

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 18 de diciembre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 11 del Plan General Municipal de Aldeanueva del Camino para la recalificación de las parcelas de suelo urbano situadas en la calle Gabriel y Galán, n.º 115 y 117, de residencial a dotacional, con el cambio de la ordenanza asignada de "Manzana Tradicional Compacta (MTC)" a "Dotacional Compacto (DC)", para la instalación de una sala velatorio municipal. (2026AC0013)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 18/12/2025, adoptó el siguiente acuerdo:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 11/06/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en la sede electrónica municipal y en el Diario Oficial de Extremadura de 02/07/2024 y 23/10/2025, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 20/06/2025.

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 24/11/2025.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 18/04/2024 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.

II. COMPETENCIA.

Aldeanueva del Camino no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f) de su disposición tran-

sitoria segunda que, en su redacción actual, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general. A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS.

La modificación que se tramita afecta al establecimiento de usos globales en un ámbito determinado 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, en adelante RGLOTUS, corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

De conformidad con señalado con anterioridad y 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, le corresponde a la CUOTEX la aprobación definitiva del expediente.

III. PROCEDIMIENTO.

Aldeanueva del Camino cuenta con un Plan General Municipal adaptado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSO-TEX.

El punto 3.a) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS, en su redacción actual, prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la LSOTEX 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.

IV. ANÁLISIS.

1. La modificación puntual planteada tiene un doble objeto. Por un lado se recalifican dos parcelas situadas en la calle Gabriel y Galán, n.ºs 115 y 117, de la ordenanza "Manzana

Tradicional Compacta (MTC)" a "Dotacional Compacto (DC)". Y por otro lado se corrige un error detectado en la ordenanza "Dotacional Compacto (DC)" respecto de las reservas de plazas de aparcamiento, pasando de una previsión de 1 plaza por cada 2 m² a 1 plaza por cada 200 m².

Se motiva la nueva ordenación en la necesidad de dotar al municipio de una sala velatorio municipal.

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 RGLOUTS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.
3. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 18/04/2024 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. 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.
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 principal de la modificación el cambio de uso residencial a dotacional de dos parcelas de suelo urbano, la propuesta no introduce cambios significativos respecto de los indicadores de sostenibilidad del modelo urbano vigente. El indicador de zonas verdes del sistema local no se altera, el de dotaciones públicas se mejora ligeramente, y no se ve afectado el estándar de densidad de vivienda ya que, aunque se reduce la superficie planificada de uso residencial, los inmuebles afectados están destinados a almacenaje. Por todo ello, no es necesario prever nuevas reservas para los sistemas dotacionales o de zonas verdes, así como tampoco para las plazas de aparcamiento.

Respecto del cambio en la reserva de plazas de aparcamiento de la ordenanza "Dotacional Compacto (DC)", se entiende que se trata de un error, al ser una condición de imposible aplicación, proponiéndose una ratio realista (1 plaza por cada 200 m²).

También queda acreditado en el documento técnico que la nueva ordenación no genera plusvalías ni un incremento de aprovechamiento lucrativo.

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 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, 22 de diciembre 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 18 de diciembre de 2025, se modifican el apartado Aparcamiento del artículo 4.9.2 Condiciones de habitabilidad e higiene y la Ficha de Normas Particulares de la Zona de Ordenanza Dotacional Compacto DC, contenida en el capítulo 12 "Zonas de Ordenanza", de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 4.9.2 Condiciones de habitabilidad e higiene.

...

Aparcamientos.

Los usos dotacionales implantados sobre parcelas a las que el PGM asigna ordenanza zonal DC ó DE, cumplirán, dentro de su parcela, el ratio de plazas de aparcamiento establecido en su correspondiente ficha de Normas Particulares.

Cuando tales fichas (DC ó DE) no establezcan ratios específicos, y en el caso de las dotaciones y equipamientos que pudieran implantarse, por su régimen de compatibilidad de uso, en parcelas con distinta ordenanza zonal; la reserva de aparcamientos, dentro de la parcela, será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² construidos, los cuales serán incrementados de acuerdo con los criterios siguientes:

- En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.), a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religiosos que será cada (50) personas.
- En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1.000) m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación, rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de presente Plan General Municipal, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales podrán eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo y/o en las correspondientes fichas de Normas Particulares de las distintas ordenanzas zonales, en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, grado de protección, etc.

...



