

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 21 de octubre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Trujillo para la reclasificación de los terrenos donde se ubica la antigua Iglesia de Santo Domingo, que pasan de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajística a Suelo Urbano. (2026AC0003)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 21/10/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 25/07/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 08/08/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 04/06/2025.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 04/02/2024.

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

II. Competencia.

Trujillo 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, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f) de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por el Decreto-ley 5/2025, de 18 de septiembre, de ayudas extraordinarias y otras medidas urgentes para la recuperación de las zonas afectadas por los incendios forestales acaecidos en Extremadura durante el verano de 2025 y en materia preventiva de incendios forestales, 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 la modificación afecte a determinaciones de ordena-

ción estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva será de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La propuesta que se tramita afecta tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado se delimita un sector de suelo urbano, con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de la ordenación. Y, por otro lado, se establece su ordenación detallada, definiendo una unidad de actuación para su ejecución.

De acuerdo con las previsiones de la letra f) del apartado 3 de la disposición transitoria de la LOTUS, al afectar la modificación a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva es de 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.

Trujillo dispone de una Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal redactadas conforme a un régimen jurídico anterior a la LSOTEX.

El Decreto-ley 5/20025 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b) de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX se pueda modificar en las mismas condiciones previstas para el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la LSOTEX. Es decir, se podrá modificar siempre que 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.

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto la reclasificación del entorno de la iglesia de Santo Domingo (1.725 m² de una parcela catastral de unos 5.000 m²) de "suelo no urbanizable especialmente protegido ecológico paisajístico" a "suelo urbano", delimitándose a tal efecto el sector 14 de uso global residencial. Se establece la ordenación detallada del sector y, para su desarrollo, se crea la unidad de actuación simplificada 1.

La iglesia, sin uso religioso y a la que se le asigna un uso residencial, está incluida en los archivos del inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura de la Consejería de Cultura, Turismo, Jóvenes y Deportes, y está catalogada con el máximo nivel de protección por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Trujillo (protección "monumental").

2. 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, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.
3. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante resolución de 04/04/2024, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se produjo el 15/02/2024.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.

Consta el informe favorable de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural de 05/11/2024.

5. 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.

6. En cuanto al fondo, siendo el objeto de la modificación la creación del sector 14 de suelo urbano de uso global residencial sobre terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística, queda acreditada la condición urbana del suelo afectado según el artículo 6 de la LOTUS a la vista de lo establecido en el informe técnico municipal aportado a este fin, donde se informa de la existencia de las circunstancias y los servicios urbanos precisos para alcanzar la condición urbana del ámbito, y su consecuente integración a la trama urbana.

De acuerdo con las previsiones del artículo 98 del RGLOTUS, y teniendo en cuenta que Trujillo es un municipio de relevancia territorial, se opta por una actuación simplificada de nueva urbanización justificando la innecesidad de la modalidad de actuación sistemática de nueva urbanización.

Para el cálculo del estándar de vivienda se ha tomado como estado inicial la situación actual real del suelo urbano conformado por Trujillo y Huerta de Ánimas, y como estado final el planeamiento modificado, computando las viviendas a ejecutar en las 6 unidades de actuación previstas en el suelo urbano de Trujillo y Huerta de Ánimas más la vivienda a ejecutar en este nuevo sector, quedando justificado el cumplimiento del estándar mínimo densidad de vivienda.

Por otro lado, se definen las cesiones de zonas verdes, dotaciones y aparcamiento, y se establece en un 10% la cesión correspondiente a la participación de la comunidad de las plusvalías generadas. Debido a la escasa entidad de las cesiones a realizar, se opta por posibilitar su monetización, debiendo ser cuantificadas de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo y con destino, en todo caso, a patrimonio público de suelo.

No se considera necesario realizar la reserva para vivienda sujeta a régimen de protección pública debido al tamaño del ámbito, donde se va a rehabilitar el único edificio que existe, por lo que su consideración conllevaría a la inviabilidad de la actuación urbanística propuesta.

Al sector 14 le va a ser de aplicación la ordenanza "Ciudad de los siglos XI-XVIII" de las Normas Subsidiarias, que regula el ámbito colindante, y que remite a la ordenanza "Zona 8. Castillo y vacíos colindantes" del Plan Especial de Protección del Casco Histórico. La ordenanza del Plan Especial establece como uso principal el dotacional y como compatibles el residencial y terciario, cuando para el nuevo sector se fija como uso global el residencial y como compatibles el dotacional y terciario. Se advierte al Ayuntamiento de la necesidad de adaptar la ordenación prevista en el Plan Especial a las nuevas previsiones de las Normas Subsidiarias en cuanto a los usos globales y compatibles.

Así, sus determinaciones se han adaptado 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 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 (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 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el art. 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, 11 de noviembre 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 señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 21 de octubre de 2025, se modifica el artículo 179. Tipologías del apartado 6. Áreas de Desarrollo Especial (UE) de la normativa urbanística vigente, introduciéndose el apartado 7) Sector-14 y Unidad de Actuación Simplificada 1 (UA.-1), conteniendo la ficha urbanística del Sector 14. Iglesia de Santo Domingo, quedando como sigue:

7) Sector-14 y Unidad de Actuación Simplificada 1 (U.A.S.-1).

