



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 3 del Plan General Municipal de Torrejoncillo, que consiste en la redelimitación del Sector 3 y de la Unidad de Actuación UA-20, con la reclasificación de parte de los terrenos que las conforman de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, así como el establecimiento de unas nuevas alineaciones en calle Las Viñas. (2016060628)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de septiembre de 2015, 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 art. 7.2.h 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de 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.

Asimismo, la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 154/2015 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".

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 (art. 80 de la LSOTEX).



Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 42 y siguientes del RPLANEX.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto en la reciente reforma de la LSOTEX (Ley 9/2010 de 18-10/DOE 20-10-10).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 3 del Plan General Municipal epigrafiado.
- 2.º) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la nueva normativa y fichas urbanísticas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el art. 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de 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 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).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP Y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**A N E X O I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 24 de septiembre de 2015, en el documento de "NORMAS URBANÍSTICAS", en el "TÍTULO 3.-ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL. CAPÍTULO 5. GESTIÓN" se modifican el artículo 3.5.1.3 y la ficha del área de reparto AR-20 del artículo 3.5.2.1 y en el "TÍTULO 4.-ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA. CAPÍTULO 3. GESTIÓN" se modifican los artículos 4.3.2.20 y 4.3.3.3 y se introduce el artículo 4.3.4.5, quedando redactados como se expone a continuación:

ART. 3.5.1.3.- Suelo Urbanizable. SECTOR 3

SC-3 Área de Reparto: Área de Reparto 32

Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Completaría el núcleo urbano por el sur, unificando la zona de crecimiento apoyada en la calle que lleva hasta el polideportivo cubierto, por el este, y la franja residencial apoyada en el camino al cementerio.

Área de reparto AR-32		
Clase de suelo	Urbanizable	
Uso Global	Residencial	
Uso Compatible	Dotacional y terciario	
Superficie Bruta Total	31.353,32 m ²	
Aprovechamiento Medio	0,6651 m ² /m ² s	
Aprovechamiento objetivo	20.853,09 m ² t	
Sectores o Unidades de Actuación incluidos	SC-3	
Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión.	Equipamientos	4.170,62 m ²
	Zonas Verdes	3.127,96 m ²
	Aparcamientos	105 plazas
Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública.	8.341,24 m ²	
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento.	2.085,309 m ² t	

ART. 3.5.2.1.- Unidad de Actuación – Área de Reparto

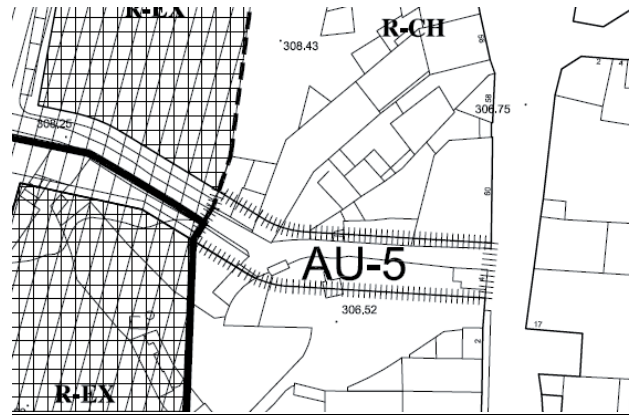
Área de reparto AR-20		
Clase de suelo	Suelo urbano No Consolidado	
Uso Global	Residencial	
Uso Compatible	Dotacional y terciario	
Superficie Bruta Total	8.099,16 m ²	
Aprovechamiento Medio	0,4141 m ² /m ²	
Aprovechamiento objetivo	3.353,86 m ² t	
Sectores o Unidades de Actuación incluidos	UA 20	
Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión.	Equipamientos	670,77 m ²
	Zonas Verdes	503,08 m ²
	Aparcamientos	17 plazas
Reserva viviendas sometidas a régimen de protección pública.	1.341,54 m ²	
Cesión al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento.	335,386 m ² t	

