

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

*ACUERDO de 29 de abril de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 7 del Plan General Municipal de Torrejoncillo, consistente en la recalificación de la Unidad de Actuación UA-5 de uso global residencial a dotacional para la construcción de una residencia de ancianos. (2022AC0049)*

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).



El contenido documental mínimo de los Planes Generales Municipales se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículo 106 del RPLANEX.

Torrejoncillo no dispone de un Plan General Municipal adaptado a las determinaciones contenidas en los artículos 46 a 48 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).

La redacción originaria de la LOTUS, no vigente al momento de la aprobación inicial de esta modificación (16-05-19), disponía la vigencia de las normas urbanísticas anteriores (disposición transitoria segunda), pero sin hacer ninguna referencia a la posibilidad de su modificación, salvo en la disposición adicional cuarta, en la que prescribe que "no podrán modificarse los proyectos de delimitación de suelo urbano, salvo modificaciones cuyo objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público". Ya que el artículo 50.4 se refiere a la revisión o modificación del Plan General Municipal previsto en la LOTUS, disponiendo que "se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación".

Establece un régimen transitorio para los planes en tramitación que estuvieran aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la misma (disposición transitoria cuarta), pero no para aquellas que lo fueran con posterioridad a esa fecha, ni para sus innovaciones.

El único procedimiento que, con carácter general se encuentra contemplado es el previsto para los nuevos planes generales municipales previstos en la misma (artículo 49), que dispone de trámites, peculiaridades y competencias de aprobación diferentes, según se trate de un Plan General Municipal Estructural y/o Detallado.

Pero a nadie se le escapa que estamos ante unos planes y/o modificaciones de distinto contenido y características de los contemplados por la LOTUS, y que incluso fueron redactados con anterioridad a la LSOTEX. Y que muchos de los trámites contemplados ahora por la LOTUS pudieran resultar desproporcionados con el alcance u objeto de la modificación.

Estando así las cosas, se aprobó el Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 (DOE de 25/05/2020), que en su artículo 1 modifica determinados artículos de la LOTUS y se añaden y modifican algunas disposiciones.

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.

Entre estas modificaciones de la LOTUS cabe destacar la de la disposición transitoria segunda, que establece, en el punto 3.b), que pueden aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general aprobados conforme al régimen jurídico anterior a la LSOTEX durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor. El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal estructural y detallado, prevista en su artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación, en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.



La referida modificación fue sometida a la valoración de la Comisión de Coordinación Intersectorial (COCOIN) de 29-09-19, acordando la continuación del expediente, advirtiéndose que previamente a la ejecución de las obras, deberá solicitarse informe a Confederación Hidrográfica del Tajo, para analizar con mayor detalle las posibles afecciones al dominio público hidráulico, por encontrarse la unidad de actuación UA-5 en zona de policía de un arroyo innominado afluente del arroyo de los Prados.

En cuanto al fondo, el objeto de la innovación consiste en el cambio de calificación de la unidad de actuación n.º 5 cuyos terrenos han sido adquiridos por el Ayuntamiento para la instalación de una residencia de mayores.

Pese a lo anterior, en la modificación no se concreta que el uso dotacional a que se refiere sea dotacional "público". Ya que si fuese "privado" podría generar aprovechamiento urbanístico, con la consiguiente obligación de ceder el porcentaje correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, a la vista de lo contemplado en el apartado 2.4.c del anexo 1 del Decreto 7/2007 por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y los artículos. 14.1.3.a y 32.3.b de la LSOTEX.

Asimismo, y pese a que la pretensión del uso global "dotacional" resulta claro, en la ficha urbanística se pretende aplicar una ordenanza inadecuada (Residencial Extensión del Casco), que debe ser sustituida por otra referente a "Equipamientos", eliminando, salvo mejor justificación, el uso compatible "residencial" vinculado al uso principal (Dotacional-Asistencial) que podría resultar contradictorio con su destino principal y generar aprovechamiento urbanístico (con los deberes urbanísticos derivados de ello).

En suma, no se observan obstáculos legales que impidan su aprobación, pero con la previa justificación del cumplimiento de todos los condicionantes anteriores.

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

#### ACUERDA

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 7 del Plan General Municipal de Torrejocillo epigrafiada.
- 2º) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa y ficha urbanística 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 (formato "Word"), 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 1-10, del PACAPs), 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 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa).

Mérida, 25 de mayo de 2021.

