



ACUERDO de 28 de septiembre de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Cachorrilla para la ampliación del suelo urbano de uso dotacional con el fin de ampliar el centro de día existente en la calleja Eras, n.º 6. (2023AC0085)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 28/09/2023, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 22/07/2022 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 03/08/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 25/10/2022.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de 08/03/2022 en el que se declara la no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada del expediente.

II. Competencia.

Cachorrilla no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la identificación del suelo urbano del municipio, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS (RGLOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.



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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

Cachorrilla cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente el 23/11/1987.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.d de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que los proyectos de delimitación de suelo urbano puedan ser modificados en los términos de la disposición adicional cuarta de la LOTUS durante el plazo de 6 años a contar desde su entrada en vigor. La mencionada disposición adicional cuarta dispone que solo podrá modificarse los proyectos de delimitación de suelo urbano cuando el objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público. No obstante, según la disposición transitoria segunda, también se podrá abordar otras modificaciones siempre que el objeto y contenido de la modificación esté previsto en un plan general municipal en redacción sobre el que haya recaído la aprobación provisional.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

IV. Análisis.

La Dirección General de Sostenibilidad emitió el 08/03/2022 una resolución en la que acuerda el no sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada del expediente.

No se ha 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. Si bien, de forma posterior a su redacción, 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. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo



133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS. No obstante, no se da cuenta en la memoria del grado de sostenibilidad del modelo inicial y del resultante de la ordenación, según el artículo 11.5 de la LOTUS, comprendiendo para ello los criterios fijados en el artículo 10. Los estándares referidos a densidad, zonas verdes y dotaciones públicas deberán tender al mínimo establecido en el artículo 12.2 de la LOTUS. De éstos se va a incrementar, y por tanto tenderá al objetivo, el referido a dotaciones públicas por ser el objeto de la modificación precisamente referido a este uso. En cuanto a la densidad de vivienda, parece lógico que no se computen los nuevos crecimientos de uso distinto al residencial, puesto que de otro modo no cabría ningún crecimiento industrial o dotacional, ya que estos siempre ampliarían el dividendo e inevitablemente tenderían a disminuir la densidad de vivienda y así empeorar el valor inicial. El artículo 12.2.c de la LOTUS deja claro que los estándares objetivo son los valores a los que debe tender la evolución de los núcleos computados para la totalidad del núcleo urbano, pero del resto de apartados no se deduce que se prohíba la ampliación de suelo para usos distintos del residencial, como serían el dotacional, el terciario o el productivo. En cambio, el apartado a) del mismo artículo sí establece que los estándares mínimos son los valores por debajo de los cuales no pueden preverse nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable. Por tanto, lógicamente, sí podrán preverse nuevos desarrollos dotacionales, terciarios o productivos, porque el dotacional ayudará siempre a mejorar el estándar de dotaciones públicas del conjunto del núcleo urbano, y el terciario o productivo porque tienen su cesión constante del quince por ciento de la superficie, independientemente del cómputo de la totalidad del núcleo urbano, y estos últimos no generan tampoco nuevos habitantes. Se entiende por tanto que el crecimiento dotacional, como el que es objeto de la presente modificación, colindante además al casco urbano y sin necesidad de nueva urbanización, tenderá, en general, a mejorar los estándares de sostenibilidad del municipio.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es la reclasificación de suelo rústico a suelo urbano para uso dotacional público. La finalidad de esta incorporación es disponer de una superficie de suelo apta para la ampliación de un "centro de día". Este edificio ocupa una parcela en esquina situada en el límite del suelo urbano, con edificaciones en su colindan-



cia. Debido a esta circunstancia, la única posibilidad para su ampliación es proyectar su construcción en el suelo que se pretende reclasificar. A este fin, se añade, por un lado, al capítulo II del título III de la normativa vigente, el artículo 27.bis, al objeto de determinar las condiciones de la edificación para uso dotacional público, condiciones éstas no reguladas en la actualidad. Por otro, se modifica el plano 7, adaptándose a la nueva limitación de la que es objeto la presente modificación.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también 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.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).



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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 19 de octubre de 2023.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 28 de septiembre de 2023, se introduce el artículo Artículo 27 bis. Dotacional Público en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 27 bis. Dotacional Público.

En las zonas delimitadas en el plano 9, dotaciones públicas, se permite una ocupación del 100% sin limitación de fondo, pudiéndose disponer patios interiores. La edificabilidad será 2 m²/m².

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Generalidades.

1.1. Identificación del equipo redactor.

La presente modificación puntual de planeamiento ha sido redactada por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) de Mancomunidad Rivera de Fresnedosa, con domicilio en la Plaza. Mayor, n.º 1, 2.ª planta, de la localidad de Torrejoncillo (Cáceres), arquitecta directora Irene Ledesma Cano.