**ART. 4.3.2.20.- Unidad de Actuación 20**

Unidad de Actuación 20. Área de Reparto: Área de reparto 20	
Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Linda por el norte, este y oeste con el casco urbano consolidado y por el sur con suelo urbanizable Sector 3.	
Superficie Total: 8.099,16 m ²	Aprovechamiento Medio: 0,4141 m ² / m ²
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local	
Cesión de Dotaciones: 1.564,42 m ²	Cesión zonas verdes: 756,32 m ²
Cesión viario: 1.838,67 m ²	Cesión Equipamientos públicos: 808,10 m ²
Aparcamientos	
Num. mínimo plazas anexas al viario público: 19. De ellas 1 plaza se destinará a personas con movilidad reducida.	Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 19.
Otras determinaciones	
Sup. Suelo Uso Residencial: 4.696,07 m ²	Edif. máx. parcela residencial: 0,7142 m ² / m ²
Superf. mín. viv. Protegidas: 1.341,54 m ²	10% Cesión Aprov. Lucrativo: 335,386 m ²
Desarrollo, Gestión y Ejecución	
Sistema de Actuación:	Indirecta (Concertación-Compensación)
Gestión:	Programa de Ejecución.
	Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.
	Proyecto de Urbanización.
Ordenanzas de Aplicación:	
Residencial Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha	

**ART. 4.3.3.3.- Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 3**

Suelo Urbanizable, Sector 3. Área de reparto: 32	
Descripción: Situada al sur del núcleo urbano. Completaría el núcleo urbano por el sur, unificando la zona de crecimiento apoyada en la calle que lleva hasta el polideportivo cubierto, por el este, y la franja residencial apoyada en el camino al cementerio.	
Superficie Total: 31.353,32 m ²	Aprovechamiento Medio: 0,6651 m ² /m ²
Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local	
Cesión de Dotaciones: 8.058,26 m ²	Cesión zonas verdes: 3.505,74 m ²
Cesión viario: 11.696,75 m ²	Cesión Equipamientos públicos: 4.552,52 m ²
Aparcamientos	
Num. mínimo plazas anexas al viario público: 114. De ellas 2 plazas se destinarán a personas con movilidad reducida.	Núm. mínimo plazas aparcamiento privadas: 114.
Otras determinaciones	
Superficie Uso Residencial: 11.598,31 m ²	Edif. máx. parcela residencial: 1,7979 m ² /m ²
Superf. mín. viv. Protegidas: 8.341,24 m ²	10% Cesión Aprov. Lucrativo: 2.085,309 m ²
Desarrollo, Gestión y Ejecución	
Sistema de Actuación:	Indirecta (Concertación-Compensación)
Gestión:	Programa de Ejecución. Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.
Ordenanzas de Aplicación:	
Residencial Extensión del Casco, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.	

ART. 4.3.4.5.- Actuación Urbanizadora 5

Descripción: Se trata de unos terrenos sitos en la calle Las Viñas, encontrándose ésta perpendicularmente con la Calle Barrio Nuevo, al Sureste del núcleo urbano, de una superficie de 530 m² aproximadamente. Se pretende con esta actuación terminar su proceso urbanizador. La totalidad de la superficie se destinará a vial público.

Desarrollo

Gestión:	Obra Pública Ordinaria de urbanización.
	Proyecto de Urbanización.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES

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

Se redacta el presente documento una vez aprobada definitivamente, mediante Resolución de CUOTEX con fecha 24 de septiembre de 2015, la Modificación Puntual Nº 3 del Plan General Municipal de Torrejón de Ardoz, y que tras la entrada en vigor de la Modificación del art.79.2 de la LSOTEX (Ley 10/2015 de 8 de abril) se requiere:

“La resolución de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus Normas Urbanísticas, y el resumen ejecutivo contemplado en el artículo 7.1.c) de esta ley, junto con el extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales legalmente establecido, deberán ser publicadas en el boletín o diario oficial y sede electrónica de la administración que haya dictado la resolución, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro a que se hace referencia en el apartado anterior”.

Así, en base a lo requerido en el citado art.7.1.c) se redacta el presente resumen ejecutivo.