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

V.º B.º EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

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

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 29 de abril de 2021, se modifica la ficha "Área de reparto AR-5" del artículo "3.5.2.1.- Unidad de Actuación – Área de reparto" y el artículo "4.3.2.5.- Unidad de Actuación 5", de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

<b>Área de reparto AR-5</b>	
Clase de suelo	Suelo urbano No Consolidado
Uso Global	Dotacional Público
Uso Compatible	Usos vinculados al dotacional público implantado
Superficie Bruta Total	7.925,15 m <sup>2</sup>
Superficie Viario	2.806,86 m <sup>2</sup>
Superficie Neta Parcela Dotacional	5.118,29 m <sup>2</sup>
Edificabilidad parcela neta Dotacional	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo	10.236,58 m <sup>2</sup> t
Sectores o Unidades de Actuación incluidos	UA 5
Cesiones estándares mínimos de calidad y cohesión.	Aparcamientos 52 plazas

**ART. 4.3.2.5.- Unidad de Actuación 5**

<b>Unidad de Actuación 5. Área de Reparto: Área de reparto 5</b>
<b>Descripción:</b> Situada al noroeste del núcleo urbano. Linda por el norte y este con suelo no urbanizable; por el sur con la UA-6 y por el oeste con el suelo urbano consolidado.
<b>Superficie Total:</b> 7.925,15 m <sup>2</sup>



<b>Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local</b>	
Cesión viario: 2.806,86 m <sup>2</sup>	
<b>Aparcamientos</b>	
Num. mínimo plazas anexas al viario público: 28. De ellas 2 plazas se destinará a personas con movilidad reducida. Num. Mínimo plazas públicas interior parcela: 24. De ellas 2 plazas se destinará a personas con movilidad reducida.	
Número mínimo de plazas aparcamiento privadas: Conforme al artículo 3.6.1.5, cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá 1 plaza cada 200 m <sup>2</sup> efectivamente construidos.	
<b>Otras determinaciones</b>	
Sup. Suelo Uso Dotacional Público: 5.118,29 m <sup>2</sup>	Edif.. máx. parcela dot. Publical: 2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Desarrollo, Gestión y Ejecución</b>	
Sistema de Actuación:	Directa (Obra Pública Ordinaria)
Gestión:	Instrumento de Planeamiento: Si se 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.
<b>Ordenanzas de Aplicación:</b> Equipamientos.	





## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación en base a lo expresado en el artículo 79.2 de la LSOTEx, modificado por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, junto con extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales, contemplado en el artículo 7.1.c) de la LSOTEx.

El encargo de redacción de la modificación puntual n.º 7 del Plan General Municipal de Torrejoncillo se realiza a D. Juan Jesús Vera Carrasco arquitecto colegiado 395900 por el COADE.

Se pretende con la presente modificación:

1. Recalificación de usos pasando de ser uso Residencial a Uso Dotacional Público.
2. Con el objeto de satisfacer las medidas compensatorias exigidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX se realizan las siguientes actuaciones:
  - 2.1. Se recalifica suelo urbano actualmente destinado a uso residencial, cambiando su calificación urbanística que pasa a ser Zona Equipamiento Público de manera global. Por lo expuesto y como se justifica en la memoria no sólo se cumplen con los estándares, sino que se aumentan.
  - 2.2. La totalidad del suelo urbano actualmente destinado a uso residencial y/o uso público, se destina definitivamente a Uso Dotacional Público.
3. Se diseña los viales adaptados al nuevo uso sin disminuir la funcionalidad de los mismos.

Esta modificación puntual se inicia de oficio, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Torrejoncillo, basado en la experiencia municipal transcurridos ya seis años desde la aprobación del Plan General Municipal, teniendo necesidad de suelo destinado a Equipamiento Público con una correcta ubicación y superficie adecuada para ubicar una futura residencia pública de ancianos.

La presente modificación puntual afecta a los artículos 3.5.2.1 Unidad de Actuación. Áreas de reparto y 4.3.2.5. Unidad de Actuación 5 y a los planos:

OD\_U\_1\_5. Ordenación detallada. Calificación del Suelo. Ordenanzas, alineaciones y rasantes.

OD\_U\_2\_5. Ordenación detallada. Evacuación de aguas residuales.





OD\_U\_3\_5. Ordenación detallada. Abastecimiento de agua, alumbrado público y energía eléctrica.

OE\_U\_1\_5. Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Catálogo de Bienes Protegidos.

Dado que todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior debe acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación, se hace entrega del correspondiente refundido del articulado y planos antes mencionados

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 15/06/2022 y n.º CC/029/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 7 del Plan General Municipal, consistente en la recalificación de la unidad de actuación UA-5 de uso global residencial a dotacional para la construcción de una residencia de ancianos.

Municipio: Torrejoncillo.

Aprobación definitiva: 29 de abril de 2021.

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 Mérida, 15 de junio de 2022.

• • •

