

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO

ACUERDO de 24 de septiembre de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual de Plan General Municipal de El Torno, consistente en la reclasificación de suelo urbanizable y suelo no urbanizable de Protección Natural Tipo II a suelo urbano no consolidado de terrenos ubicados en el paraje "El Regajo", delimitándose dos unidades de actuación (UA-8, donde está proyectado un "complejo turístico", y UA-9). (2020AC0061)

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

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

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE de 2-7-19).

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 87/2019 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

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

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

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

La modificación tiene como finalidad posibilitar la construcción de un complejo turístico y una zona residencial en el paraje de "El Regajo".

El asunto epigrafiado fue examinado en anterior sesión de esta Comisión de 28 de mayo de 2020 que acordó:

"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad".

Las principales deficiencias advertidas se encontraban referidas a la mejora de la Memoria Informativa y Justificativa, la inclusión en el ámbito reclasificado de un vial de acceso, y la inclusión en sus respectivas fichas urbanísticas de los parámetros que se resultan aplicables con la incorporación de sus correctas superficies y estándares previstos en el artículo 74 de la LSOTEX, en función de los diferentes usos previstos para cada una de ellas (terciario-residencial).



En la última documentación aportada por el Ayuntamiento, en contestación a las observaciones advertidas en la referida sesión, se ha presentado un proyecto reformado aprobado en un nuevo Pleno de 9 de julio de 2020 donde se subsanan todas las deficiencias sustantivas advertidas en anterior acuerdo, y se procede a la identificación de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación (artículo 82.6 de LSOTEX).

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

Sus determinaciones se han adaptado finalmente 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,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro 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, 24 de septiembre de 2020.

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

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

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

V.º B.º,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

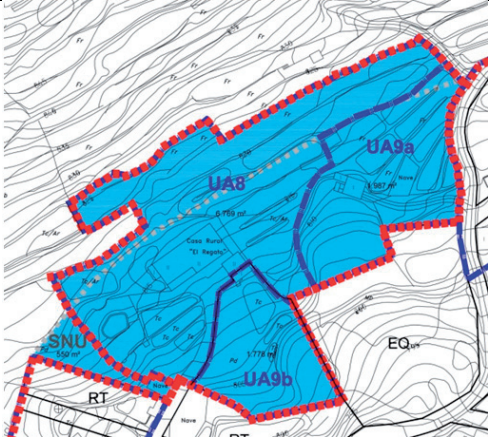
ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24/09/2020, en la que se incluyen dos nuevas fichas de unidades de actuación, se modifica un artículo (123) y se incluye otro más (136), quedando como siguen:

5.1. DEFINICIÓN FICHA 8.1.

FICHA 8.1.

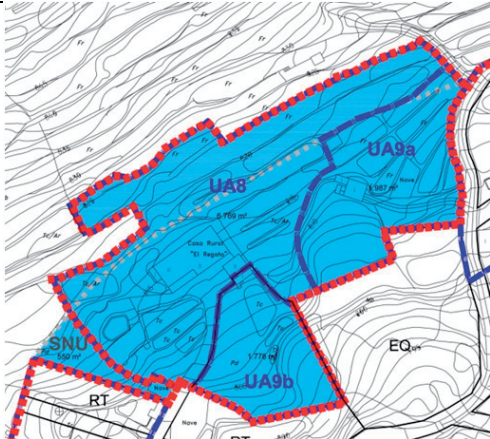
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Nº 8

				
CLASE DE SUELO. Suelo Urbano No Consolidado				
SUPERFICIE TOTAL			6.769 m ²	
SUPERFICIE DE VIALES			0,00 m ²	
SUPERFICIE EDIFICABLE			6.092,10 m ²	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO			3.384,5 m2t	
DOTACIONES ¹		OTROS		
ZONA VERDE	676,90 m ²	CESIÓN AYTO.		338,45 m ² t
EQUIPAMIENTO	338,45 m ²			
		APARCAMIENTOS	PÚBLICO	25
			PRIVADO	13
USO GLOBAL_ Terciario				
USOS COMPATIBLES_ Residencial y Dotacional				
ÁREA DE REPARTO_ El ámbito de la unidad constituye un a.r.				
COEF. EDIFICABILIDAD_ 0,5 m2/m2				
OBJETO DE LA GESTIÓN_ Creación de un proyecto turístico singular.				
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_ Se garantizará la conexión con las infraestructuras existentes.				
SISTEMA DE ACTUACIÓN_ Gestión indirecta: Compensación.				

