ACUERDO de 31 de julio de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 1/2024 del Plan General Municipal de Llerena para el cambio de calificación de la parcela dotacional ubicada en el paseo de San Antón, n.º 3, posibilitando la implantación de usos compatibles tanto públicos como privados. (2025AC0086)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 31/07/2025, adoptó el siguiente acuerdo:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 26/03/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 12/04/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, el Pleno municipal lo aprobó definitivamente el 29/05/2024.

Tras el informe desfavorable de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana previsto en el artículo 49.4.n de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, sobre la comprobación de no afectación a las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General Municipal, el Pleno municipal adoptó un nuevo acuerdo de aprobación provisional en sesión de 30/01/2025, anulando el adoptado el 29/05/2024 de aprobación definitiva y abriendo un nuevo periodo de información pública, durante el que no se presentaron alegaciones.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 17/02/2024 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 27/03/2025, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta para su aprobación definitiva.

II. COMPETENCIA.

Al no disponer Llerena 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, en adelante LOTUS, 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 determinaciones 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 propuesta que se tramita afecta tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado se ve afectada la evaluación del grado de sostenibilidad del modelo urbano inicial y resultante según la ordenación establecida y, por otro, se altera la tipología edificatoria aplicable al ámbito. No obstante, es difícil deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza sin que la propuesta pierda sentido, debiendo ser evaluada de forma global. Por tanto, según la letra f) del apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la LOTUS, 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 a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. PROCEDIMIENTO.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura pueda ser modificado, siempre que la ordenación prevista 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 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, según la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

IV. ANÁLISIS.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto alterar el carácter público de la parcela dotacional de titularidad municipal ubicada en el paseo de San Antón, n.º 3, permitiendo en ella iniciativas de titularidad privada.

   La parcela se localiza en la zona de ordenación urbanística del suelo urbano consolidado ZOU Z/SUC-6 (dotacional), identificando el Plan General Municipal la manzana afectada como MZ14 (EAE/II/DE-SA), calificada como "dotacional sanitaria asistencial", que pasa a denominarse MZ36.

   Con la nueva ordenación se pretende poner en uso el edificio existente en la parcela, que presenta un evidente estado de deterioro. Se señala en la Memoria que el uso dotacional que se desarrollaba en el edificio se ha trasladado a otra parcela próxima.

2. El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 27/03/2025, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

   Se ha aportado nueva documentación donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, considerándose su contenido documental 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, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

3. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 17/02/2024 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.

5. En cuanto al fondo, el alcance de la propuesta se limita al ámbito de los sistemas locales del Municipio debido, entre otros factores, a que la parcela afectada no se encuentra entre las determinaciones del plano "OENP-3. Usos globales y sistemas generales".

Con la nueva ordenación se plantea un aumento de la edificabilidad prevista para el ámbito, pasando de los 0,80 m^2s/m^2t vigentes a 1,80 m^2t/m^2s. También se contempla un incremento del número de plantas, pasado de las 2 que establece actualmente el Plan General Municipal a 3, para adaptarlo a la realidad física del edificio existente en la parcela.

El incremento de edificabilidad que se genera tras la privatización del uso dotacional obliga al establecimiento de la cesión del 10% en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generadas, de acuerdo con las previsiones del artículo 77.2 de la LOTUS y lo contemplado en el artículo 3.5.0.0.2 de la normativa urbanística del Plan General Municipal.

Queda justificado en el expediente la adaptación de las determinaciones previstas a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

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 58.3 de la LOTUS.

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 (artículo 69 del RGLOTUS).

   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 recoja 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 69.1 del RGLOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo 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, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 28 de agosto de 2025.

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 31 de julio de 2025, se modifica la ficha n.º 8 de condiciones particulares de carácter estructural de la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUC-6 del artículo 3.4.0.1. Sección particular: Fichas Condiciones Edificatorias y se introduce la ficha n.º 60 de condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ36 en el artículo 5.2.0.1 Sección particular: Fichas condiciones edificatorias, en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

ALCANCE: Estructural	N.º 8

DENOMINACIÓN: Zona Z/SUC-6 (Dotacional).

