



## **CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

*ACUERDO de 28 de mayo de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual n.º 3 del Plan General Municipal de Torre de Don Miguel, consistente en la aplicación de la zona de ordenanza de Suelo Urbano AN-1 "Zona de Protección" a un tramo de la calle Camino de Gata, que actualmente está calificado con la Ordenanza AN-3 "Zona de Ensanche", para ajustar el planeamiento a la realidad existente. (2020AC0039)*

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE n.º 126, de 02/07/2019).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 5-8-19).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).



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

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley", y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE de 25-5-20), dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia".

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

El asunto epigrafiado fue examinado en anterior sesión de esta Comisión de 4 de abril de 2019 que acordó:

"Dejar de nuevo en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación, hasta tanto la propuesta incluya, no solo la correspondiente compensación de "plus-valía", sino también la "dotacional", derivada del incremento de aprovechamiento por el cambio de ordenanza sobre el área afectada".

En la última documentación aportada por el Ayuntamiento, en contestación a las observaciones advertidas en la referida sesión, se ha presentado el preceptivo estudio comparativo de superficie y edificabilidad previsto en el artículo 106.1 f) del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.



Además queda previsto en Memoria y en Normativa que se llevará a cabo la compensación tanto del diez por ciento de la diferencia de aprovechamiento como de la parte proporcional de suelo dotacional público correspondiente al incremento, en aplicación del artículo 80.2 de la LSOTEX. Considerándose que su cuantificación económica es una cuestión de gestión urbanística (no del planeamiento). Y que, por tanto, debe quedar diferida a la posterior ejecución del mismo.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículo 106 del RPLANEX.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, 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 posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y la más reciente Ley 10/2015 de 8 de abril (DOE de 10-4-15).

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

#### ACUERDA :

Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 3 del Plan General Municipal epigrafiada.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica la Junta 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 Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con los que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).



Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 28 de mayo de 2020.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º,

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



## ANEXO I

### RESUMEN EJECUTIVO

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la modificación puntual número 3 del Plan General Municipal de Torre de Don Miguel introduce en la actual ordenación de suelo de su término municipal.

La referida modificación ha sido redactada por el equipo técnico de la OGU VAT de Sierra de Gata: don Julio Javier Rama Toribio, en funciones de Arquitecto-director de la Oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible de la Mancomunidad de Municipios Sierra de Gata; doña Raquel Bravo Indiano, Asesora Jurídica; don Luis Miguel Barriga Franco, Arquitecto Técnico; don Ángel María Simón Gómez, Arquitecto Técnico y don José Antonio Marcos Morales, delineante, como técnicos colaboradores en el desarrollo y tramitación de la misma.

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

##### 1.1. OBJETO Y ALCANCE DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN NÚMERO 3 DEL PGM DE TORRE DE DON MIGUEL.

La modificación puntual número 3 se redacta con el fin de cambiar de tipología asignada a seis parcelas catastrales dentro de suelo urbano consolidado asignadas actualmente a edificación aislada y que continúan la trama urbana para lo que se solicita la reasignación a la tipología densa en casco.

##### 1.2. ÁMBITO AFECTADO POR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN NÚMERO 3 DEL PGM DE TORRE DE DON MIGUEL.

La superficie de suelo afectada es de 462 m<sup>2</sup>. Dicha superficie se presenta en seis parcelas catastrales.