5.2. DEFINICIÓN FICHA 8.2.

FICHA 8.2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Nº 9

				
CLASE DE SUELO. Suelo Urbano No Consolidado				
SUPERFICIE TOTAL		a	1.987 m ²	
		b	1.778 m ²	
SUPERFICIE DE VIALES		0,00 m ²		
SUPERFICIE EDIFICABLE		3.765 m ²		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		2.635,50 m ² t		
DOTACIONES ¹		OTROS		
ZONA VERDE	380 m ²	CESIÓN AYTO.	265,55 m ² t	
EQUIPAMIENTO	185 m ²	APROV. VIV. PROTEGIDA	1.054,2 m ² t	
		APARCAMIENTOS	PÚBLICO	26
			PRIVADO	13
USO GLOBAL_Residencial				
USOS COMPATIBLES_Dotacional y terciario				
ÁREA DE REPARTO_El ámbito de la unidad constituye un a.r.				
COEF. EDIFICABILIDAD_0,7 m2/m2				
OBJETO DE LA GESTIÓN_Completar la trama urbana.				
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_Se garantizará la conexión con las infraestructuras existentes.				
SISTEMA DE ACTUACIÓN_Gestión indirecta: Compensación y concertación				

Artículo 123. Ordenanzas reguladoras de la edificación.

Se diferencian los siguientes tipos de ordenanzas reguladoras de la edificación.

RC - Residencial en Casco.

RT – Residencial de Transición.

RA – Residencial Aislada.

IA – Industrial y Almacenaje.



ZV – Zona Verde.

EQ - Equipamiento.

TE- Terciario

Artículo 136. Parámetros vinculantes de la ordenanza “Terciario” (TE).

- Condiciones de parcela

Parcela mínima	200 m ²
Frente mínimo de parcela	6 m
Fondo mínimo de parcela	10 m

- Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación establecidos anteriormente, pudiendo ser el 80% de la parcela.

- Plantas bajo rasante

Permitido.

- Configuración de cubierta

Libre.

- Retranqueos

A vial: Opcional y > o igual a 2 m.

A linderos laterales: Opcional y > o igual a 2 m.

A lindero posterior: Opcional y > o igual a 2 m.

- Altura máxima permitida

El número máximo de plantas sobre rasante será de tres (baja + I + BC), siendo la altura máxima en metros de 10,50 m., medidos desde la cota de rasante de calle hasta el alero $\pm$ 0,20 m. en función de la relación de edificaciones contiguas.

- Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en las Normas.

- Condiciones de uso

El uso principal será el terciario, pudiéndose complementar con los siguientes usos:

- Residencial
- Almacén
- Talleres de pequeña industria (categoría 2ª)
- Dotaciones y servicios públicos en sus categorías 1ª, 3ª, 4ª y 5ª
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
- Espacios libres en todas sus categorías



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1.- GENERALIDADES.

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL TÉCNICO REDACTOR.

Esta modificación se redacta por IRENE CALLE IZQUIERDO., arquitecta colegiada nº 564036.

1.2. FUNDAMENTOS

Esta modificación del Plan General Municipal de El Torno, se redacta en cumplimiento del artículo 80 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, tiene rango normativo de planeamiento general y observará el mismo procedimiento seguido para su aprobación que el requerido para los Planes Generales. La innovación que se plantea dentro del ámbito, existe una actividad de uso terciario desde el año 2.001, ocupando una parcela dentro del ámbito. Esta actividad cuenta con todas las autorizaciones municipales y de turismo, además de todos los servicios urbanos. En la actualidad la propiedad que gestiona la actividad turística, desea ampliarla con un proyecto turístico singular independiente de dicha explotación. Para ello resulta necesario reclasificar los terrenos anexos donde se ubica la actividad y la que se quiere ampliar a SUNC para poder ejercer sus derechos y deberes, creando la UA nº 8, bajo las directrices de la ordenanza Terciario. El resto de terrenos que se encontraban en suelo urbanizable del Sector 1, se agruparía en otra UA nº 9 para no limitar el desarrollo de este proyecto turístico, bajo las directrices de la ordenanza Residencial Transición

1.3. OBJETIVO.

El presente documento incluye la propuesta de modificación puntual del vigente PGM del Torno de carácter estructural, consistente en ampliar el suelo urbano no consolidado creando dos UA de propiedad privada con ordenación detallada.