El Sector-14 coincide exactamente con la Unidad de Actuación Simplificada (U.A.S.-1) y se sitúan en la zona donde se sitúan las ruinas de la Iglesia de Santo Domingo. Se encuentra situado al Norte del casco urbano, al final de la calle del mismo nombre.

Se trata de un suelo con una dimensión aproximada de 1.725 m², de los cuales unos 1.370 m² son de un solo propietario, en los que se encuentra dicha iglesia, y el resto son vías urbanas y no urbanas de propiedad municipal.

Esta Unidad de Actuación Simplificada supondría, por parte de los propietarios, monetizar las cesiones correspondientes, al no haber posibilidad de hacerlo de otra forma, dada las pequeñas dimensiones de la unidad, así como costear a su cargo tanto la pavimentación como la dotación de servicios urbanísticos.

Como contrapartida se les asignaría una edificabilidad de 759 m² en el volumen existente, para reformar, restaurar y rehabilitar la antigua iglesia. Su capacidad máxima es de 1 vivienda.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación Simplificada se proponen las siguientes acciones:

— Proyecto de Urbanización (sólo para mejoras de la pavimentación).

No hay sistema de gestión al ser asistemático.

FICHA URBANÍSTICA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

SECTOR 14. IGLESIA DE SANTO DOMINGO (La delimitación del Sector-14 coincide con la de la Unidad De Actuación Simplificada-1).

<u>FICHA URBANÍSTICA</u>					
SECTOR 14. Iglesia de Santo Domingo					
SITUACIÓN	Al norte de la ciudad, al final de la calle Santo Domingo				
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano sujeto a actuaciones simplificadas de transformación urbanística de nueva urbanización				
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	1.723,60 M2				
ORDENACIÓN	La propuesta con carácter vinculante en la presente Modificación Puntual de las NNS				
EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	0,44 m2/m2 (759 m2 que se materializarán todos en la parcela)				
USOS	USO GLOBAL DEL SECTOR	-Residencial			
	USOS COMPATIBLES PERMITIDOS GLOBALES	-Dotacional y Terciario			
	USOS PORMENORIZADOS (O.D.)	Los de la ordenanza de aplicación			
ORDENANZA DE APLICACIÓN (O.D.)	Ciudad de los s. XI-XVIII. Remite al PEPCHA, Zona 8, Castillo y vacíos colindantes				
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	ACTUACIÓN SIMPLIFICADA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN. Proyecto de urbanización para mejoras de la pavimentación				
RESERVAS Y CESIONES	DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES	Zonas Verdes:	95 m2, se monetizará		
		Otras Dotaciones	30,40 m2, se monetizará		
	APARCAMIENTOS	Públicas	4 plazas ordinarias		
		Privadas	3 plazas ordinarias en parcela propia		
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	10% de aprovechamiento. Al tratarse de una edificación existente que no se puede segregar, se monetizará				
	Las estipuladas en esta modificación puntual				
SUPERFICIE DEL ÁMBITO SUJETA A OBRAS DE URBANIZACIÓN			246,60 m2		

ANEXO II**RESUMEN EJECUTIVO**

Conforme a lo dispuesto en el 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. En su artículo 25.3 se redacta el presente resumen ejecutivo.

1. Objeto.

La modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Trujillo, consiste en la corrección del error en la delimitación de casco urbano incluyendo la Iglesia de Santo Domingo, edificio histórico protegido y que no se puede rehabilitar por encontrarse fuera del suelo urbano desde la aprobación de las Normas Subsidiarias aunque anteriormente era suelo urbano.

Se trata de una reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano, para poder realizar la restauración y rehabilitación de la Iglesia de Santo Domingo. Este ámbito está ya incluido en la zona de Plan Especial de Protección del Casco Histórico, pero no en suelo urbano en las NNSS, por lo que es necesario hacerlo para poder rehabilitar este edificio de gran valor histórico-artístico.

2. Equipo redactor.

La presente modificación puntual ha sido redactada por la arquitecta y urbanista doña Ana Iglesias González, colegiada **13**, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

3. Ámbito de la modificación puntual.

El ámbito de la modificación coincide exactamente con en la zona donde se sitúan las ruinas de la Iglesia de Santo Domingo. Dicha edificación no aparece en las actuales Normas Subsidiarias de Trujillo.

Se encuentra situado al Norte del casco urbano residencial justo en el límite del suelo urbano pero fuera de él.





4. Objetivo de la modificación puntual.

El objetivo de la presente modificación puntual de las NNSS de Trujillo es la incorporación al suelo urbano de la antigua Iglesia de Santo Domingo, colindante con el suelo urbano e incluida en el ámbito del PEPCH, con el fin de posibilitar las iniciativas de restauración y puesta en valor que se han manifestado ante el ayuntamiento.