El objeto de la presente modificación es reflejar en el planeamiento vigente la realidad existente previa a la aprobación del Plan General Municipal, habiéndose detectado ciertos errores en el momento de la redacción del mismo, al haber incluido suelos urbanos consolidados ya edificados en una unidad de actuación o en un sector de suelo urbanizable, concretamente en la UA-20 y el Sector 3, lo que conlleva la redelimitación de los mismos. Del mismo modo se incorporará al planeamiento la nueva alineación de la calle Las Viñas en suelo urbano consolidado definida mediante Estudio de Detalle, dándole continuidad a la misma en los terrenos incluidos en la UA-20 y en aquellos terrenos que previamente pertenecían al Sector 3 y que por la presente modificación puntual adquirirían la condición de suelo urbano consolidado.

En consecuencia, mediante la redefinición de las alineaciones de la calle Las Viñas propuestas en el PGM se dotaría al municipio de un eje vertebrador transversal que descongestionaría el tráfico generado en el casco histórico, al comunicar entre sí elementos del sistema de equipamientos del municipio, como son el Instituto, la Casa de la Cultura, Polideportivo, Piscinas Municipales, etc., facilitando la conexión entre ellos, sin tener que acceder al centro de la población. Por ello es prioritario evitar el estrechamiento puntual que se produce en el comienzo de la calle Las Viñas en su margen derecho, siendo su ancho de 3,72 m, a la fecha de la aprobación del PGM. El PGM prevé en dicho punto la inclusión de suelos en el sector de suelo urbanizable Sector 3 y define una nueva alineación que ampliaría dicha medida a 7,50 m aproximadamente, aunque ante la improbabilidad de que dicho sector se desarrolle y además, observando que la delimitación del mismo en este punto genera una problemática a la hora de su desarrollo por su morfología no discrecional, por ello se redelimita el Sector 3, extrayendo del mismo estos terrenos. Con la fijación de las nuevas alineaciones se obtendría un ancho de 10 metros hasta

prácticamente el encuentro con la Travesía Jenaro Ramos, en el que se amplía a 13 metros aproximadamente.

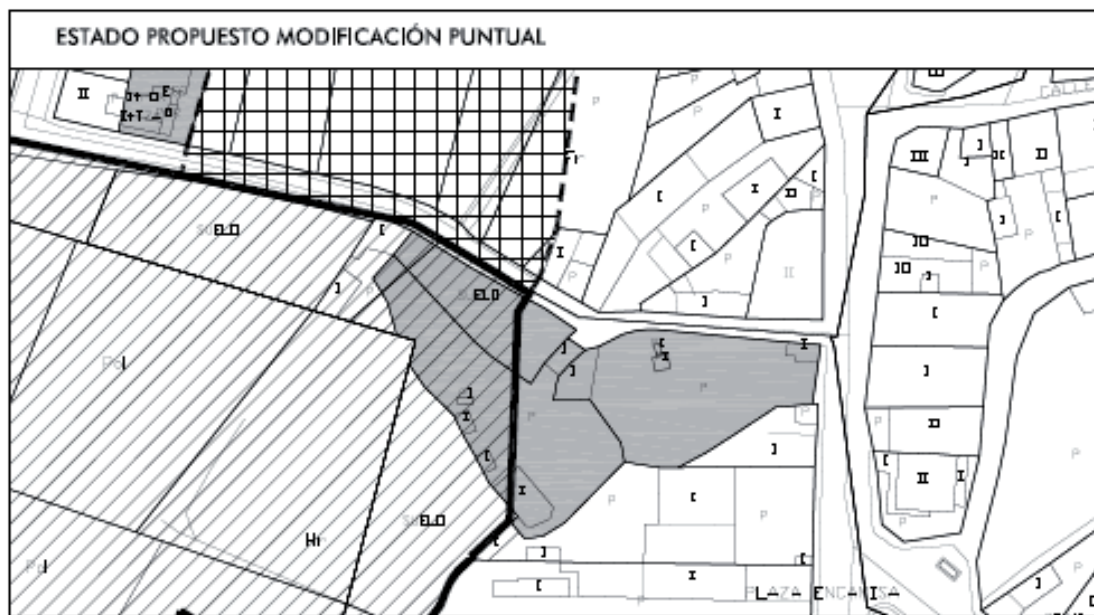
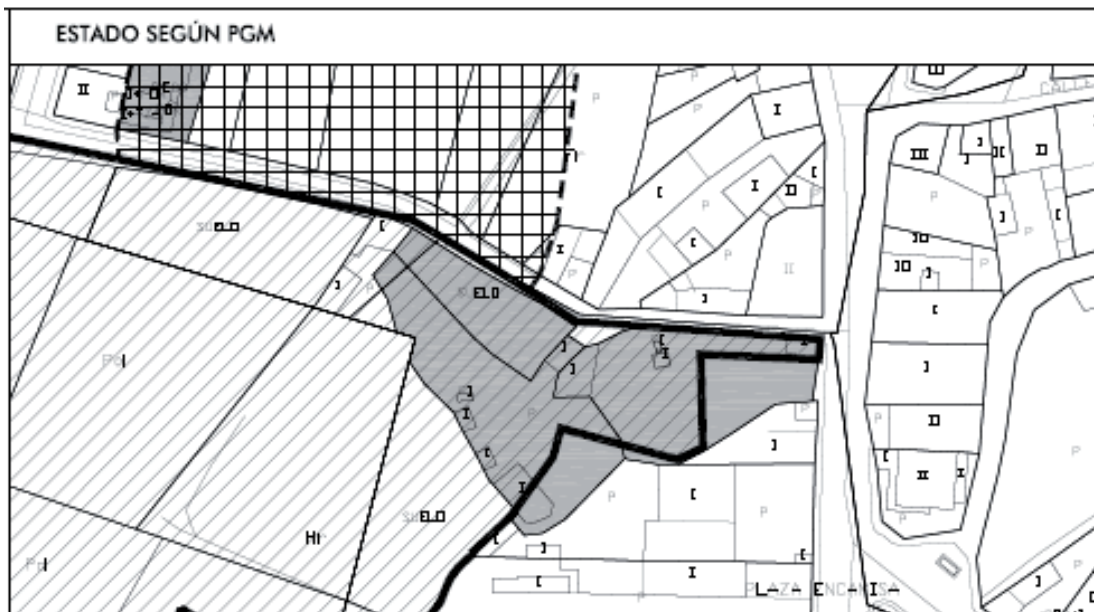
A continuación se procederá a realizar un estudio comparativo entre el estado según el PGM y el propuesto en la presente modificación.







SECTOR 3. SUELO URBANIZABLE. MARGEN IZQUIERDO



En este caso, la delimitación propuesta para el Sector 3 se limitaría a adaptarlo al parcelario catastral existente previo a la aprobación del PGM, evitando que solares edificados ya consolidados clasificados como suelo urbano consolidado, estén parcialmente incluidos en un sector de suelo urbanizable.