El objeto de reclasificar dicho suelo radica en la voluntad de promover la construcción de un complejo turístico singular. Se crea una “ampliación de suelo urbano” con introducción de uso terciario, incluyendo la modificación puntual de algún punto de las ordenanzas de ampliación del PGM.

Todo ello se ajustará a las exigencias y determinaciones contenidas en el PGM y quedará perfectamente justificado en el presente documento, así como en los planos de información y ordenación que lo acompañan.

1.4. JUSTIFICACIÓN

La presente modificación puntual se realiza al amparo de lo establecido en los artículos 13, 32, 80 y 82 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX); en los artículos 102, 104, 105 y 106 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, así como en el artículo 59 "Modificaciones puntuales" del PGM del Torno, y por tanto conforme al artículo 76, apartado 1.2. de la LSOTEX.

Desde el Ayuntamiento de El Torno, nos manifiestan las deficiencias de las que adolece el instrumento de planeamiento vigente y la falta de terrenos de uso terciario dentro del suelo urbano; añadiendo la escasa superficie de los solares existentes. Entre las que destaca ampliar el terreno destinado a uso terciario, en concreto la construcción de un complejo turístico vinculado al medio rural. Se propone la instalación de alojamientos glamping, comprometidos con el cuidado del medio ambiente y la sostenibilidad que resulta inviable en el centro del núcleo urbano. Dada la escasa actividad económica del municipio, es de gran interés por el asentamiento y la cohesión social que supone.

Concretamente se pretende incluir dentro del suelo urbano una parcela colindante con la línea de delimitación del suelo urbano existente, junto a un conjunto turístico declarado de interés público en su desarrollo.

Con la presente modificación se pretende un crecimiento urbano, ordenado y planificado, teniendo en cuenta las necesidades de la población y los servicios y dotaciones necesarios en el municipio, para un buen desarrollo de este.

Se trata de una parcela con límites físicos perfectamente definidos.

La clasificación del suelo propuesto en la presente modificación se adecua a la realidad ya que el 74,80 % del suelo propuesto, conforme al PGM es suelo urbanizable, pudiendo ser integrable en el núcleo de población existente al estar ya urbanizado, contando con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

Destacar que resulta evidente el interés público que supone la incorporación de suelo de uso terciario, actualmente inexistente en el municipio, en que se puedan desarrollar nuevas actividades económicas del sector turístico fundamentalmente para el desarrollo de la comarca del Valle del Jerte.

Respecto a los terrenos de 3.032 m² que se proponen reclasificar, actualmente de "Protección Natural Tipo II-Alta productividad", la actuación a llevar a cabo quiere poner en valor un suelo como foco del tejido productivo de El Torno; actualmente infrutilizado y sin uso, alterado por el



hombre para la ejecución de bancales para la plantación de cerezo que en ningún caso se alteraran. Cuantitativa y cualitativamente no supone una repercusión considerable en el mismo, al estar superficialmente muy deteriorado.

1.5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se modifican los siguientes documentos del Plan General Municipal:

- Normas Urbanísticas.

Se modifica los planos:

- O.E. 1.1. Clasificación del suelo. Suelo no urbanizable.
- O.E. 1.3. Clasificación del suelo. Suelo urbano y urbanizable.
- O.E. 3.1. Unidades de actuación en suelo urbano. Sectores de suelo urbanizable.
- O.D. 4.1. Alineaciones y ordenanzas.

**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 02/12/2020 y n.º CC/050/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de Plan General Municipal consistente en la reclasificación de Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección Natural Tipo II a Suelo Urbano No Consolidado de terrenos ubicados en el paraje "El Regajo", delimitándose dos unidades de actuación (UA-8, donde está proyectado un "complejo turístico", y UA-9).

Municipio: El Torno.

Aprobación definitiva: 24 de septiembre 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, 2 de diciembre de 2020

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán