación, como parcela adjudicada resultado de la aportación del 11,66% de terrenos de la Finca nº 3 dentro de la UA 1 (subunidad 1.2)					
Uso		RESIDENCIAL- Ordenanza 2-OR.Residencial					
Nº viviendas		Número de Plantas:	2	Edificabilidad (m²t):			925,72
Construcciones y vuelos:		No posee					
Cargas:		Afecta con carácter real, al pago de los gastos de urbanización y demás inherentes a la reaparcelación previstas en su plan y que resultan del saldo de la liquidación provisional, representando una cuota líquida provisional de **18.684,50 €** , correspondientes a los costes de Urbanización de la **UA 1.4** **4.495,19** por la parte correspondiente de ZV y **12.892,37 €** por el Viario de la UA 1.4, de la U**A 1.2** en **699,26 €** y de la **UA 1.3** en **222,73 €** más **374,95 €** por los m² de viario de la UA 1.3 (43,42 m²s) correspondientes al **14,5090** de Ao que le corresponde				
		Abono 10% aprovechamiento (m²t/€)			92,57		**1.665,09**
		Abono excedente aprovechamiento (UA-€)			48,35		**869,59**
		Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.					
		Total CARGA ECONÓMICA (sin adquiriese la totalidad del excedente)					**21.219,18**
		Conforme Resolución de 16/02/2016 de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio relativa a la Exención parcial del estándar de vivienda sometida a algún régimen de protección pública (vista también en CUOTEX de 28/01/2016) se eximirá del cumplimiento durante un plazo de 4 años desde la notificación de la resolución.					
Inscripción:		Se solicita del Sr. Registrado se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de Reparcelación.					

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 57



REPARCELACIÓN DE LOS TERRENOS DE LA UA-1 discontinua

Subunidad	**UA 1.4**	**%**	8,94%	**Parcela**	**P7.1**

DATOS PERSONALES

Adjudicatario	Nombre	Ayuntamiento de Torrecillas de la Tiesa	CIF:P-1019000 G	Adjudicación: 100% del pleno dominio
	Domicilio	Plaza de la Constitución nº 12	Localidad:Torrecillas de la Tiesa	
Representante	Nombre			
	Domicilio			

DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Naturaleza:	Urbana		Superficie (m²s):	1.419,47
Descripción:		Parcela urbana en término municipal de Torrecillas de la Tiesa incluida en la UA-1.4, de formarectangular		
Linderos:	Norte	Viario de nueva apertura incluido dentro de la UA 1-4		
	Sur	Viario de nueva apertura incluido dentro de la UA 1-4		
	Este	Viario de nueva apertura incluido dentro de la UA 1-4		
	Oeste	Viario de nueva apertura incluido dentro de la UA 1-4		
Adjudicatario:	Nombre	Ayuntamiento de Torrecillas de la Tiesa		
	Representante			
Título:	Adjudicado el 100% del pleno dominio a. Excmo. Ayuntamiento de Torrecillas de la Tiesa. En virtud de Reparcelación, como parcela adjudicada resultado de la aportación del 8,94% de terrenos de la Finca nº 7 dentro de la UA 1 (subunidad 1.4)			
Uso	RESIDENCIAL- Ordenanza 2-OR.Residencial (sujetas a algún tipo de protección)			
Nº viviendas	Número de Plantas:	2	Edificabilidad (m²s):	1.695,51
Construcciones y vuelos:	No posee			

Cargas:

Afecta con carácter real, al pago de los gastos de urbanización y demás inherentes a la reaparcelación previstas en su plan y que resultan del saldo de la liquidación provisional, representando una cuota liquida provisional de

34.222,55 € , correspondientes a los costes de Urbanización de la **UA 1.4**

8.233,39 por la parte correspondiente de ZV y **23.613,68 €** por el Viario de la UA 1.4,

de la U**A 1.2** en **1.280,76 €** y de la **UA 1.3** en **407,95 €** más

686,76 € por los m² de viario de la UA 1.3 (43,42 m²s) correspondientes al **26,5746** de Ao que le corresponde

Abono 10% aprovechamiento (m²t/€)	169,56	**-2.738,14**
Abono excedente aprovechamiento (UA-€)	-486,61	**-8.752,61**

Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

Total CARGA ECONÓMICA (sin adquiriese la totalidad del excedente) **22.731,79**

Conforme Resolución de 16/02/2016 de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio relativa a la Exención parcial del estándar de vivienda sometida a algún régimen de protección pública (vista también en CUOTEX de 28/01/2016) se destinará el 100% a viviendas sujetas a algún tipo de protección

Inscripción: Se solicita del Sr. Registrado se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de Reparcelación.

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 57

ANEXO II. ACUERDO CUOTEX 8/01/2016



17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 57

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
2 6 ENE 2017

Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.Gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

ASUNTO: **RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA DE 28 DE ENERO DE 2016**

SOLICITUD DE EXENCIÓN PARCIAL DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE VIVIENDA SOMETIDA A UN RÉGIMEN DE PROTECCÒN PÚBLICA, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ART. 74,4,D) DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA, PARA EL SUELO DE USO RESIDENCIAL PREVISTO EN LA UA-1, PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO. **TORRECILLAS DE LA TIESA**.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de enero de 2016, adoptó la siguiente resolución:

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 señalado en el artículo 74.4. de la LSOTEX y 29 del RPLANEX corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado a la CUOTEX, como órgano superior de carácter consultivo, al objeto de dictamen o informe previo a su consideración o resolución por la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

Todo ello, en virtud de lo previsto en el art. 7.2.j del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 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.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015 de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015 de 7 de agosto la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, 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.

El referido informe que deberá ser favorable al objeto de que, en su caso, la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio pueda eximir para supuestos o actuaciones urbanísticas o edificatorias concretas contempladas en el art. 74.4.d) de LSOTEX y 29.4) del RPLANEX, del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública a que se refiere el art. 74.3 de la LSOTEX, en determinadas unidades de actuación en suelo urbano, o permitir su cumplimiento agregado en determinaciones sectores de suelo urbanizable.

Se hace necesario valorar cuales serán esos motivos que servirán de base a una Resolución que vendrá a excepcionar el régimen general.

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 57

- Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.Gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

JUNTA DE EXTREMADURA

A fin de evitar cualquier reserva de dispensación o decisión arbitraria de la Consejera, toda solicitud de reducción o exención debería realizarse, dentro del contexto socio-económico actual, y con un efectivo compromiso de inmediata ejecución por el promotor de la actuación (art. 79.1.c de LSOTEX).

Dentro del contexto económico actual, resulta relevante y a destacar que el Plan de Vivienda de Extremadura vigente, aprobado por Decreto 137/2013 de 30 de julio, no se establecen líneas de subvención para construcción de nueva vivienda protegida salvo para el caso de autopromoción. Ello puede conducir a la imposibilidad de ejecutar el planeamiento en caso de mantenerse la obligación de destinar toda la edificabilidad a vivienda de protección pública.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 OCT 2017

Ante estas aparentes contradicciones, la CUOTEX en sesión de 26-11-15 acordó "dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la solicitud de exención presentada, hasta tanto se incorpore al expediente el sustancial y relevante informe de la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo, sobre las cuestiones y extremos de su competencia".

En contestación a lo anterior, la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo ha emitido un informe de 20-1-16, en el que se hace constar lo siguiente:

1º.- No existe actualmente un registro de demandantes de vivienda protegida en Extremadura, por lo que no es posible un pronunciamiento acerca de la existencia, o no, de demanda de vivienda protegida en Torrecillas de la Tiesa.

2º.- La exención total del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública solicitada para las unidades de ejecución 1.2, 1.3 y 1.4 entra en clara contradicción con la política de vivienda impulsada por la Junta de Extremadura que persigue reactivar la construcción de viviendas protegidas. En consecuencia, solo podemos mostrar nuestra conformidad si la exención pretendida respeta el mínimo del 30% de reserva de suelo para vivienda protegida.

Por otro lado, y en relación con la anterior, el Ayuntamiento de Torrecillas de la Tiesa ha adoptado un nuevo acuerdo plenario de 26-2-16 que revoca el anterior, y mediante el cual reconsiderando su anterior petición, solicita ahora que la referida exención se aplique solo para las zonas 1.2 y 1.3 (de titularidad privada), pero no para la 1.4 (de titularidad municipal), donde se mantendría su destino "íntegro" a vivienda "protegida", que al superar el 30% de la edificabilidad residencial de toda la UA-1, cumpliría con la condición señalada por la Secretaría de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo (la edificabilidad de la zona 1.4 es de 3.361,85 m² respecto de la total de 7.702 m² de toda la UA-1), y resultaría acorde con la función social de la propiedad y el destino legal preferente contemplado para el patrimonio público del suelo.

Considerando, en suma, que esta nueva solicitud parece ser racional y coherente con los principios y limitaciones anteriores, entendiendo que con la misma se mantienen las posibilidades de acceso real a la vivienda en el municipio.

En su virtud, examinadas y valoradas las circunstancias alegadas concurrentes en este supuesto, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9C29CAJT4N2YQXCK3HJJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 57

ANEXO III. RESOLUCIÓN CONSEJERA MEDIO AMBIENTE y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS y TERRITORIO de 16 DE FEBRERO DE 2016.



17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9C29CAJT4N2YQXCK3HJJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 57

Consejería de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio

Avenida Luis Ramallo, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 332 000
Fax: 924 332 403

JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio
26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación
Fdo.: Dª Josefina Muñoz del Alcázar

RESOLUCION DE 16 DE FEBRERO DE 2016, DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO, RELATIVA A LA SOLICITUD DE EXENCIÓN PARCIAL DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE VIVIENDA SOMETIDA A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ART. 74.4.D DE LA LEY 15/2001 DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA, PARA EL SUELO DE USO RESIDENCIAL PREVISTO EN LA UA-1 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TORRECILLAS DE LA TIESA, PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO.

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 28 de enero del 2016.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.l del Decreto 314/2007, de 26 de octubre (DOE nº 127, de 3 de noviembre), regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio; y en el artículo segundo del Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio (DOE nº 129, de 7 de julio), por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura; corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

Habiendo sido informada favorablemente la presente solicitud por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de 28 de enero de 2016, la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio puede eximir, para supuestos o actuaciones urbanísticas o edificatorias concretas contempladas en el art. 74.4.d de LSOTEX, del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública a que se refiere el art. 74.3 de la LSOTEX en determinadas unidades de actuación en suelo urbano, o permitir su cumplimiento agregado en determinaciones sectores de suelo urbanizable.

En el caso examinado se ha comprobado que la referida Unidad de Actuación discontinua UA-1, surgió en virtud de una Modificación puntual 1/2013 de la vigente Delimitación de Suelo Urbano que reclasificó de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado terrenos localizados en 4 zonas perimetrales del casco urbano (siendo la UA 1.1 de uso "industrial" y el resto "residencial"), pero con el presupuesto previo de su destino "integro" a vivienda "protegida", del suelo residencial reclasificado, en virtud del condicionante de innovación previsto en el art. 105.1.b del RPLANEX, que parece operar no como "reserva", sino como "presupuesto" previo de oportunidad de la reclasificación propuesta, vinculada a su relevante carácter "social".

Fax emv. por: 927338193 AY.TORRE.DE LA TIESA 25-02-16 13:06 Pg: 2/4

7 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 57

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación
JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio

Avenida Luis Ramallo, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 332 000
Fax: 924 332 403

Por otro lado, y en relación con la anterior, el Ayuntamiento de Torrecillas de la Tiesa ha adoptado un nuevo acuerdo plenario de 26/01/2016 que revoca el anterior, y mediante el cual reconsiderando su anterior petición, solicita ahora que la referida exención se aplique solo para las zonas 1.2 y 1.3 (de titularidad privada), pero no para la 1.4 (de titularidad municipal), donde se mantendría su destino "integro" a vivienda "protegida", que al superar el 30% de la edificabilidad residencial de toda la UA-1, cumpliría con la condición señalada por la Secretaría de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo (la edificabilidad de la zona 1.4 es de 3.361,85 m2 respecto de la total de 7.702 m2 de toda la UA-1), y resultaría acorde con la función social de la propiedad y el destino legal preferente contemplado para el patrimonio público del suelo.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Consejería Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

ACUERDA

Estimar la solicitud de exención parcial del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública, para la Unidad de Ejecución UA-1 prevista en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torrecillas de la Tiesa.

