ACUERDO de 30 de septiembre de 2021 sobre modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal de Deleitosa consistente en la redelimitación de las Unidades de Ejecución UE-2 y UE-3, creándose la Unidad de Ejecución UE-5. Además se modifica el retranqueo a linderos laterales establecido para la zona de ordenación urbanística ZOU 2 "Residencial unifamiliar". (M-001).
(2021AC0086)

Asunto: Modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal consistente en la redelimitación de las Unidades de Ejecución UE-2 y UE-3, creándose la Unidad de Ejecución UE-5. Además se modifica el retranqueo a linderos laterales establecido para la zona de ordenación urbanística ZOU 2 "Residencial unifamiliar". DELEITOSA (M-001)

Estudiado 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 la disposición transitoria cuarta de la LOTUS, modificada por 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, los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la LSOTEX, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, 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 un 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 al procedimiento, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos.

Al afectar la modificación que se tramita, entre otros aspectos, a la delimitación de unidades de actuación para el desarrollo de suelo urbano no consolidado, le corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma (artículos 70.1.1.c y 76.2.2.a de la LSOTEX).

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.

En relación con lo establecido en la mencionada disposición transitoria cuarta de la LOTUS, el procedimiento para las modificaciones de planeamiento aprobadas inicialmente antes de su

entrada en vigor es el previsto en los artículos 77 y siguientes la LSOTEX, que establece, en su artículo 80, que 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.

El asunto fue examinado en la anterior la sesión de la CUOTEX de 16/11/2000, que acordó:

> "Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva hasta tanto se incluya los terrenos de las dos parcelas afectadas, en una distinta UA "Aislada" (separada de de la UE-2 y 3) con los deberes urbanísticos que le correspondan, y la particular ordenanza edificatoria que le resulte aplicable a las características de la edificaciones existentes."

Se ha aportado nueva documentación donde se corrige la propuesta inicial, adaptándola a los requerimientos de la CUOTEX, que ha sido ratificada mediante un nuevo acuerdo plenario de 20/04/2021. Además esta nueva propuesta ha sido objeto de nueva exposición pública, durante la cual no se han presentado alegaciones.

Considerando que se delimita una nueva unidad de ejecución UE-5 con terrenos inicialmente incluidos en la UE-2 y en la UE-3, que ven disminuida su superficie. También pasan a formar parte de la UE-5 128 m^2 del suelo urbano consolidado.

Visto que esta nueva unidad de ejecución se adscribe al Área de Reparto n.º 9, localizando las reservas para dotaciones del sistema local en las "Zonas de cumplimiento de estándares (Sistema Local)". Así, no se produce ningún perjuicio en las cesiones dotacionales al municipio previstas en el Plan General Municipal.

Dado que como medida de reequilibrio de las unidades de actuación UE-2, UE-3 y UE-5 se propone reducir la anchura del viario en la UE-2 de 10,50 m a 10,00 m, y la carga por superficie viaria se reduce en 97 m^2 en la UA-3, que pasa a la UA-5.

Puesto que a los terrenos incluidos en la UA-5 se les asigna la misma zona de ordenanza que las unidades de ejecución de origen, la ZOU 2 "Residencial Unifamiliar", que se modifica respecto de la regulación que hace del retranqueo mínimo a linderos laterales para edificaciones aisladas exentas, que pasa de 3 m a 2 m.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.

A fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 78 de la LSOTEX.

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 y en la sede electrónica de la Junta de Extremadura (artículo 79.2 de la LSOTEX).

   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 7.1.c de la LSOTEX, 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 los que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 79.1.f 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 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 siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 15 de octubre de 2021.

V.º B.º de la Presidenta de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,	El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE	FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

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 30 de Septiembre de 2021, se modifica el artículo 3.5.13 y el artículo 4.2.13, así como las fichas SUNC-UA-2 y SUNC-UA-3 del artículo 3.5.11, y se incorpora la ficha SUNC-UA-5 al artículo 3.5.11 de la normativa vigente, quedando como sigue:

Artículo 3.5.13. Áreas de reparto. Aprovechamiento medio.

Para el **suelo urbano** de Deleitosa se establecen hasta 10 áreas de reparto (AR), una por cada Unidad de Actuación por el régimen de Obras Públicas Ordinarias (UAOPO), excepto para el área de reparto 9, compuesta de las Unidades de Actuación Ordinarias (UA) 1, 2, 3 y 4. Todas las áreas de reparto son de uso global residencial perteneciendo a la Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) 1 Mantenimiento de la Edificación, excepto la SUNC-UAOPO 1, la SUNC-UAOPO 9 y las SUNC-UA 1, SUNC-UA 2, SUNC-UA 3, SUNC-UA4 y SUNC-UA5, que pertenecen a la ZOU 2 Residencial Unifamiliar.

