



*ACUERDO de 27 de enero de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 7 del Plan General Municipal de La Cumbre (M-007), para fijar el retranqueo a linderos para las construcciones en suelo no urbanizable en el mínimo establecido en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística de Extremadura (artículo 3.5.2.3 de la normativa urbanística). (2022AC0024)*

Asunto: Modificación puntual n.º 7 de Plan General Municipal para fijar el retranqueo a linderos para las construcciones en suelo no urbanizable en el mínimo establecido en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística de Extremadura (artículo 3.5.2.3 de la normativa urbanística). Cumbre (La) (M-007).

La Cumbre no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, por lo que es de aplicación el apartado 3.e de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por 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, 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 Ley 11/2018.

La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2.b de la Ley 11/2018), 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.

El Decreto-ley 10/2020 modificó diversos preceptos de la Ley 11/2018, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001 pueda ser modificado 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 Ley 11/2018, 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.d de la Ley 11/2018).

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación, en los términos previstos en el artículo 10.6 de la Ley 11/2018, 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, 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.

La Dirección Gral. de Sostenibilidad comunicó el 06/08/2021 que no es necesario el sometimiento de la modificación puntual del Plan General Municipal a evaluación ambiental estratégica, tal y como ha indicado el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas previamente consultado, pues no se prevé que la citada modificación pueda afectar de forma apreciable a los espacios incluidos en la Red Natura 2000 o a sus valores ambientales, en base al artículo 54 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la Ley 11/2018 y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.d de la Ley 11/2018.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la Ley 11/2018.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es la reducción del parámetro de "retranqueo mínimo" aplicable en el Suelo No Urbanizable Común desde los 50 m hasta los 3 m, siendo esta dimensión la mínima establecida en el artículo 66.d de la Ley 11/2018. Hay que precisar que los parámetros establecidos en el citado artículo no son mínimos a los que ajustarse, sino determinaciones que operan cuando el planeamiento no establezca otras. Es, por tanto, conforme a la Ley 11/2018 regular mediante planeamiento la separación a linderos de las construcciones.

Por tanto, cabe concluir que a modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la Ley 11/2018 y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 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 Ley 11/2018.

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 49.4.i, 57.5 y 57.7 de la Ley 11/2018).

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 Ley 11/2018).

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, 11 de febrero de 2022.

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,

V.º B.º EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

Secretario de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,

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 27 de enero de 2022, se modifica el Artículo 3.5.2.3.- Áreas No Urbanizable Común de la Normativa Urbanística vigente, quedando como sigue:

**AR T. 3.5.2.3.-Áreas No Urbanizable Común**

Se integran en esta categoría el Suelo no urbanizable Común, que no llega a tener la calidad del protegido ni la posibilidad de incorporarse al urbano, éste se encuentra repartido por todo el Término Municipal. Su regulación aparece definida en el Artículo 26 y 23 de la LESOTEX sobre requisitos de los actos en suelo no urbanizable de uso y aprovechamiento común y Calificación respectivamente.

Se consideran las áreas denominadas SNU02

Ámbitos de Aplicación:

Suelo no Urbanizable:  
SNU02

**PARÁMETROS**

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Residencial unifamiliar	<p>Retranqueo a Linderos: 3 m.</p> <p>Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 1 Unidades.</p> <p>Altura: 4,5 m</p> <p>Otros: - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente.</li><li>- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</li><li>- Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares.</li><li>- No se podrá construir más de una vivienda por parcela.</li><li>- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población</li></ul>
Actividades Extractivas	