A fin de evitar cualquier reserva de dispensación, esta exención se otorga durante un plazo de 4 años para el ejercicio efectivo por sus promotores desde el día siguiente de la notificación de esta resolución, y con tales condiciones deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante nota de afección sobre la/s finca/s o parcela/s referenciadas.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse potestativamente recurso de reposición ante esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación. También puede interponerse contra esta Resolución recurso contencioso-administrativo ante la sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente a su notificación. No obstante, en caso de haberse interpuesto recurso de reposición, no podrá impugnarse en vía contencioso-administrativa hasta que aquél sea resuelto expresamente o se produzca su desestimación presunta.

Mérida, 16 de febrero 2016
LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio

Fdo.: Begoña García Bernal

Fax env. por: 927338193 AY.TORRE.DE LA TIESA 25-02-16 13:07 Pg: 4/4

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9C29CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 57

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de [illegible]
acordó emitir informe [illegible]
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena [illegible]

ORDENANZAS VIGENTES

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 57

Capítulo 3. - Normas Reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado UA-1

5.3.1. Definición

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

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

Y por los siguientes parámetros urbanísticos:



S total(m²s)		**23.864,54**
Uso Industrial	S UA 1.1 (m²s)	6.132,10
Uso Residencial	S UA 1.2 (m²s)	7.134,38
	S UA 1.3 (m²s)	2.476,88
	S UA 1.4 (m²s)	8.121,18
E total(m²t)		**9.219,11**
Uso Industrial	S UA 1.1 (m²t)	1.517,07
Uso Residencial	S UA 1.2 (m²t)	2.571,94
	S UA 1.3 (m²t)	1.768,25
	S UA 1.4 (m²t)	3.361,85
Dotaciones (m²s)		**3.665,64**
	ZV (m²s)	2.603,54
	Equipamientos (m²s)	1.062,10
Edificabilidad a ceder al Ayto. (m²t) (10 % Edif. Res.)		921,91
% viviendas sujetas a algún tipo de protección		100%
Plazas de Aparcamiento (ud)	Privadas	46
	Públicas	46

Desarrollo (1)	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación
(1) Para el cálculo de las dotaciones obligatorias se detráen los 2.990,19 m²s pertenecientes al Dominio Público VO Cordel de Torrecillas de la Tiesa (2) Subsidiariamente el Ayuntamiento podrá establecer un sistema Directo por Cooperación, así como una ejecución por obras públicas ordinarias.	

5.3.2. Definición tipologías de la edificación

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

1. Edificación aislada:

Corresponde a aquellas edificaciones de:

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

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 57

• Usos compatibles: conforme art.3.1:comercial, oficinas públicas y privadas, hostelería, garajes y almacenes.

5.3.4. Ordenanza 2-OR.Residencial

Comprende esta Ordenanzas las parcelas residenciales que integran el ámbito de la UA-1 discontinua.

PARÁMETROS



• Parcela Mínima:
  - Superficie Mínima: 150 m².
  - Frente Parcela Mínima: 7 m.
• Tipología: Edificación Aislada/Agrupada/en Hilera
• Retranqueos en Edificación Aislada/Agrupada:
  Distancia Máxima Frente: 3 m
  Distancia Mínima Fondo: 5 m
  Distancia Entre Linderos (aislada): 3 m
• Fondo Edificable: No se limita
• Coeficiente de Ocupación por Planta: 100 %
• Edificabilidad sobre Rasante: 0,5 m²t/m²s para la UA 1.2- 0,762 m²t/m²s para la UA 1.3-1,5 m²t/m²s para la UA 1.4-
• Número de Plantas: 2 Unidades (PB+1). Se permiten sótanos y semisótanos
• Condiciones de Composición:
  1.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano.
  2.- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.
• Usos compatibles: conforme art.3.1: comercial, oficinas públicas y privadas, hostelería, garajes y almacenes y equipamientos públicos y privados.

5.3.5. Ordenanza 3-OE.Dotacional-Equipamientos

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

PARÁMETROS

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

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 57

17 JUL 2018



ORDENANZAS MODIFICADAS

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 57

Capítulo 3. - Normas Reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado UA-1

5.3.1. Definición

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

- Ordenanza 1-(OR). Residencial
- Ordenanza 2-(OE). Dotacional-Equipamientos
- Ordenanza 3-(OV). Dotacional-Zonas Verdes

Y por los siguientes parámetros urbanísticos:

S total(m²s)		**15.566,56**
Uso Residencial **(OE)** + VIARIO	**S UA 1.1** (m²s)- **(OE)**	**5.881,93**
	P1.1/P1.2 **(OD)**	1.225,00
	P1.3**(OD)**	815,00
	P2 **(OD)**	1.851,43
	Viario **(OE)**	1.990,50
	S UA 1.2 (m²s)- **(OE)**	**1.563,45**
	P3 **(OD)**	1.407,70
	Viario Obtenido **(OE)**	112,33
	Viario a Obtener **(OE)**	43,42
	S UA 1.3 (m²s)- **(OE)**	**8.121,18**
	P4.1 **(OD)**	1.419,47
	P4.2 **(OD)**	1.395,05
	Viario **(OD**	1.641,02
E total(m²t)- **(OE)**		**6.380,23**
Uso Residencial	S UA 1.1 (m²t)- **(OE)**	1.945,72
	S UA 1.2 (m²t)- **(OE)**	1.072,67
	S UA 1.3 (m²t)- **(OE)**	3.361,85
A medio (UA/m²s)- **(OE)**		0,473890222
Dotaciones (m²s)- **(OE)**		**3.665,64**
	ZV (m²s)- **(OE)**	2.603,54
	Equipamientos (m²s)- **(OE)**	1.062,10
Edificabilidad a ceder al Ayto.(m²t) (10 % Edif. Res.)- **(OE)**		638,02
% viviendas sujetas a algún tipo de protección (conforme Resolución)- **(OE)**		52,6916% En UA 1.3
Plazas de Aparcamiento (ud) **(OE)**	Privadas	64
	Públicas	32

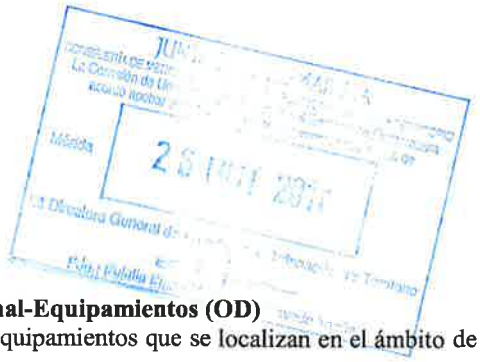
Desarrollo (2) **(OE)**	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
(1)-Resolución Consejera 16 de Febrero de 2016 (plazo ampliado _____).	
(2) Subsidiariamente el Ayuntamiento podrá establecer un sistema Directo por Cooperación, así como una ejecución por obras públicas ordinarias.	