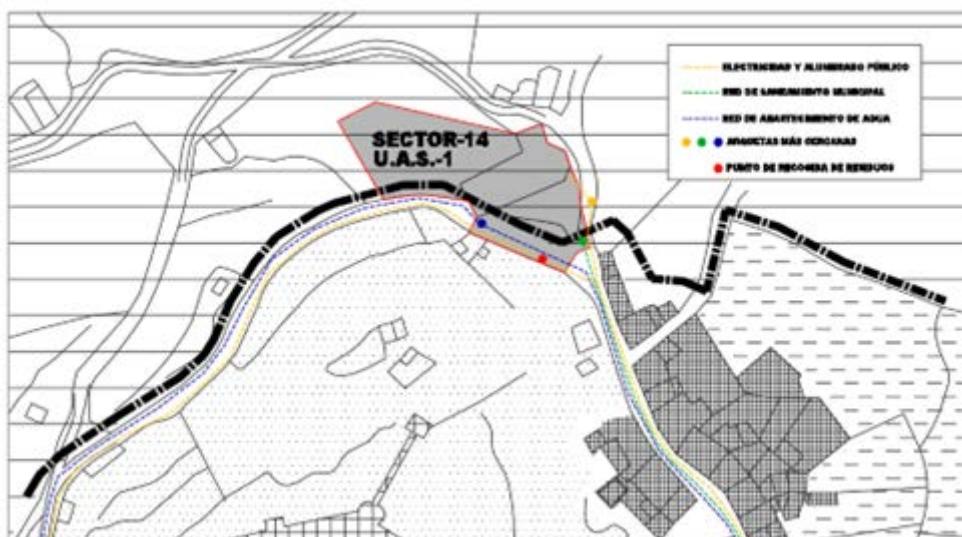
Se propone la presente modificación, conscientes de la necesidad y conveniencia de la regularización de lo ya existente y también de la necesidad de que se cumpla con las obligaciones impuestas por la ley urbanística (Ley 11/2018 de 21 de diciembre).

La mejoría, tanto urbanística desde el punto de vista del modelo de desarrollo municipal, como económica, dando salida a un monumento catalogado de los más importantes para el municipio, como por último, desde la óptica de salubridad medioambiental, propicia la presente modificación puntual. Y sobre todo que de no realizarse esta modificación, un edificio catalogado de primer nivel, como es la Iglesia de Santo Domingo estaría condenado a desaparecer ante la imposibilidad legal de darle uso.

5. Justificación de que el ámbito es urbano según artículo 6 de la lotus.

Este ámbito se reclasifica como suelo urbano porque ya se considera urbano según el artículo 6 de la LOTUS.

La parcela objeto de la modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Trujillo, en la que se encuentra la Iglesia de Santo Domingo, cuenta con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana y suministro de energía eléctrica y puede llegar a contar con servicio de abastecimiento y evacuación de aguas sin precisar obras exteriores más allá de las conexiones con las instalaciones municipales existentes, las cuales llegan y pasan por la plazoleta desde la que se accede y mejoras en la pavimentación. Por lo tanto, cuenta con todos los servicios urbanísticos sin necesidad de ampliar o modificar la red municipal.





6. Alcance de la modificación.

La desafectación como edificio religioso de la Iglesia de Santo Domingo y la iniciativa de recuperación y restauración del edificio, son razones que justifican que esta modificación puntual incorpore los terrenos al suelo urbano. Se prevé la incorporación al suelo urbano de la antigua Iglesia de Santo Domingo, colindante con el suelo urbano e incluida en el ámbito del PEPCH, con el fin de posibilitar las iniciativas de restauración y puesta en valor que se han manifestado ante el ayuntamiento.

La particularidad de esta actuación de transformación, que no deja de ser una pequeña parcela colindante con el suelo urbano y con todos los servicios urbanos, se prevé en el artículo 7 de la LOTUS.

ESTADO ACTUAL



MODIFICADO





7. Extracto explicativo de los posibles efectos ambientales.

Dado que esta modificación puntual trata de suelo no urbanizable que pasa a Suelo Urbano que es el que realmente le corresponde, y además el suelo afectado es de dimensiones muy reducidas, no se encuentran efectos previsibles sobre elementos estratégicos del territorio.

No se prevén efectos ambientales significativos, puesto que la modificación de los parámetros normativos conlleva principalmente la adaptación de la zona al tipo de suelo que realmente tiene y que es el que históricamente siempre tuvo.

Este hecho no implica el deterioro o pérdida de valor de este tipo de terrenos, sino más bien, una mejor empleabilidad del mismo y aprovechamiento de los recursos sin implicar su deterioro dentro de una "economía verde circular y eficiente".

En general la modificación puntual planteada supondría un impacto compatible sobre el medio ambiente y las medidas protectoras y/o correctoras que se deben tomar son la de prevenir, minimizar, corregir y compensar impactos, medidas específicas éstas que deberán ser establecidas y desarrolladas en cada una de las intervenciones que se planteen.

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 08/01/2026 y n.^º CC/001/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.^º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la reclasificación de los terrenos donde lo ubica la antigua iglesia de Santo Domingo, que pasan de Suelo No Urbano a Especial Protección Ecológico-Paisajística a Suelo Urbano.

Municipio: Trujillo.

Aprobación definitiva: 21 de octubre 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 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, 8 de enero de 2026.