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

DC

NOMBRE:	Dotacional compacto
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de Zonas de Ordenanza (Serie OU_6) con el código DC
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación compacta
USO CARACTERÍSTICO:	Equipamientos

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA:	120 m ²
FRENTE MÍNIMO (a):	6 m
FONDO MÍNIMO (b):	No se fija

Ver dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN MÁXIMA:	Parcelas < 150 m ² , 100%. Resto, 80 %
EDIFICABILIDAD NETA:	Determinadas por las condiciones de ocupación y altura
ALTURA MÁXIMA SOBRERASANTE (h):	2 plantas / 7m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	0 m	0 m
FONDO MÁXIMO (f):	0 m	0 m
LINDEROS LATERALES (d2):	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3):	No se fija	>3m
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos, mínimo 2/3h; sin huecos, mínimo ½ h	Con huecos, mínimo 2/3h; sin huecos, mínimo ½ h



OBSERVACIONES

Se permite una edificación auxiliar de 30 m² de superficie y 1 planta/3m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos en el interior de la parcela, siempre que sea compatible con la funcionalidad de la edificación y que su programa de necesidades y configuración física lo permitan.

CONDICIONES ESTÉTICAS

CONDICIONES ESTÉTICAS PARA MTC, MPP Y DC

Antes de consultar las ordenanzas estéticas, véase Catálogo de Protección del Centro Histórico por si la parcela contara con algún grado de protección. En todos los casos, además de los apartados 5.6 (condiciones de volumen-conceptos) y 5.7 (condiciones estéticas generales), serán de aplicación las ordenanzas estéticas A,B,C o D, según se trate de:

- Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN MONUMENTAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza A.
- Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN ESTRUCTURAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza B.
- Parcelas que se incluyan en la zona de PROTECCIÓN AMBIENTAL, grafiada en el plano de zonas de ordenanza (serie OU-6), que deberán cumplir la ordenanza C.
- Resto de parcelas, que deberán cumplir la ordenanza D

USOS

USO PRINCIPAL	1. Uso Dotacional en todas sus categorías
USOS COMPLEMENTARIOS	1. Uso Residencial, categoría 1ª, correspondiente a vivienda del personal o vigilante empleado en la instalación con una superficie no superior a 90 m². 2. Uso Terciario: — Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado. — Hostelería: cafetería al servicio de la instalación 3. Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. 4. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras 5. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN EXTRACTO DE ASPECTOS AMBIENTALES

Equipo Redactor: Miguel Ángel Rufo Cordero. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

La modificación puntual n.º 11 del PGM de Aldeanueva del Camino tiene un doble objeto:

- Otorgar a las parcelas situadas en los números 115 y 117 de la calle Gabriel y Galán la zona de ordenanza de Dotacional Compacto, como paso previo a la implantación en ella de una sala velatorio municipal. Su estratégico emplazamiento dentro del núcleo urbano, entre la iglesia y el cementerio y sus buenos accesos a la antigua carretera N-630, justifican la localización elegida. La inexistencia de este servicio en la localidad obliga a sus vecinos a tener que trasladarse a otros municipios, con los consiguientes inconvenientes.
- Subsanan las vigentes Normas Particulares de la Zona de Ordenanza Dotacional Compacto que exige, por error manifiesto, la provisión, dentro de cada parcela, de “una plaza de aparcamiento por cada 2 m² construidos, siempre que la configuración física de la misma lo permita”. En su lugar se propone una ratio de una plaza de aparcamiento por cada 200 m²c, siempre que ello sea posible.

Como resultado de los cambios introducidos por su aprobación no resultarían afectadas a las actuales condiciones estéticas de la edificación que se ejecutara sobre dichas parcelas, por cuanto le seguiría siendo de aplicación la Ordenanza Estética B, por contar con protección estructural. Tampoco se incrementaría su aprovechamiento lucrativo, por cuanto se genera un espacio dotacional público donde antes estaba previsto un uso residencial.

Asimismo, por tratarse de una modificación puntual que afecta exclusivamente a inmuebles o parcelas ubicados en el núcleo urbano de la localidad, todos ellos destinados al uso público general (Ayuntamiento, pisos tutelados, hogar del pensionista, iglesias, colegio, etc.), en los que, a resulta de la nueva regulación que se propone, no se permitirán mayores alturas ni volúmenes edificadas que los que ya se permiten; no provocará efectos ambientales distintos de los ya inducidos por el Plan General Municipal, que en ningún caso serán significativos. Prueba de su nula trascendencia ambiental es la exención, a la presente modificación, del trámite general de evaluación ambiental estratégica adoptada por el órgano ambiental durante su tramitación.

**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 04/03/2026 y n.º CC/014/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 11 del Plan General Municipal para la recalificación de las parcelas de suelo urbano situadas en la calle Gabriel y Galán, n.º 115 y 117, de residencial a dotacional, con el cambio de la ordenanza asignada de "Manzana Tradicional Compacta (MTC) a "Dotacional Compacto (DC)", para la instalación de una sala velatorio municipal.

Municipio: Aldeanueva del Camino.

Aprobación definitiva: 18 de diciembre 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 de 28-12-21).

Mérida, 4 de marzo de 2026.

• • •