A continuación vamos a enumerar cada una de ellas y su aprovechamiento medio:

- **Áreas de reparto de uso global residencial:**

  - AR.1 perteneciente a la ZOU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (ZOU-2). Aprovechamiento Medio =0,50 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UAOPO 1

  - AR.2 perteneciente a la ZOU MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (ZOU-1). Aprovechamiento Medio =0,50 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UAOPO 2

  - AR.3 perteneciente a la ZOU MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (ZOU-1). Aprovechamiento Medio =0,50 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UAOPO 3

  - AR.4 perteneciente a la ZOU MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (ZOU-1). Aprovechamiento Medio =0,50 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UAOPO 4

  - AR.5 perteneciente a la ZOU MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (ZOU-1). Aprovechamiento Medio =0,50 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UAOPO 5

- AR.6 perteneciente a la ZOU MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (ZOU-1). Aprovechamiento Medio =0,50 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UAOPO 6

- AR.7 perteneciente a la ZOU MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (ZOU-1). Aprovechamiento Medio =0,50 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UAOPO 7

- AR.9 perteneciente a la ZOU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (ZOU-2). Aprovechamiento Medio =0,50 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UA 1
    - SUNC-UA 2
    - SUNC-UA 3
    - SUNC-UA 4
    - SUNC-UA 5

- AR.14 perteneciente a la ZOU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (ZOU-2). Aprovechamiento Medio =0,50 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UAOPO 9

○ **Áreas de reparto de uso global industrial terciario:**

- AR.8 perteneciente a la ZOU INDUSTRIAL (ZOU-3). Aprovechamiento Medio =1,0 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m2). Elementos que la comprenden:

    - SUNC-UAOPO 8

Artículo 4.2.13. Retranqueos.

La disposición de la edificación en la parcela de suelo urbano será la expresada en el siguiente cuadro, en función de cada Zona de Ordenación Urbanística.

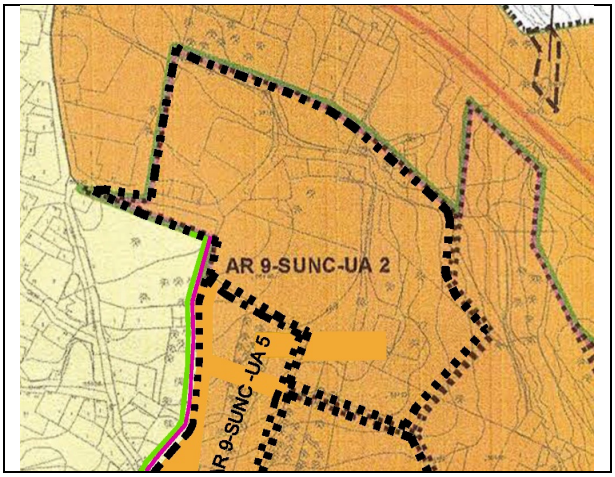
ZOU	Retranqueos
ZOU 1: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (M)	- Para los usos pormenorizados RP/RC: Prohibido a lindero frontal, salvo disposición preexistente distinta, definida por el titular de la carretera autonómica, en concreto: para nuevas edificaciones se acogerán a los retranqueos frontales marcados por la SU.RES.02, y para las ya existentes, se respetará la misma. - En el caso de los usos pormenorizados RU: Se permiten retranqueos, conforme a las indicaciones del titular de la carretera, en las condiciones de la ZOU SU.RES.02. Si este uso se da en relación de colindancia con el RP o RC, el retranqueo frontal permitido conllevará un tratamiento de cerramiento de parcela integrado arquitectónicamente con las fachadas alineadas a vial.
ZOU 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R)	Mínimos: - Frente de parcela: 3 m - Linderos laterales: 2m (sólo en Edificación Aislada Exenta) - Fondo de parcela: 2 m en caso de que se generen vistas
ZOU 3: INDUSTRIAL TERCIARIO (I)	Se permite cualquier posición
ZOU 4: DOTACIONAL (D)	Se permite cualquier posición

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UA 2

NOMBRE: AR 9–SUNC-UA 2

LOCALIZACIÓN (Ver serie de planos OE 2)



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)

Situada al este del municipio, cercana a la EX386, terrenos marcados como urbano en la norma anterior.

CONDICIONES PARTICULARES

Conforme a LEGISLACIÓN VIGENTE.

PLANEAMIENTO PREVIO

SU	NNSS

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	NO

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	**Gestión Directa/Indirecta**
ORDENACIÓN DETALLADA	Se podrá proponer otra ordenación detallada, mediante un PERI (Plan Especial de Reforma Interior)
FIGURA DE DESARROLLO	Programa de ejecución (podrá proponer otra ordenación detallada). Proyecto de urbanización.