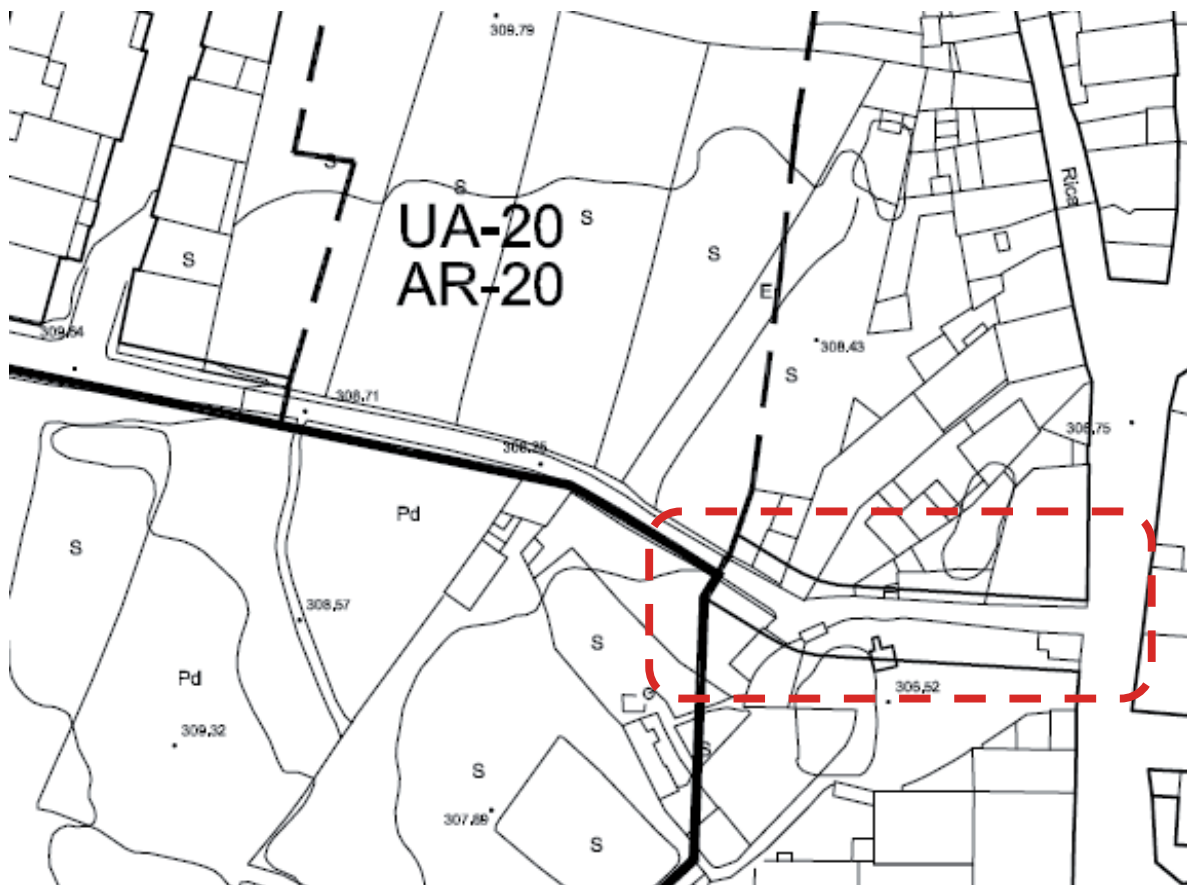
SECTOR 3. SUELO URBANIZABLE. MARGEN DERECHO



-  DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
-  DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-20
-  DELIMITACIÓN DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
-  SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 3
-  UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-20
-  PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR LA REDELIMITACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTOR 3 Y DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-20

Como puede observarse, la delimitación del Sector 3 que determina el PGM, presenta una morfología que puede generar problemas a la hora de su desarrollo posterior, al haber incluido en el mismo una parcela que el planeamiento anterior ya la adscribía a la clase de suelo urbano, que se correspondería con la situada en esquina. Por ello, se propone en la presente modificación que dicha parcela y las que se vean afectadas por la nueva delimitación se clasifiquen como suelo urbano en la categoría de suelo urbano consolidado, perteneciente a la ordenanza Residencial Casco Histórico y que se delimite el sector con un trazado que de continuidad al previsto para la UA-20. Asimismo, tal como se ha expuesto con anterioridad, se fijará una nueva alineación en el tramo de viario correspondiente al encuentro de la calle Las Viñas con calle Barrio Nuevo, que posibilite que en ese punto tenga un ancho de 10 metros.

Fragmento del Plano PO.04. Plano de Ordenación. Propuesta de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Sector 3 y de la Unidad de Actuación UA-20. Ordenación Estructural: Clasificación del suelo. Sistemas generales. Catálogo de Bienes Protegidos. Estado propuesto.