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUC-6 de Uso Global Dotacional, se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en el cuadro de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

CONTENIDO: Superficie total de la Zona (m^2s). 201.163

Superficie edificable lucrativa total (m^2t). 0

Coeficiente de edificabilidad (m^2t/m^2s). 0

Superficie sistema local dotacional público (m^2s). 0

Superficie sistema local zonas verdes públicas (m^2s). 804

Superficie total sistema local dotacional público (m^2s). 11.674

Superficie total sistema local dotacional público (m^2s). 14.576

Superficie sistema general dotacional público (m^2s). 141.429

Superficie sistema general zonas verdes públicas (m^2s). 25.525

CONDICIONES EDIFICATORIAS

ALCANCE: Detallado	N.º 60

DENOMINACIÓN: Condiciones particulares de la manzana o submanzana MZ36 (EAE/NºP/DE-SA)

Las condiciones particulares de la manzana o submanzana se ajustarán a las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo de Generalidades, complementadas con las condiciones particulares que a continuación se establecen.

PARCELA MÍNIMA.

SUPERFICIE MÍNIMA: 240 m^2.

FRENTE PARCELA MÍNIMA: 12 m.

FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 15 m.

EDIFICACIÓN RETRANQUEADA.

Distancia mínima a alineación: 3,00 m.

Distancia mínima entre cuerpos de edificación de la parcela: 2/3 altura máxima media de los cuerpos de edificación.

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00 m.

DISTANCIA MÍNIMA FONDO:

1/3 altura máxima del edificio, mínimo 3,00 m.

PATIOS: Según condiciones de habitabilidad.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA.

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 60 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 60 %

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE: 1.80 m^2/m^2

NÚMERO DE PLANTAS: 3 ud.

El número máximo de plantas permitidas para esta tipología edificatoria es de 3. No obstante el número de plantas permitido será el que determine la calificación reflejada en la manzana o submanzana correspondiente del plano de ordenación detallada donde se ubique.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: 1 Plz.

1 cada 100 m^2t y siempre condicionado a las condiciones de composición de la zona de ordenación urbanística donde se ubique la manzana. En actuaciones de rehabilitación las plazas de aparcamiento no serán exigibles.

TIPOLOGÍA: Edificación aislada exenta.

CONDICIONES EDIFICATORIAS

ALCANCE: Detallado	N.º 60

COMPATIBILIDADES DE USO

USO MAYORITARIO: Equipamiento Sanitario Asistencial.

USO COMPATIBLE: Equipamiento Educativo.

Situación: Manzana.

Destino: Todos.

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos.

USO COMPATIBLE: Equipamiento Administrativo Institucional

Situación: Manzana.

Destino: Todos.

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos.

USO COMPATIBLE: Residencial Unifamiliar.

Situación: Parcela.

Destino: Todos Destinado a la custodia o gestión de la dotación.

USO COMPATIBLE: Equipamiento Cultural-Deportivo.

Situación: Manzana.

Destino: Todos.

Los usos compatibles pueden considerarse alternativos.

NOTA: Cualquier operación urbanística que tenga como finalidad la implantación de una actividad o ejecución de obras privadas en las parcelas y/o los edificios que en ella hubieren deberá proceder a plantear las compensaciones necesarias debido a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas que procedieran debido al incremento de aprovechamiento lucrativo En este sentido, deberán plantearse, al menos, la cesión del 10% de aprovechamiento o su equivalente en metálico debido al incremento de aprovechamiento lucrativo. En este caso, el aprovechamiento se calculará sobre el 100% de la edificabilidad planteada en la parcela.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES.

Se redacta el presente anexo para que sirva de resumen no técnico en cumplimiento del precepto exigido en el artículo 71 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 y en la legislación estatal del artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El promotor de la modificación puntual es el Ayuntamiento de Llerena.

Redactor de la modificación puntual: Santiago Rayo García. Arquitecto.

Redactor resumen ejecutivo: Santiago Rayo García. Arquitecto.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Modificar la calificación de una parcela dotacional del municipio, propiedad dicha parcela del Ayuntamiento, en la que se pretende modificar la citada calificación de uso público y establecer en la misma el uso dotacional privado estableciendo que la titularidad de dicho uso será compatible, además, con el público. A su vez, se pretende también que las alturas permitidas y la edificabilidad por plantas en la parcela se adapten e igualen al resto de las permitidas en el municipio para edificios/usos de parcelas con similar calificación (equipamientos).

Así, en virtud de lo indicado en el párrafo anterior, se articulan los siguientes cambios en el Plan General Municipal a fin de dar respuesta a la pretensión de la modificación.

— Se modifican las representaciones gráficas de los planos de ordenación detallada OD-NP1 en los que aparece la parcela (hojas D2, D3 y E2) a fin de que el uso de la parcela pueda ser de tipo privado.

