



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 28 de septiembre de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 7 del Plan General Municipal de Aldeanueva del Camino que afecta a las alineaciones del camino de "La Laguna". También se cambia la calificación asignada a parcelas colindantes al camino y se alteran algunos parámetros de las ordenanzas "Manzana cerrada con patio de parcela - MPP" y "Vivienda unifamiliar aislada o pareada - VAP". (2024AC0039)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 28/09/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

I. ANTECEDENTES

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 25/01/2022 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 08/02/2022 y en sede electrónica, habiéndose formulado una alegación resuelta en sentido estimatorio, el 25/05/2023 se aprobó provisionalmente.

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

Consta comunicado de la Dirección General de Sostenibilidad de 12/04/2022 en el que se informa que la modificación planteada no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

II. COMPETENCIA

Al no disponer Aldeanueva del Camino 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 (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 la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general a la Comunidad Autónoma 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 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 LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma. También se ven afectadas determinaciones de la ordenación detallada, pero dada su estrecha vinculación con la ordenación estructural que se altera, que dificulta deslindar unas determinaciones de otras, y para facilitar la posterior tramitación del expediente, de acuerdo con el apartado 3.f) 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, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

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 (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 (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

IV. ANÁLISIS

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 17/03/2023 que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura informó el 06/05/2022 que los terrenos afectados por la modificación puntual son colindantes con un tramo de la carretera N-630 transferido al Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino, por lo que para la ejecu-



ción de cualquier tipo de actuación en dichos terrenos no se precisa la emisión de informes o autorizaciones por parte de la Administración de Carreteras del Estado.

El Servicio de Infraestructuras Viarias de la Secretaría General de Población y Desarrollo Rural emitió informe favorable el 22/07/2022, al clasificarse los terrenos ocupados por la vía pecuaria "Cañada Real de la Plata o Aliste Zamorana" como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (SNU-PI).

No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, 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. Si bien, de forma posterior a su redacción, 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. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

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 (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

En relación a la obligación en el cumplimiento de la evaluación del modelo urbano de la modificación del instrumento urbanístico, la naturaleza y alcance de las propuestas que se pretenden incorporar al planeamiento urbanístico no son susceptibles de generar nuevas plusvalías, ni un mayor aprovechamiento lucrativo en los suelos afectados, por lo que no se considera necesario valorar la conveniencia de hacer nuevas reservas para sistemas dotacionales o de zonas verdes, ni para plazas de aparcamiento. Así, en el apartado 18 de la Memoria se justifica el cumplimiento de los estándares e indicadores de sostenibilidad previstos en el artículo 12 de la LOTUS.

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del arts. 46 y siguientes de la LOTUS.

En cuanto al fondo, la modificación tiene por objeto redefinir el trazado de la calle "Camino de la Laguna". El trazado previsto por el Plan invade una porción de la "Cañada Real de la



Plata o Aliste Zamorana”, por lo que el objetivo es rediseñar el trazado evitando el conflicto que podía generar la confluencia de la cañada y el viario. A tal efecto se redelimita el suelo urbano consolidado establecido por el Plan, y la porción afectada por esta innovación pasa a tener la condición de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (SNU-PI).

También se cambia la calificación asignada a una determinada parcela de “Manzana cerrada con patio de parcela - MPP” a “Vivienda unifamiliar aislada o pareada - VAP”, entendiendo que las características son más afines al entorno en el que se enclava.

Con el objetivo de salvar la problemática que ha generado algunos parámetros de las ordenanzas descritas anteriormente, se pretende introducir determinadas modificaciones en las mismas relativas a tamaño, geometría, retranqueo y fondo máximo edificable.

Por tanto, cabe concluir que a 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 (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 día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

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 28 de septiembre de 2023, se modifican las fichas de las Normas Particulares de las Zonas MPP y VAP de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

MPP

NOMBRE:	Manzana cerrada con patios de parcela
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de Ordenanza con el código MPP
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación en manzana cerrada con patios de parcela
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA:	120 m ²
FRENTE MÍNIMO (a):	5,5 m
FONDO MÍNIMO (b):	11 m

Ver dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN MÁXIMA:	50%
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA SOBRESASANTE (h):	2 plantas / 7m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	Sin retranqueos (d1=0)	Sin retranqueos (d1=0)
FONDO MÁXIMO (f):	20 m	20 m
LINDEROS LATERALES (d2):	Sin retranqueos (d2=0)	Sin retranqueos (d2=0)
LINDERO POSTERIOR (d3):	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos, mínimo 2/3h; sin huecos, mínimo ½ h	Con huecos, mínimo 2/3h; sin huecos, mínimo ½ h



OBSERVACIONES

Las edificaciones deberán disponer la fachada en la alineación exterior, prohibiéndose los retranqueos en fachada, de no ser que se disponga un cerramiento de parcela de altura mínima 3m o "falsa fachada" que cumpla todas las especificaciones indicadas para las fachadas en la ordenanza D. En este caso, el espacio entre esta falsa fachada y la edificación deberá cumplir las especificaciones de los patios interiores.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento en planta baja por vivienda o cada 100 m² construidos en el interior de la parcela, siempre que la configuración física de la misma lo permita.

Quedan prohibidos los sótanos en el ámbito de esta ordenanza. Se permiten los semisótanos.