1.2. Fundamentos y objetivo.

Esta modificación n.º 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del municipio de Cachorrilla se redacta a petición del Ayuntamiento de Cachorrilla con el objeto de llevar a cabo la reclasificación de suelo rústico a suelo urbano (SU), uso dotacional público, con el fin de plantear una posible ampliación del Centro de Día existente sito en calleja Eras, 6, que permita generar habitaciones para los usuarios.

1.3. Contenido.

La presente modificación implica variaciones en el texto refundido redactado por D Francisco Fernández Muñoz, con la incorporación del artículo 27.bis.

Se verá afectado el plano n.º 7 - Delimitación de Suelo Urbano.

No se modificará el plano n.º 8 – Alineaciones y Rasantes.

Se incorporará el plano n.º 9 – Dotaciones Públicas.

2. Descripción y justificación.

Se pretende incluir dentro del suelo urbano una parcela colindante con la línea de delimitación de Suelo Urbano existente, tras el Centro de Día, para destinarlos a Uso dotacional público y permitir en los terrenos la futura ampliación de las instalaciones.

Con la modificación puntual 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 del mismo.

El incremento de suelo dotacional en el municipio mejora la relación de dotaciones/habitantes existentes en el municipio, indicador de sostenibilidad urbana de la LOTUS. Asimismo, la modificación es conforme a los criterios de ordenación sostenible, que prioridad al criterio de proximidad y acceso a los usuarios a las dotaciones públicas.

Como puede apreciarse en la figura 01 siguiente, se trata de una parcela rústica con límites físicos definidos, perteneciente a un único propietario, con el que el Ayuntamiento tendría acuerdo verbal para la adquisición de los terrenos reclasificados, habiendo ya el propietario cedido anteriormente parte de sus terrenos para la construcción del Centro de Día. Con la ampliación prevista no se generará una parcela con la condición de solar, sino que servirá para ampliar el fondo de las parcelas colindantes, con frente a la vía pública y dotadas de todos los servicios, por lo que la modificación no conllevará un aumento de servicios e infraestructuras.



Figura 01: Vista aérea de los terrenos afectados

Los terrenos afectados están situados en el polígono 5, parcela 34, con referencia catastral 10039A005000340000SQ, que según consta en la ficha catastral, cuenta con una superficie 2002 m².

La parcela se encuentra parcialmente dividida en suelo rústico y suelo urbano, encontrándose trazada la línea de límite de suelo sobre la parcela, como puede observarse en la siguiente superposición.



Figura 02: Superposición foto aérea - PSDU

NOTA: Debe tenerse en consideración que se trata de una superposición que puede contener pequeños errores de escala y giro. Asimismo, ha de tenerse en cuenta la limitada precisión que tiene el Proyecto de Delimitación de suelo urbano vigente en el municipio.

Para lograr el fin pretendido en la modificación, tras la realización de los estudios previos necesarios, se estima que será necesaria la ampliación de una superficie de 648,00 m², de los que 63 m² serán viales.