USOS PERMITIDOS	
Ocio, deportivo y turístico	Retranqueo a Linderos: 3 m. Edificabilidad Máxima: 0,005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Número de Plantas: 2 Unidades. Altura: 7 m. Otros: - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m <sup>2</sup> - Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. - Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares.
Instalaciones de Interés Público	Retranqueo a Linderos: 3 m. Edificabilidad Máxima: 0,005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Número de Plantas: 2 Unidades. Altura: 7 m.
Vinculado a Obras Públicas	Edificabilidad Máxima: 0,0025 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Número de Plantas: 1 Unidades. Altura: 7 m.
No transformadoras vinculadas agropecuario	Retranqueo a Linderos: 3 m. Edificabilidad Máxima: 0,005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Número de Plantas: 1 Unidades. Altura: 7 m.
Transformadoras no vinculadas agropecuario	Retranqueo a Linderos: 3 m. Edificabilidad Máxima: 0,005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Número de Plantas: 2 Unidades. Altura: 7 m.
Transformadoras vinculadas agropecuario	Retranqueo a Linderos: 3 m. Edificabilidad Máxima: 0,0075 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Número de Plantas: 1 Unidades. Altura: 7 m.

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Todos los demás	

**ANEXO II.****RESUMEN EJECUTIVO**

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, el cual recoge las características esenciales de la nueva ordenación, así como un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

El encargo de redacción de la presente Modificación Puntual se realiza a la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad de Municipios Comarca de Trujillo, siendo su redactor Carlos Martín Roncero, en calidad de Arquitecto de la misma.

La presente Modificación Puntual afecta únicamente al articulado normativo del Plan General Municipal de La Cumbre, sin alterar en ningún momento los planos de ordenación del mismo.

En concreto, afecta al suelo clasificado según como Suelo No Urbanizable Común, identificado con la grafía SNU-2 en los planos de ordenación estructural "E.1 Directrices y Clasificación del Suelo"

Su redacción se fundamenta en la modificación del artículo 3.5.2.3 del Plan General Municipal, en lo relativo al parámetro "retranqueo a linderos", en suelo clasificado como suelo no urbanizable común, para su minoración hasta la dimensión establecida en el artículo 66.d) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS.

Como podemos observar en el siguiente cuadro resumen, el Plan General Municipal establece en Suelo No Urbanizable Común, para la totalidad de los usos permitidos en este tipo de suelo, la limitación del retranqueo mínimo a linderos en 50 metros, con la salvedad de los usos vinculados a obras públicas, donde no se establece.

<b>SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU02).</b>	
Usos Permitidos	Retranqueo a linderos
Residencial Unifamiliar	50 m.
Ocio, Deportivo y Turístico	50 m.
Instalaciones de Interés Público	50 m.
Vinculado a Obras Públicas	No se establece



<b>SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU02).</b>	
No transformadoras vinculadas agropecuario	50 m.
Transformadoras no vinculadas agropecuario	50 m.
Transformadoras vinculadas agropecuario	50 m.

La LOTUS, en su artículo 66.d) sobre "Construcciones en Suelo Rústico" establece que, en suelo rústico, y en ausencia de otras determinaciones del planeamiento, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

Por todo lo anterior, se redacta la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de La Cumbre al objeto de reducción del parámetro "Retranqueo a Linderos" contenido en el artículo 3.5.2.3 "Áreas No Urbanizable Común", desde los 50 metros establecidos por el mismo hasta la dimensión de 3 metros a linderos, siendo ésta la dimensión establecida en el artículo 66.d) la LOTUS.

Presentado Documento Inicial Estratégico, la Dirección General de Sostenibilidad comunicó con fecha 06/08/2021 que no es necesario el sometimiento de la modificación puntual del Plan General Municipal a evaluación ambiental estratégica, tal y como ha manifestado el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas previamente consultado, pues no se prevé que la citada modificación pueda afectar de forma apreciable a los espacios incluidos en la Red Natura 2000 o a sus valores ambientales, en base al artículo 54 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.

Todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior debe acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación. Por ello se hace entrega del mismo, en cumplimiento del artículo 50.5 de la LOTUS.

**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 03/03/2022 y n.º CC/012/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:                      Modificación puntual n.º 7 de Plan General Municipal para fijar el retranqueo a linderos para las construcciones en suelo no urbanizable en el mínimo establecido en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística de Extremadura (artículo 3.5.2.3 de la normativa urbanística).

Municipio:                        La Cumbre.

Aprobación definitiva:    27 de enero de 2022.

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, 3 de marzo de 2022.

• • •