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 Residencial, categorías 1ª y 2ª
USOS COMPLEMENTARIOS	1. Uso Residencial, categoría 3ª 2. -Uso Terciario: – Oficinas, localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación – Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación – Hostelería, en planta baja de la edificación – Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo 3. Uso de aparcamiento, en planta baja, siempre que el catálogo de protección no lo impida 4. Uso Dotacional-Equipamiento: – En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación – En categoría 2ª – En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo – En categoría 4ª 5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras 6. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes 7. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente

NORMAS PARTICULARES DE ZONA**VAP**

NOMBRE:	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de Ordenanza con el código VAP
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Vivienda unifamiliar o colectiva en tipologías abiertas o adosadas
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES**

SUPERFICIE MÍNIMA:	250 m ²
FRENTE MÍNIMO (a):	10 m
FONDO MÍNIMO (b):	15 m

Ver dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN MÁXIMA:	50%
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA SOBRESALIENTE (h):	2 plantas / 7m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	Ninguno ó > 3m
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2):	> 3m ó 0 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d3):	>3m
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos, mínimo 2/3h; sin huecos, mínimo ½ h

OBSERVACIONES

Se permite una edificación auxiliar de 12 m ² de superficie y 1 planta /3m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad
El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado
Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m ² construidos.
Solo se permite el adosamiento cuando se presente en el Ayuntamiento documento, ante Notario, de compromiso de adosamiento de los propietarios de las parcelas que se adosan.

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

Si no está protegida en catálogo, se deberá cumplir la ORDENANZA E

USOS

USO PRINCIPAL	1. Uso Residencial, categorías 1ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	<p>1. Uso Residencial, categoría 2ª Y 3ª</p> <p>2. -Uso Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none">– Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo.– Hostelería, en planta baja de la edificación– Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo <p>3. Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela</p> <p>4. Uso Dotacional-Equipamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">– En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación– En categoría 2ª– En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo– En categoría 4ª <p>5º. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras</p> <p>6ª. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes</p>
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente

ANEXO II

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

La modificación puntual despliega sus efectos en el ámbito del camino de la Laguna que, situado en el extremo este de la localidad, se ha erigido a lo largo de su historia como uno de los principales accesos rodados al núcleo urbano, formando parte, junto con la antigua carretera N-630, del trazado de la Cañada Real de la Plata o Aliste Zamorana.

Las características esenciales de la nueva ordenación resultante consisten en:

- Recuperar el trazado histórico que el camino de la Laguna ha mantenido hasta nuestros días, por disponer ya de una geometría y amplitud suficientes para cumplir con su función dentro del sistema viario. De ese modo conservará sus alineaciones actuales así como su anchura, de unos 6 m, pasando a ser ya innecesario que el Ayuntamiento deba anticipar la adquisición o expropiación de terrenos adyacentes adicionales, para lograr un trazo rectilíneo y una anchura de 10 m, y que los propietarios de las parcelas urbanas colindantes deban, para poder edificar, indemnizar previamente al municipio por la ocupación parcial del camino de la Laguna.
- Otorgar a la manzana de uso residencial colindante con el camino de la Laguna, como zona de ordenanza, la correspondiente a Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada, VAP, en lugar de la actual, Manzana Cerrada con Patio de Parcela, MPP; en coherencia con la tipología dominante en esa zona periférica de la localidad.
- Resolver la contradicción en la que incurre el Plan General Municipal cuando, en alguno de sus planos, califica como zona verde de sistema general parte del trazado del camino de la Laguna, concretamente el situado en su intersección con el arroyo de los Linos, lo que en la práctica sería incompatible con su histórica función viaria (Cañada Real de la Plata o Aliste Zamorana).
- Facilitar las posibilidades de edificación de numerosas parcelas del suelo urbano mediante la matización de algunos de los condicionantes urbanísticos de las zonas de ordenanza MPP y VAP, concretamente los relativos a tamaño y geometría de la parcela mínima, los retranqueos y el fondo máximo edificable.

Finalmente hay que destacar cómo el trazado planificado ahora para el camino de la Laguna se ajusta mejor a la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, por cuanto aumenta la superficie de los terrenos adscritos a la Cañada Real de la Plata o Aliste Zamorana, que se clasifican como suelo rústico protegido, evitando de ese modo que sea destinada en un futuro a viario.



Como se desprende de la evaluación ambiental practicada la nueva ordenación resultante no tendrá efectos adversos significativos para el medio ambiente, por cuanto opera exclusivamente en terrenos del núcleo urbano, y cuando plantea además un ligero incremento del suelo rústico protegido en detrimento del suelo planificado como urbano.

**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. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda.

CERTIFICA:

Que con fecha 22/04/2024 y n.º CC/016/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción Modificación puntual n.º 7 del Plan General Municipal que afecta a las alineaciones del camino de "La Laguna". También se cambia la calificación asignada a parcelas colindantes al camino y se alteran algunos parámetros de las ordenanzas "Manzana cerrada con patio de parcela - MPP" y "Vivienda unifamiliar aislada o pareada - VAP".

Municipio: Aldeanueva del Camino.

Aprobación definitiva: 28 de septiembre de 2023.

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).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, 22 de abril de 2024.

• • •