PARÁMETROS GLOBALES (OE)

SUPERFICIE TOTAL. (m2)	6.784	APROV. LUCRATIVO (m2 u.p.)	3.392
Nº MÁX. HABITANES	103	APROV. NETO (m2 u.p./m2)	
DENSIDAD (m2/hab)	33	APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)	0,5
COEF. PONDERACIÓN	Tipológico: 1 Uso: 1	ÁREA DE REPARTO	AR 9

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS (OE)

APROV. SUBJETIVO APROV. AYUNTAMIENTO (Ambos en m2 techo)	100% 0%

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS

Conforme a LEGISLACIÓN VIGENTE

APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	m2 CONST.
ZOU 2	3.392
TOTAL	3.392

RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)

Zonas verdes // Equipamientos (m2s)		
Dotaciones totales (m2s)		1.018
Aparcamiento (públicas // privadas)	17	17
Aparcamiento (nº plazas totales)		34

USOS (OE)

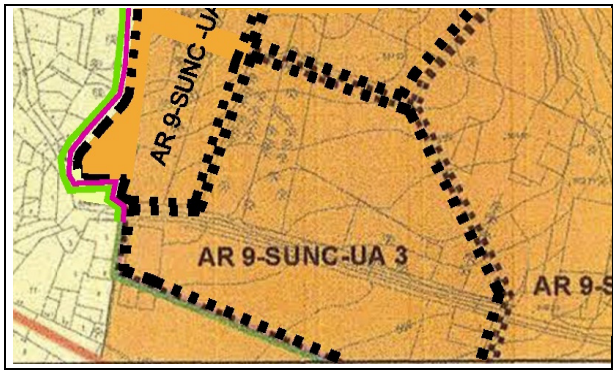
Regulados por la Zona de Ordenación Urbanística 2 (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UA 3

NOMBRE: AR 9–SUNC-UA 3

LOCALIZACIÓN (Ver serie de planos OE 2)



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)

Situada al este del municipio, cercana a la EX386, terrenos marcados como urbano en la norma anterior.

CONDICIONES PARTICULARES

Conforme a LEGISLACIÓN VIGENTE.

PLANEAMIENTO PREVIO

SU	NNSS
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	NO

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	**Gestión Directa/Indirecta**
ORDENACIÓN DETALLADA	Se podrá proponer otra ordenación detallada, mediante un PERI (Plan Especial de Reforma Interior)
FIGURA DE DESARROLLO	Programa de ejecución (podrá proponer otra ordenación detallada). Proyecto de urbanización.

PARÁMETROS GLOBALES (OE)

SUPERFICIE TOTAL. (m2)	4.744	APROV. LUCRATIVO (m2 u.p.)	2.372
Nº MÁX. HABITANES	72	APROV. NETO (m2 u.p./m2)	
DENSIDAD (m2/hab)	33	APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)	0,5
COEF. PONDERACIÓN	Tipológico: 1 Uso: 1	ÁREA DE REPARTO	AR 9

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS (OE)

APROV. SUBJETIVO APROV. AYUNTAMIENTO (Ambos en m2 techo)	100% 0%

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS

Conforme LEGISLACIÓN VIGENTE

APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	m2 CONST.
ZOU 2	2.372
TOTAL	2.372

RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)

Zonas verdes // Equipamientos (m2s)		
Dotaciones totales (m2s)		712
Aparcamiento (públicas // privadas)	12	12
Aparcamiento (nº plazas totales)		24

USOS (OE)

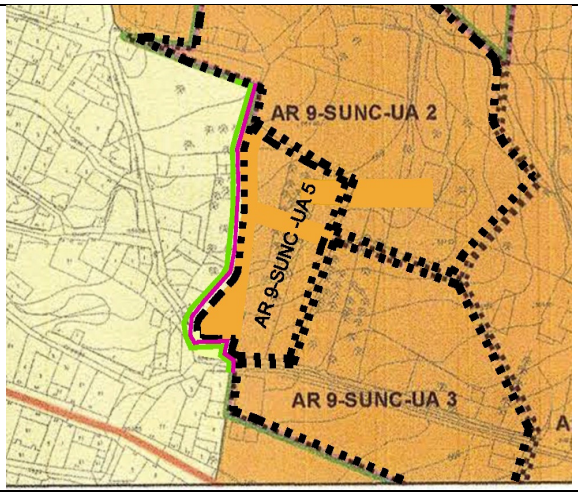
Regulados por la Zona de Ordenación Urbanística 2 (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UA 5

NOMBRE: AR 9–SUNC-UA 5

LOCALIZACIÓN (Ver serie de planos OE 2)



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)

Situada al este del municipio, cercana a la EX386, terrenos marcados como urbano en la norma anterior.