OE- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL/ OD-ORDENACIÓN DETALLADA

JUNTA DE EXTR... CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE ... La Consejera ... Mérida 26 OCT 2017 La Directora General de Urb...

17 JUL 2017

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 57



5.3.4. Ordenanza 2-OE.Dotacional-Equipamientos (OD)

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

PARÁMETROS

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

5.3.5. Ordenanza 3-OV.Dotacional-Zonas Verdes (OD)

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

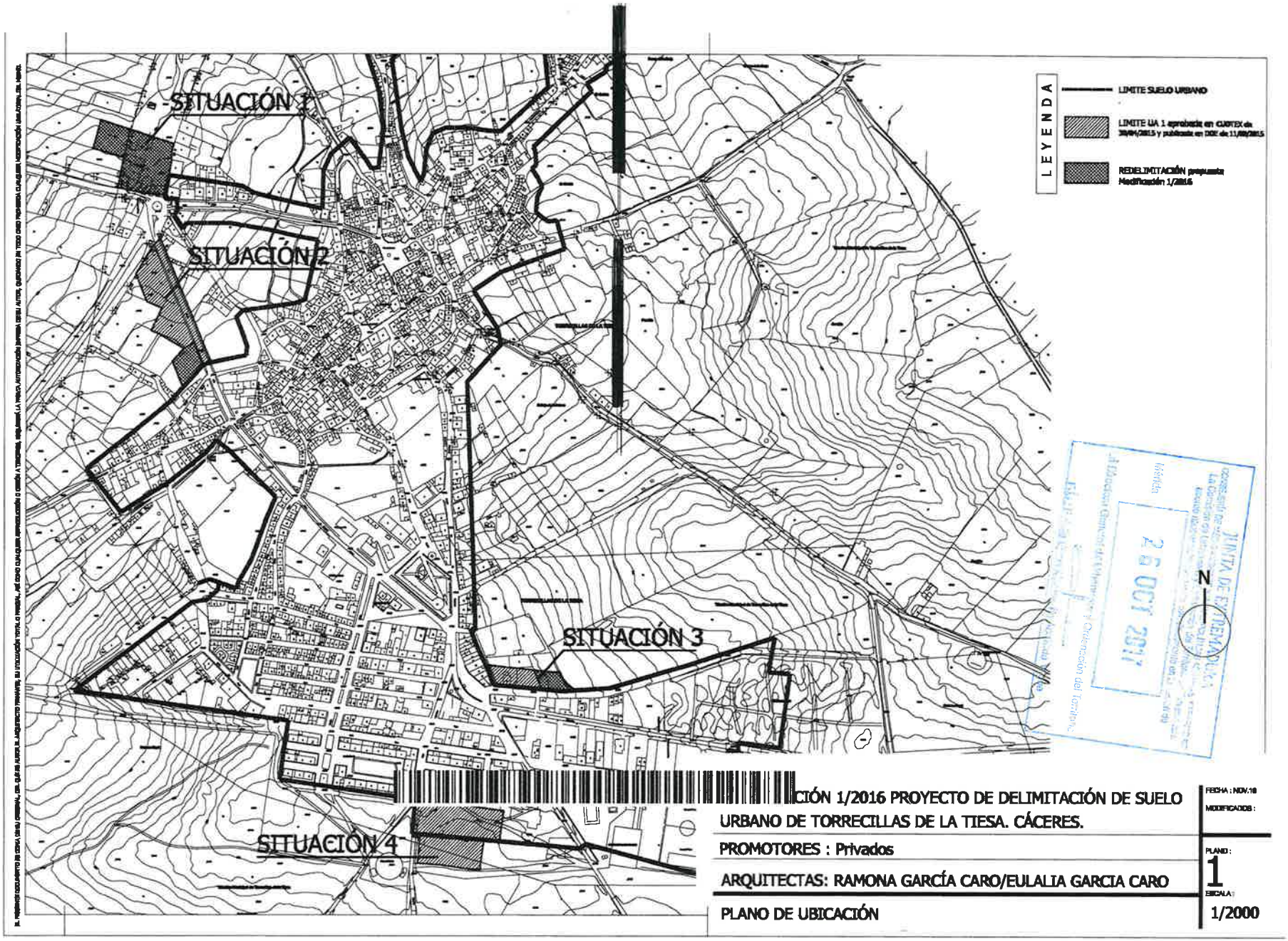
PARÁMETROS

En esta zona no podrá erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 10 % de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

5.3.6. Medidas preventivas protección Patrimonio Arqueológico (OE)

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

Cód. Validación: 3F3A7R9CZ9CAJT4N2YQXCK3HJ | Verificación: http://torrecillasdelatiesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 57



CIÓN 1/2016 PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TORRECILLAS DE LA TIESA. CÁCERES.