##### 1.3. JUSTIFICACIÓN.

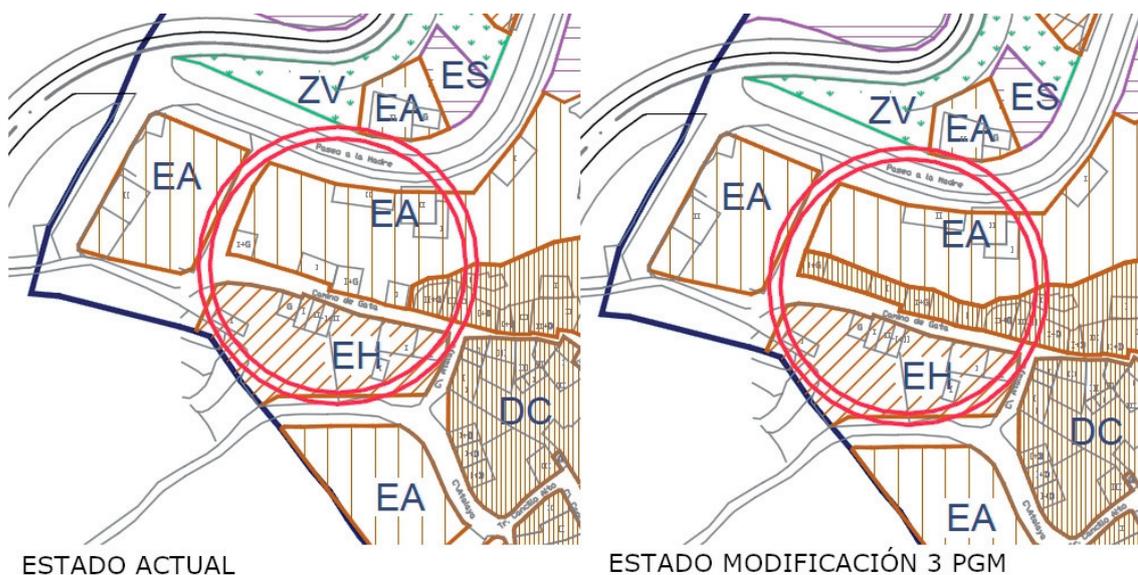
El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no vigente declaraba cinco de las seis parcelas catastrales como urbano en área parcialmente consolidado con la posibilidad de construir sobre la alineación estricta, con fondo máximo de 20 metros, dos plantas y ocupación máxima de la parcela será del 85 % permitiéndose llegar al 100 % en la planta baja, siempre que dicha planta no sea dedicada a vivienda. La otra parcela estaba en suelo no urbanizable.

Con la aprobación del Plan General Municipal todas ellas fueron asignadas a zona de ensanche con tipología de edificación aislada con la posibilidad de construir dos plantas, con coeficiente de edificabilidad de  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , ocupación máxima de 40 % y retranqueos mínimos de 3 metros laterales.

A parte de la pérdida entre lo que tenían establecido en el PDSU con lo que se les asigna en el PGM, la pequeña superficie de las parcelas las hace inedificables con esta nueva ordenanza, a parte de producir una alteración en la continuidad espacial de la calle donde se asientan más acorde a zona de casco típico consolidado en la que se carece de retranqueos.

Por ello la modificación puntual 3 lo que establece es un cambio para las parcelas indicadas y su reasignación a la tipología DC, densa en casco con número de plantas máximo de 2 alturas del actual PGM, que se adapta a las condiciones parcelarias y de continuidad de la trama urbana.

Comparando la edificabilidad entre las que asignaba el PDSU y las dos tipologías del actual PGM (edificación aislada y densa en casco para dos alturas), las referencias 6256259QE0565N0001TK, 6256260QE0565N0001PK, 6256261QE0565N0001LK, 6256262QE0565N0001TK y 6256201QE0565N0001OK no tienen variación en su aprovechamiento edificatorio, mientras que la referencia 10191A009002860000XA aumenta su aprovechamiento por lo cual se plantea la monetarización tanto del 10 % de cesión al Ayuntamiento como del 20 % de equipamientos que le corresponde, lo que se materializa en un pago al Ayuntamiento como ingreso en el Patrimonio Público de Suelo.





## 2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS ASPECTOS AMBIENTALES.

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

La modificación tramitada solamente afecta a las determinaciones detalladas cambiando la tipología edificatoria de seis parcelas catastrales por lo que no implica variaciones en aspectos ambientales.

**ANEXO II**

## 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 13/08/2020 y n.º CC/035/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 3 del Plan General Municipal de Torre de Don Miguel, consistente en la aplicación de la zona de ordenanza de Suelo Urbano AN-1 "Zona de Protección" a un tramo de la calle Camino de Gata, que actualmente está calificado con la Ordenanza AN-3 "Zona de Ensanche", todo para ajustar el planeamiento a la realidad existente.

Municipio: Torre de Don Miguel.

Aprobación definitiva: 28 de mayo de 2020.

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

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

Mérida, 13 de agosto de 2020.

FDO.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