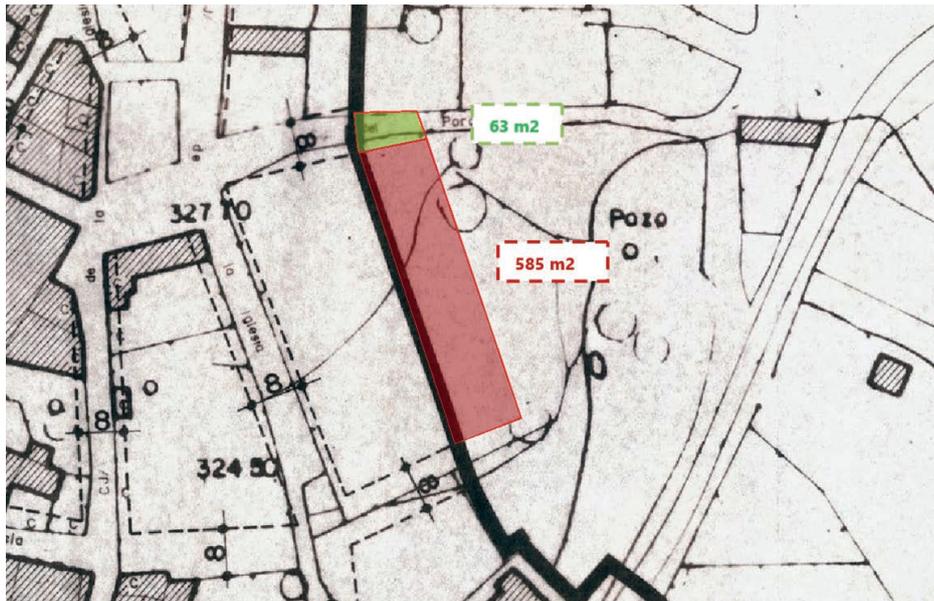


Figura 03: Ubicación de la parcela objeto de la modificación

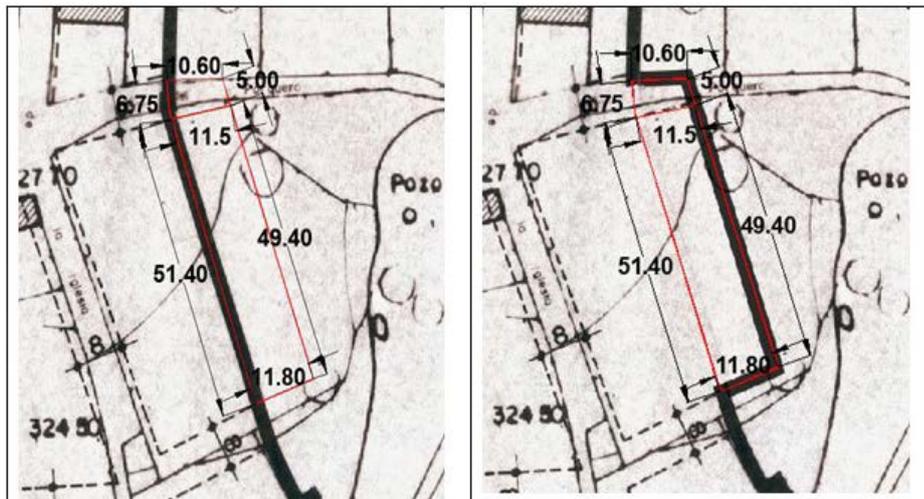


Figura 04: Propuesta de ampliación sobre el límite del suelo urbano vigente

Figura 05: Ampliación trasladada a la planimetría. Propuesta para aprobación



Con la ampliación del PDSU pretendida no se generará una parcela con la condición de solar, sino que servirá para ampliar el fondo de las parcelas colindantes, con frente a la vía pública y dotadas de todos los servicios.

En cuanto a las condiciones de edificación, el PDSU no contempla tipologías diferentes de edificación a las de uso residencial y anejos, estableciendo condiciones de ocupación para las citadas tipologías y dejando sin definición específica y por tanto con unas condiciones no favorables a otras edificaciones, que, por sus características intrínsecas, puedan requerir condiciones de implantación diferentes.

Por ello, tras el artículo 27, que se transcribe a continuación, se añadirá el artículo 27.bis Uso Dotacional Público.

TITULO III

Capítulo II. Condiciones de la edificación

Artículo 27. Las edificaciones podrán ser dos tipos: en manzana y en edificación abierta.

a) Edificación en MANZANA CERRADA, entendiéndose como tal a aquella cuya edificación, con un fondo máximo de 20 m medidos desde la alineación de la calle, ocupa todo o parte de la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación o ventilación si fuese necesario.

El resto del fondo de la parcela hasta 30 m. se podrá edificar en planta baja hasta un 50%, a una altura máxima de 4,50 m únicamente en anejos para aperos y maquinaria.

La fachada quedará edificada uniformemente en toda su altura.

b) En las manzanas completas, no consolidadas, se podrá estudiar una ordenación de conjunto en edificación abierta.

La edificabilidad residencial será de 2 m²/m² medido sobre parcela neta edificable.

Artículo 27.bis. Uso Dotacional Público:

En las zonas delimitadas en el plano 9, dotaciones públicas, se permite una ocupación del 100% sin limitación de fondo, pudiéndose disponer patios interiores. La edificabilidad será 2 m²/m².



3. Aspectos ambientales.

El presente expediente de modificación afecta a una zona muy concreta de la localidad, antropizada, de escaso valor ambiental y que queda fuera de la red Natura 2000.

Cuando se prevea que una modificación de planeamiento no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con ese objeto, a fecha 17 de febrero de 2022 el Ayuntamiento de Cachorrilla remitió a la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad, documentación relativa a la modificación puntual n.º 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Cachorrilla, solicitando el pronunciamiento sobre la necesidad de no sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada, de la misma.

Con fecha 8 de marzo de 2022 el órgano directivo de la Dirección General de Sostenibilidad resuelve declarando la no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada, con convicción de que la modificación propuesta no implicará alteración alguna de valores ambientales, ni comportará riesgos para la salud pública o bienes materiales.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DE EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

CERTIFICA:

Que con fecha 15/11/2023 y n.º CC/041/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción Modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para la ampliación del suelo urbano de uso dotacional con el fin de ampliar el centro de día existente en la calleja Eras, n.º 6

Municipio: Cachorrilla.

Aprobación definitiva: 28 de septiembre de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 15 de noviembre de 2023.

• • •