PROMOTORES : Privados

ARQUITECTAS: RAMONA GARCÍA CARO/EULALIA GARCIA CARO

PLANO DE UBICACIÓN

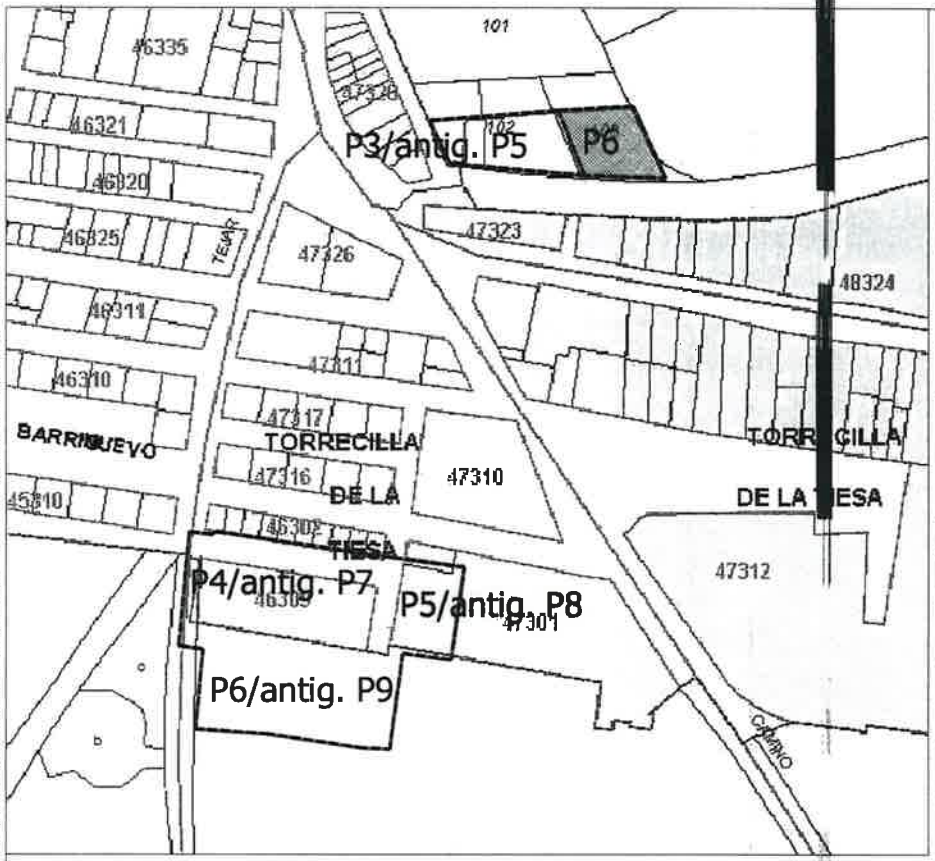
FECHA : NOV.16

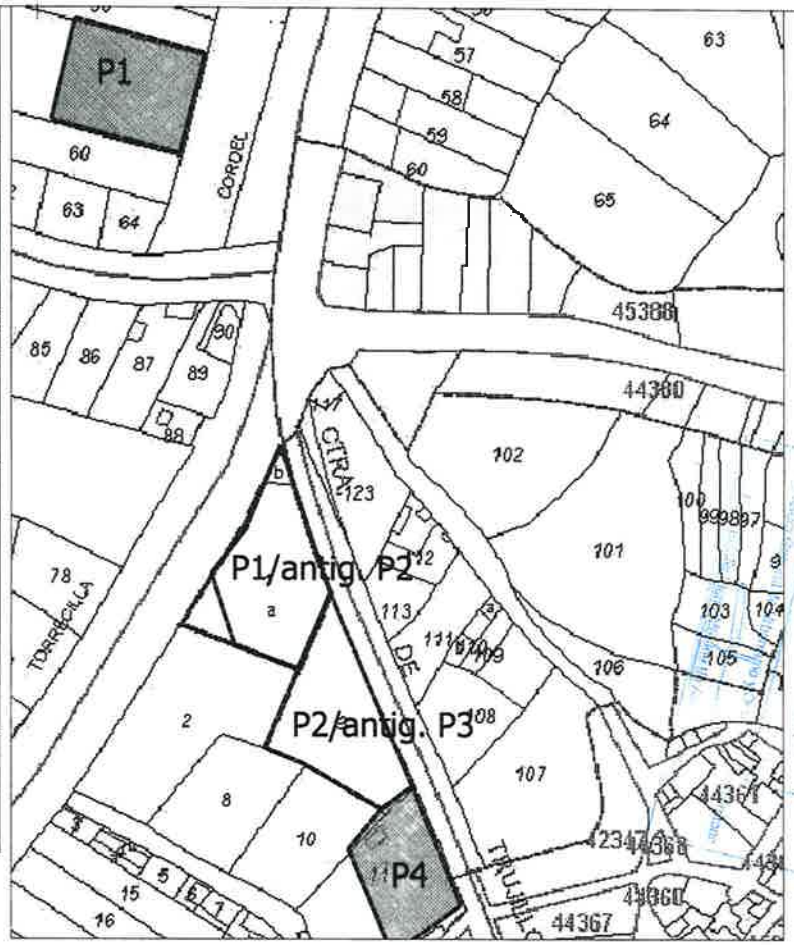
MODIFICADOS :

PLANO : 1

ESCALA : 1/2000

17 JUL 2017





ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN 1/2013

SUBUNIDAD	PARCELAS	PROPIETARIOS	ref.catastral	Sinsical incorporada modificación (m²s)
UA 1.1	P5	JUAN JOSÉ CAMPOS DURÁN SANDRA SARA MARTÍN JIMÉNEZ	10190A019000100000KL	1.812,61
	Dominio Público VP			2.990,19
	Viario			1.424,84
UA 2	P2.1	D.FRANCISCO JAVIER MORENO IÑIGO	10190A019000100000KL	630,00
	P2.2			595,00
	P2.3	D.FLUENCIO VEGA MONTERROSO		815,00
	P3	Dña. ARACELI FELIPE BARROSO	10190A019000090000KX	1.851,43
	P4	HEDIL JOSÉ MARTÍN BARROSO	10190A019000110000KO	1.252,85
	Vial ya obtenido			1.990,50
UA 1.3	P5	D. CELESTINO CAMPO MARISCAL	10190A019001020000KO	1.407,70
	P6	D. VICTORIANO CAMPO MARISCAL	10190A019001020000KK	913,43
	Vial ya obtenido			112,33
	Vial a obtener			43,42
UA 1.4	P7	AYUNTAMIENTO	4630901TK6843S0001JH	2.241,23
	P8	AYUNTAMIENTO	10190A025000010000KK	1.062,10
	P5-ZV	AYUNTAMIENTO	4730102TK5845S0001OG-1	2.603,54
	Viario			2.214,31

Subunitdades o Parcelas que no formarán parte de la nueva UA 1

RENOMBRE

SUBUNIDAD	S. total (m²s)	PARCELAS	PROPIETARIOS PRIVADOS
		P2.1	D.FRANCISCO JAVIER MORENO IÑIGO
		P2.2	
		P3	D. CELESTINO CAMPO MARISCAL
UA 1.2	1.563,45	Vial ya obtenido	
		Vial a obtener	
		P4.1	AYUNTAMIENTO
		P4.2	AYUNTAMIENTO
UA 1.3	8.121,18	P5	AYUNTAMIENTO
		P5-ZV	AYUNTAMIENTO
		Viario	

ACIÓN 1/2016 PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TORRECILLAS DE LA TIESA. CÁCERES.

PROMOTORES : Privados

ARQUITECTAS: RAMONA GARCÍA CARO/EULALIA GARCIA CARO

CATASTRAL

FECHA : NOV.16

MODIFICADOS :

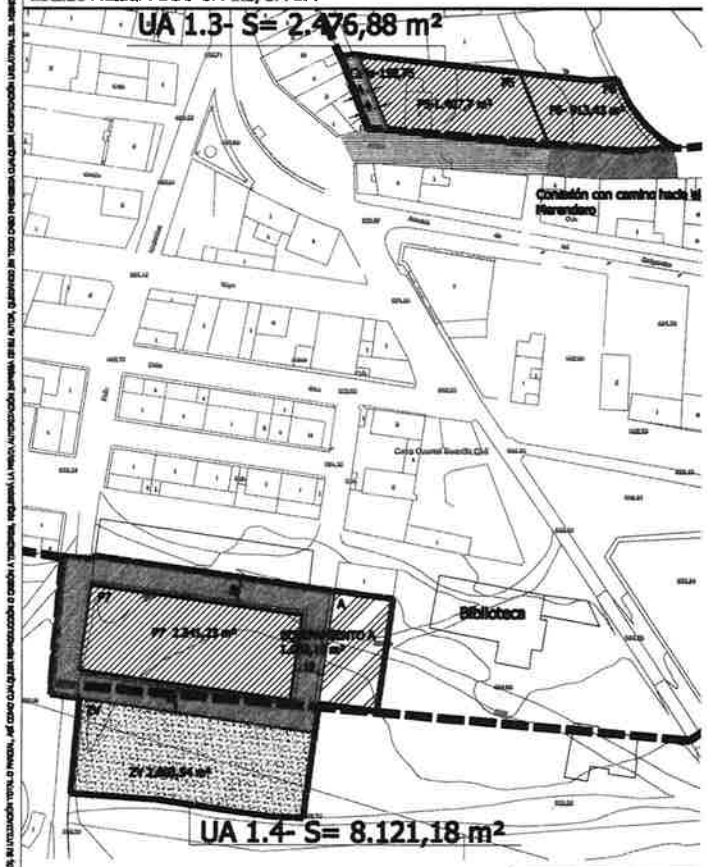
PLANO : 3

ESCALA : s/e

JUNTA DE EXT... 26 OCT. ...

11 JUL 2017

Estado Actual PDSU UA 1.3/UA 1.4



Estado Propuesto Modificación UA 1.2 (antigua UA 1.3)/UA 1.3 (antigua UA 1.4)



LEYENDA

- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE UAs PROPUESTAS
- DESLINDE VP (ACTUAL)
- USO RESIDENCIAL OR-Ordenanza 2(1)-Residencial
- USO EQUIPAMIENTO OE-Ordenanza 3(2)-Dotacional-Equipamiento
- USO ZONA VERDE OV-Ordenanza 4(3)-Dotacional-Zonas Verdes
- ZONA PROTECCIÓN VÍA PECUARIA (ACTUAL) -OP-Ordenanza 5
- USO INDUSTRIAL (ACTUAL) OI-Ordenanza 1-Industrial
- REDELIMITACIÓN UA ESTADO PROPUESTO (eliminada)
- RED VIARIA EXISTENTE
- RED VIARIA PROPUESTA

ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN 1/2013

UA 1.3	Stotal (m²s)		2.476,88			
	Uso Residencial	P5	1.407,70	5,90%	0,76181	1.072,39
		P6	913,43	3,83%	0,76181	695,86
	Viario	Obtenido	112,33	0,47%		
		A Obtener	43,42	0,18%		
		SUBTOTAL				1.768,25
UA 1.4	Stotal (m²s)		8.121,18			
	Uso Residencial	P7	2.241,23	9,39%	1,500	3.361,85
	Uso Equipamiento	A	1.062,10	4,45%		
	Uso ZV	ZV	2.603,54	10,91%		
	Viario	A Obtener	2.214,31	9,28%		
		SUBTOTAL		100,00%		3.361,85
S TOTAL UA 1 (m²s)			23.864,54			9.219,11

ESTADO MODIFICADO

UA 1.2	Stotal (m²s)		1.563,45			
	Uso Residencial	P3	1.407,70	9,04%	0,762	1.072,67
	Viario	Obtenido	112,33	0,72%		
		A Obtener	43,42	0,28%		
		SUBTOTAL				1.072,67
UA 1.3	Uso Equipamiento	P5-A	1.062,10	6,82%		
	Uso ZV	P6-ZV	2.603,54	16,73%		
	Viario	A Obtener	1.641,02	10,54%		
		SUBTOTAL		100,00%		3.361,85
S TOTAL UA 1 (m²s)			15.566,56			6.380,23

MODIFICACIÓN 1/2016 PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TORRECILLAS DE LA TIESA. CÁCERES.