CONDICIONES PARTICULARES

Conforme a LEGISLACIÓN VIGENTE.

PLANEAMIENTO PREVIO

SU	NNSS

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	NO

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	**Gestión Directa/Indirecta**
ORDENACIÓN DETALLADA	Se podrá proponer otra ordenación detallada, mediante un PERI (Plan Especial de Reforma Interior)
FIGURA DE DESARROLLO	Programa de ejecución (podrá proponer otra ordenación detallada). Proyecto de urbanización.

PARÁMETROS GLOBALES (OE)

SUPERFICIE TOTAL. (m2)	1.871	APROV. LUCRATIVO (m2 u.p.)	936
Nº MÁX. HABITANES	28	APROV. NETO (m2 u.p./m2)	
DENSIDAD (Ha/m2)	33	APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)	0,5
COEF. PONDERACIÓN	Tipológico: 1 Uso: 1	ÁREA DE REPARTO	AR 9

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS (OE)

APROV. SUBJETIVO APROV. AYUNTAMIENTO (Ambos en m2 techo)	100% 0%

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS

Conforme a LEGISLACIÓN VIGENTE

APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	m2 CONST.
ZOU 2	936
TOTAL	936

RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)

Zonas verdes // Equipamientos (m2s)		
Dotaciones totales (m2s)		281
Aparcamiento (públicas // privadas)	5	5
Aparcamiento (nº plazas totales)		10

USOS (OE)

Regulados por la Zona de Ordenación Urbanística 2 (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR)

ANEXO II

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º-1

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE DELEITOSA

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

Con la Modificación Puntual n.º 1 del Plan General Municipal de Deleitosa se delimita una nueva unidad de ejecución, la UA-5, en el entorno de la calle Corrales, sobre terrenos, en su mayor parte, ya incluidos por el planeamiento en vigor en unidades de ejecución, UA-2 y UA-3.

La nueva unidad ejecución está integrada por las parcelas catastrales 3316020TJ7931N-0001MK y 3316019TJ7931N0001KK, tiene una superficie total de 1.871 m^2, y se encuentra ya edificada y parcialmente provista de los servicios urbanísticos planificados.

La delimitación de la nueva UA-5 provoca que las unidades de actuación UA-2 y UA-3 vean reducida su área conjunta en 1.743 m^2, pasando la UA-2 de una superficie de 7.552 m^2 a otra de 6.784 m^2, y la UA-3 de 5.719 m^2 a 4.744 m^2. Se integra además en la nueva unidad de ejecución UA-5 un área de 128 m^2, de terrenos que se encontraban clasificados como suelo urbano consolidado. Por ese motivo la modificación aprobada no perjudica las previsiones del Plan General Municipal en materia de cesiones dotacionales al municipio, que más bien se ven ligeramente incrementadas.

Otros efectos de la modificación puntual aprobada son:

— Se asigna a la nueva unidad de ejecución UA-5 la ZOU 2 Residencial Unifamiliar. De ese modo el área desconsolidada de 128 m2 abandonaría la ZOU 1 Mantenimiento de la Edificación, sin que tal circunstancia genere incremento de aprovechamiento alguno.

— Se reduce a 2m el retranqueo mínimo a linderos laterales establecido para las edificaciones aisladas exentas de la zona de ordenación urbanística ZOU 2, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. El planeamiento en vigor fijaba, en el artículo 4.2.13 de su normativa, 3 m como valor mínimo de ese parámetro.

Finalmente, como medidas de reequilibrio en las obligaciones a asumir, en materia de cesión y urbanización de espacios destinados a viario, por los propietarios de las unidades de actuación afectadas por la modificación, se adoptan las siguientes:

— En el ámbito de la UA-2, se reduce la anchura del vial planificado de 10,5 a 10 m;

— En la UA3, la superficie de viario a ceder se reduce en 97 m^2, pasando ésta a ser una carga de la nueva UA-5.

Su afección exclusiva a terrenos clasificados como suelo urbano, adosados desde hace décadas al núcleo urbano del municipio, evita que la modificación puntual aprobada pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Por ese motivo la Dirección General de Medio Ambiente, por resolución de 26 de julio de 2019, entendió innecesario su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 01/12/2021 y n.º CC/049/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal consistente en la redelimitación de las Unidades de Ejecución UE-2 y UE-3, creación de la Unidad de Ejecución UE-5. Además, se modifica el retranqueo a linderos laterales establecido para la zona de ordenación urbanística ZOU 2 "Residencial Unifamiliar".
Municipio:	Deleitosa.
Aprobación definitiva:	30 de septiembre 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.

Mérida, 1 de diciembre de 2021.

• • •