— Se crea una nueva ficha con nueva submanzana MZ36 a la cual se le dota de los parámetros de aprovechamiento necesarios para dar respuesta a la pretensión de la modificación.

— Se actualizan los cuadros de estándares resultantes de la memoria del Plan General Municipal.

3. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

Actualmente, en la parcela objeto de la modificación, se encuentra un edificio en situación disconforme (fuera de ordenación) debido a un número de alturas y a una edificabilidad que excede lo permitido en el planeamiento vigente.

Con la solución planteada en la modificación del PGM se procederá a permitir que el número de alturas existente en el edificio y la edificabilidad consumada dejen de provocar que el edificio se encuentre en situación disconforme.

Para ello, se articulan don mecanismos que se recogen y configuran en la ficha urbanística de la modificación mediante la creación de una nueva ordenanza. Los citados mecanismos son dos:

1. Permitir que, en la parcela, en consonancia con otras edificaciones dotacionales, se admitan edificaciones de 3 alturas.

2. Modificación de la edificabilidad máxima atribuida a la parcela, haciendo que la misma pase a ser de 1,8 m^2/m^2.

Con las modificaciones introducidas y la posibilidad de la implantación de la iniciativa privada en el edificio y parcela objetos de esta modificación se producirá, en consecuencia, un incremento del aprovechamiento lucrativo del 100% de la edificabilidad sobre el que se deberán plantear las operaciones de compensación necesarias (cesiones o compensaciones monetarias), siendo en este caso del 10% del citado aprovechamiento en aplicación 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.

4. RÉGIMEN JURÍDICO Y PERTINENCIA.

La normativa urbanística en vigor en Llerena es el Plan General Municipal de Llerena (en adelante PGM), aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura con fecha 24 de febrero de 2022 y publicado en DOE con fecha 28 de julio de 2022.

Esta modificación tiene las siguientes características:

1. No supone una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución de planeamiento para el reparto de cargas y beneficios.

2. Resulta compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, puesto que no se modifica.

3. No impide el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

5. ASPECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN.

a) Probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los posibles efectos derivados de esta modificación son los mismos que para las posibles implantaciones y actividades en el resto del suelo urbano residencial.

b) Carácter acumulativo de los efectos.

El posible carácter acumulativo de los efectos es semejante al considerado para el resto del suelo urbano.

c) Carácter sinérgico de los efectos.

Así mismo, el posible carácter sinérgico de los efectos es semejante al considerado para el resto del suelo urbano.

d) Carácter transfronterizo de los efectos.

No se dan efectos de carácter transfronterizo.

e) Riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

Ninguno en especial, más allá del que considerado para el resto del suelo urbano.

f) Magnitud y alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población afectable).

La magnitud y el alcance de los efectos sólo repercuten sobre el ámbito de actuación, sin afectar en gran medida a la población.

g) Valor y la vulnerabilidad de la zona probablemente afectada a causa de:

— Las características naturales especiales o el patrimonio cultural.

No hay ningún lugar de interés patrimonial dentro del ámbito de actuación, y los espacios protegidos de la Red Natura 2000 no afectan al mismo.

— Superación de estándares de calidad ambiental o de valores límites.

Los estándares de calidad ambiental y los valores límites son coincidentes con los del resto del suelo urbano del municipio de Llerena.

— La explotación intensiva del suelo.

La explotación es la edificación de las parcelas al igual que en el resto del suelo urbano, pero reduciendo la edificabilidad en caso de demolición o intervenciones que excedan lo permitido en la situación del fuera de ordenación o, como mucho, la puesta en uso del edificio mediante las obras permitidas en la parcela por el PGM vigente.

— Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

El ámbito de actuación no está dentro de las áreas protegidas de la Red Natura 2000.

6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

— Documento de la modificación puntual.

— Resumen ejecutivo.

— Documentación refundida: planos y memoria afectados.

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. Ángel M.ª Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 20/10/2025 y n.º BA/047/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual n.º 1/2024 del Plan General Municipal para el cambio de calificación de la parcela dotacional ubicada en el paseo de San Antón, n.º 3, posibilitando la implantación de usos compatibles tanto públicos como privados.
Municipio:	Llerena.
Aprobación definitiva:	31 de julio de 2025.

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 los arts. 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Mérida, 20 de octubre de 2025.

• • •