PROMOTORES : Privados

ARQUITECTAS: RAMONA GARCÍA CARO/EULALIA GARCIA CARO

COMPARATIVOS UAs 1.3-1.4 con propuestaS UA 1.2-1.3

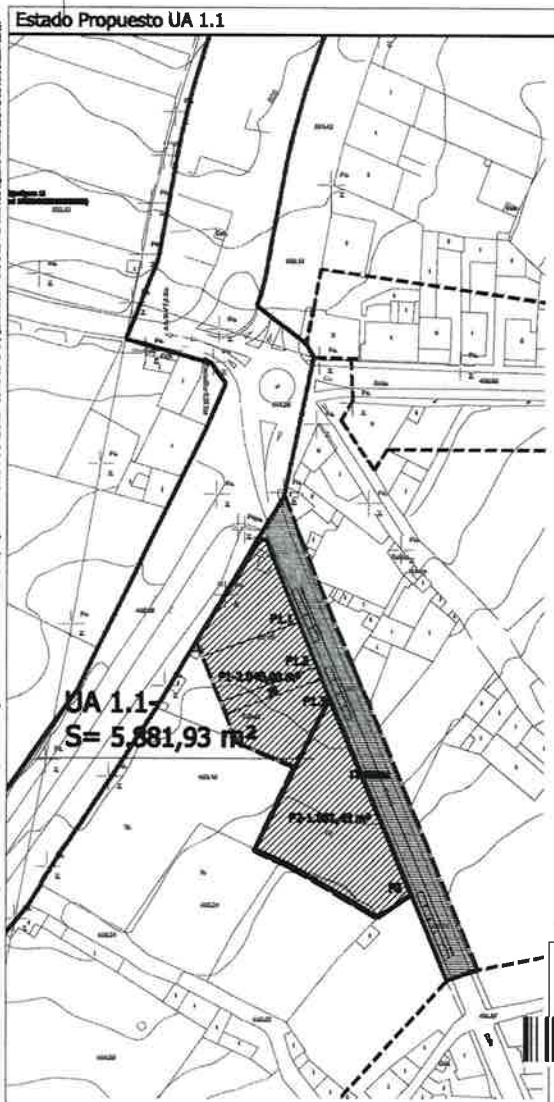
FECHA : NOV.18

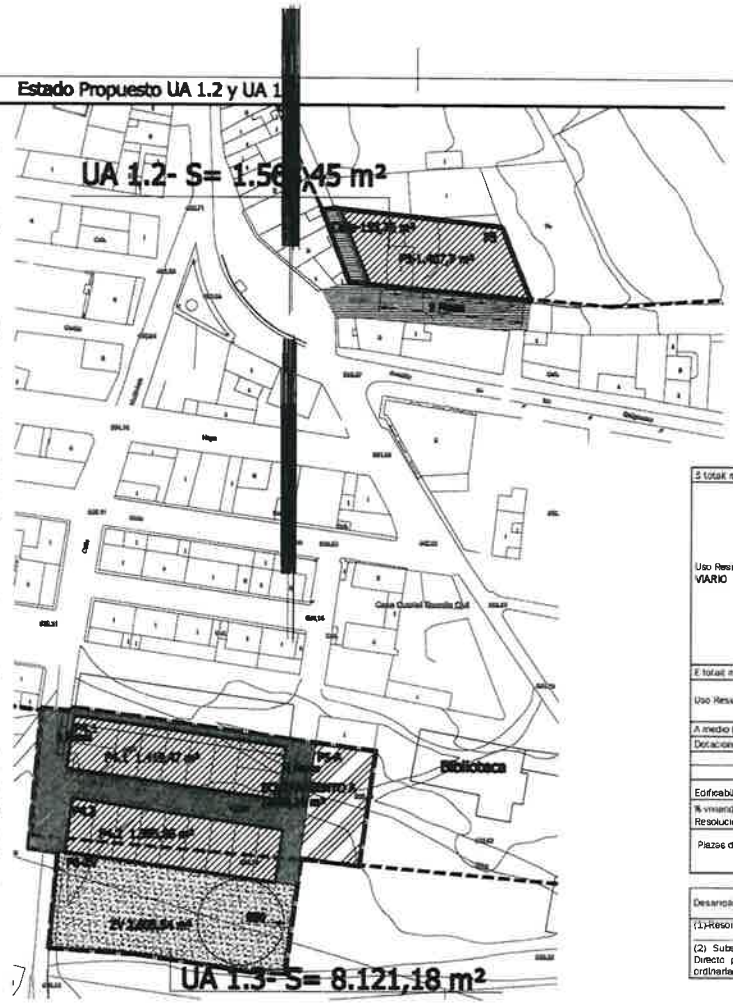
MODIFICADOS :

PLANO : 4.2

ESCALA : 1/1500

JUNTA DE EXTREMADURA 26 OCT. 2018





S total (m²t)		15.646,56
Uso Residencial (OE) + VIARIO	S UA 1.1 (m²s)- (OE)	5.881,93
	P1 1/P1.2 (OD)	1.225,00
	P3 (OD)	815,00
	P2 (OD)	1.851,43
	Viario (OE)	1.990,50
	S UA 1.2 (m²s)- (OE)	1.563,45
	P3 (OD)	1.407,70
	Viario Obtenido (OE)	112,33
	Viario a Obtener (OE)	43,42
	S UA 1.3 (m²s)- (OE)	8.121,18
	P4.1 (OD)	1.419,47
	P4.2 (OD)	1.395,05
	Viario (OD	1.641,02
E total m²t)- (OE)		6.360,23
Uso Residencial	S UA 1.1 (m²t)- (OE)	1.945,72
	S UA 1.2 (m²t)- (OE)	1.072,67
	S UA 1.3 (m²t)- (OE)	3.361,85
A medio (UA/m²t)- (OE)		0,473890222
Dotaciones (m²s)- (OE)		3.685,64
	ZV (m²s)- (OE)	2.603,54
	Equipamientos (m²s)- (OE)	1.082,10
Edificabilidad a ceder al Ayto (m²t) (10 % Edif. Res.)- (OE)		638,02
% viviendas sujetas a algún tipo de protección (conforme Resolución)- (OE)		52,6916% En UA 1.3
Plazas de Aparcamiento (ud) (OE)	Privadas	64
	Públicas	32

Desarrollo (2) (OE)	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación.
(1)-Resolución Consejera 16 de Febrero de 2016 (plazo ampliado	
(2) Subsidiariamente el Ayuntamiento podrá establecer un sistema Directo por Cooperación así como una ejecución por obras públicas ordinarias	

OE- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL/ OD-ORDENACIÓN DETALLADA

LEYENDA

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE UAs PROPUESTAS -OE

RED VIARIA EXISTENTE -OE

RED VIARIA PROPUESTA -OD

USO RESIDENCIAL
OR-Ordenanza 1-Residencial

USO EQUIPAMIENTO
OE-Ordenanza 2-Dotacional-Equipamiento

USO ZONA VERDE
OV-Ordenanza 3-Dotacional-Zonas Verdes

CIÓN 1/2016 PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TORRECILLAS DE LA TIESA. CÁCERES.