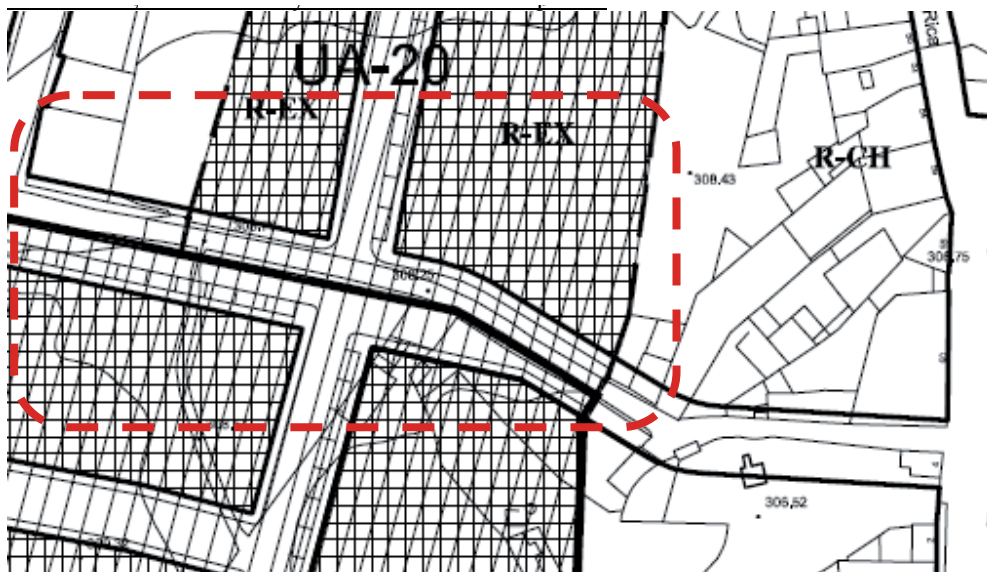
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-20. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Con respecto, a la Unidad de Actuación UA-20, en primer lugar, se modifica la alineación propuesta con respecto a calle Las Viñas, según se refleja en la documentación gráfica que se adjunta, dando continuidad a la definida en el Estudio de Detalle que se ha redactado con anterioridad a la Modificación Puntual.

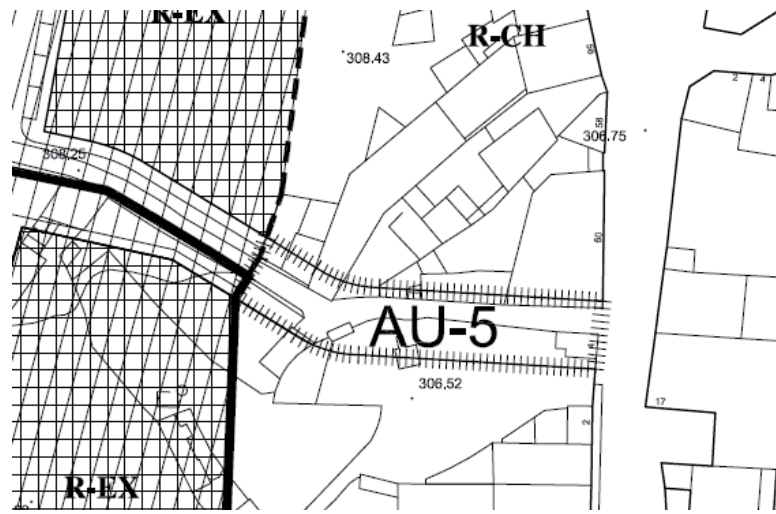
Fragmento del Plano PI.05 Plano de Información. Emplazamiento y ubicación del sector de suelo urbanizable SC-3 y de la Unidad de Actuación UA-20. Ordenación Detallada: Calificación del suelo. Ordenanzas, Alineaciones y Rasantes. Estado según PGM.