PROMOTORES : Privados

ARQUITECTAS: RAMONA GARCÍA CARO/EULALIA GARCIA CARO

HOMOLOGACIÓN (OE- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL/ OD-ORDENACIÓN DETALLADA)

FECHA : NOV.18

MODIFICADOS :

PLANO: 6

ESCALA: 1/1500

JUNTA DE EXTREMADURA
2 6 OCT 2018

ASUNTO: CONTESTACIÓN RESOLUCIÓN CUOTEX 26/10/2017, MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2016 DEL PDSU, CONSISTENTE EN LA REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINÚA UA-1, DISMINUYENDO SU ÁMBITO, PROPONIENDO SU HOMOLOGACIÓN Y ESTABLECIENDO SU ORDENACIÓN DETALLADA. TORRECILLAS DE LA TIESA.

Nº EXPEDIENTE: DSUM-CC00-2017 **REF: JIRR/ZDR/M-006**

El pasado 28/11/2017 (con nº registro entrada 816) se recibe en el Ayuntamiento de Torrecillas de la Tiesas, la siguiente Resolución de la CUOTEX de 26/10/2017, por la que se acuerda:

1º) Aprobar definitivamente la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y la homologación de la Unidad de Actuación UA-1 referenciados.
2º) Publicar, como anexo a este acuerdo, la nueva normativa y ficha urbanística afectada resultantes de la aprobación de la presente modificación.
Con carácter previo a la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, deberán subsanarse y completarse lo siguiente:

1. *Es necesario que la Homologación de la nueva unidad se contenga en un documento a parte de la Memoria de la Modificación.*
   Se indicarán las determinaciones urbanísticas hasta completar los artículos 25 y 26 del RPLANEX diferenciando las que pertenecen a ordenación estructural de la detallada. Además, se aportarán los planos necesarios con la ordenación distinguiendo entre estructural y detallada.
2. *Es preciso que se aclare la situación del área UA1.3 (actual UA 1.4). Parte de su superficie se encuentra fuera del Límite de Suelo Urbano. Es necesario que se determine su Clasificación y se justifique el Régimen de Suelo que le afecta (Suelo Urbano/No Urbano).*
3. *Para el refundido y su publicación del DOE, a los efectos previstos en el art.79.1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX, será necesario aportar:*
   a. *Los artículos vigentes con los cambios aprobados definitivamente (en soporte papel con estado actual de la página y los cambios; y en soporte digital programa Word para publicar en DOE).*
   b. *Los planos afectados en soporte papel y en la misma escala que los originales.*
   c. *El documento de Homologación en soporte papel y digital (Word).*
   d. *Resumen Ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales (en soporte papel y digital).*

Por otro lado, y a los efectos previstos en el art.9.2 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 del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo I 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 II se acompañará certificado del jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y nº 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 (art.79.1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación de la LSOTEX) .

Tras Consulta telefónica realizada entre la tco. que subscribe y la tco. de la DG de Urbanismo el pasado 13/12/2017, se aclara:

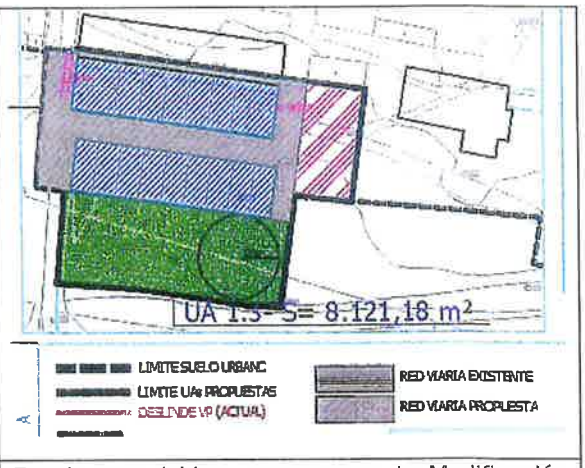
1º.- En cuanto al punto nº 1 *Es necesario que la Homologación de la nueva unidad se contenga en un documento a parte de la Memoria de la Modificación. Se indicarán las determinaciones urbanísticas hasta completar los artículos 25 y 26 del RPLANEX diferenciando las que pertenecen a ordenación estructural de la detallada. Además, se aportarán los planos necesarios con la ordenación distinguiendo entre estructural y detallada.*

En el apartado 4 de la Memoria de la Modificación se establecen las determinaciones de carácter estructural y detallado conforme artículos 69 y 70 de la LSOTEX (que son las mismas que se recogen en los art.25 y 26 del RPLANEX). Además, se incorpora ficha donde en cada uno de los parámetros de refleja con E o D estas determinaciones y Plano nº 6 de Homologación.

Se crea un nuevo documento denominado Homologación UA-1 discontinua que incorpora lo indicado en párrafo anterior.

2º.- En cuanto al punto nº 2 *Es preciso que se aclare la situación del área UA1.3 (actual UA 1.4). Parte de su superficie se encuentra fuera del Límite de Suelo Urbano. Es necesario que se determine su Clasificación y se justifique el Régimen de Suelo que le afecta (Suelo Urbano/ No Urbano).*

La línea que atraviesa el ámbito de la UA 1.3 (actual 1.4) es la que delimita el límite del PDSU (antiguo). Aclarar que todas las UAs 1.1, 1.2 y 1.3 pertenecen a Suelo Urbano (no consolidado) y por tanto ese límite debe discurrir por fuera del ámbito de las mismas.

	
Estado reflejado Modificación tramitada	Estado que debiera aparecer en la Modificación tramitada

En los planos de refundido se incorpora las UAs dentro del Límite de Suelo Urbano, como Suelo Urbano No Consolidado.

3º.- Así, para el refundido se aporta:

- (1) Artículos del PDSU vigente modificados (en *.doc y en papel).
- (2) Planos Modificados:
  - plano nº 9,
  - plano nº 10 de Alineaciones y rasantes
  - plano nº 11. Estado Propuesto-Justificación estándares UAs 1.1, 1.2 y 1.3
  - plano nº 12. Homologación Ámbitos UA 1 discontinua
- (3) Documento de Homologación (en *.doc y en papel).
- (4) Resumen Ejecutivo (con características de la nueva ordenación y extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales (en *.doc y en papel)), a incluir como Anexo I.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de fecha
acordó emitir informe favorable
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda
Fdo.: Eulalia Elena Moyano Gómez

En Torrecillas de la Tiesa, Noviembre de 2017.

Fdo.: Ramona García Caro. Arquitecta coleg.nº 458503

Fdo.: Eulalia García Caro. Arquitecta.

2018