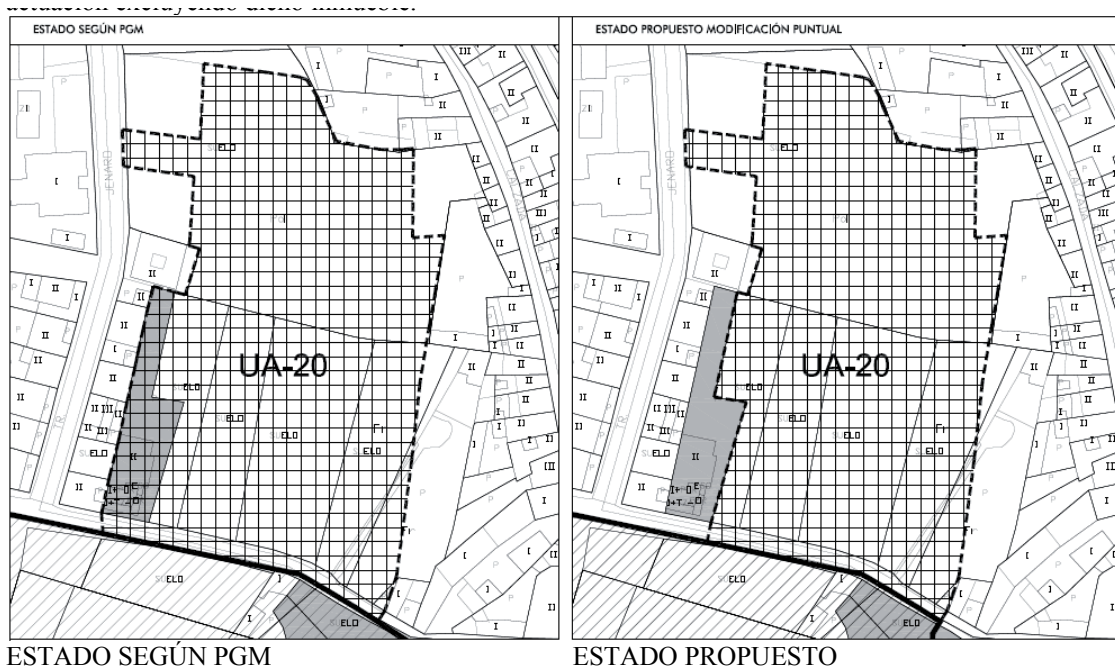
Fragmento del Plano PO.05 Plano de Ordenación. Propuesta de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Sector 3 y de la Unidad de Actuación UA-20. Ordenación Detallada: Calificación del suelo. Ordenanzas, Alineaciones y Rasantes. Estado Propuesto



Como forma de obtención, gestión y ejecución de los terrenos excluidos del Sector 3 y que están afectados por la nueva alineación, así como aquellos a los que dan frente, también afectados por una nueva alineación, se propone incluirlos en una actuación urbanizadora cuyo desarrollo se realizará mediante el sistema de obra pública ordinaria conforme al artículo 155 de la LSOTEX. Dicha actuación se denominará AU-5, la cual se delimitará en la documentación gráfica y en las normas urbanísticas, para ello se introducirá un nuevo artículo 4.3.4.5. Actuación Urbanizadora AU-5 en las Normas Urbanísticas, del mismo modo, quedará afectado el artículo 4.3.3.3. Ficha de Suelo Urbanizable. SECTOR 3 por la inclusión de dicha actuación urbanizadora, únicamente en lo que respecta a la representación gráfica.



En segundo lugar, al haber detectado que se ha incluido en la UA-20 un solar ya edificado con anterioridad a la aprobación del PGM, se propone definir una nueva delimitación de la unidad de actuación excluyendo dicho inmueble.





2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

En la presente modificación puntual no procede la realización de la evaluación ambiental al no tratarse de ninguno de los casos establecidos por el artículo 38. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica y artículo 49. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en consecuencia, no ocasiona afección ambiental alguna, por entender que no se establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impactos ambiental ordinaria y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente.

**ANEXO III**

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 18/04/2016 y n.º CC/013/2016, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 3 del Plan General Municipal consistente en la redelimitación del Sector 3 y de la Unidad de Actuación UA-20, con la reclasificación de parte de los terrenos que las conforman de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado, así como el establecimiento de unas nuevas alineaciones en calle Las Viñas.

Municipio: Torrejoncillo.

Aprobación definitiva:

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 18 de abril de 2016.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

