



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 29 de febrero de 2024, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Deleitosa para la redelimitación de los sectores de suelo urbanizable SUB-UAOPO1 y SUB-UAOPO-2, creándose el sector SUB-UAOPO A. (2024AC0041)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 29/02/2024, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 28/04/2023 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 11/05/2023 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 04/12/2023.

La Comisión de Coordinación Intersectorial en su sesión de 28/09/2023 emitió el informe de coordinación intersectorial sobre el expediente.

II. Competencia.

Al no disponer Deleitosa 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 a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las determinaciones 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 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 identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable, por lo que, tratándose determinaciones de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), le 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 17/05/2023 que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse la misma sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La modificación fue sometida a la valoración de la Comisión de Coordinación Intersectorial de 28/09/2023, acordando la continuación del expediente, al no existir condicionantes sectoriales que deben ser tenidos en cuenta para la elaboración de la propuesta técnica que se someta a aprobación provisional, más allá del condicionante establecido por la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras Viarias, que señala que las figuras de desarrollo del sector SUB-UAOPO-A precisarán de su informe vinculante previo a sus aprobaciones definitivas.

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.

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.

La Memoria Justificativa contiene un análisis de la ordenación actual y de los estándares mínimos de dotaciones y sistemas locales del nuevo sector SUB-UAOPO-A, dando cuenta del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la ordenación que se establece.

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones de los artículos 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

En cuanto al fondo, la modificación tiene como objeto la reordenación de los sectores de suelo urbanizable SUBUAOPO-1 y SUB-UAOPO-2, correspondiente al área de reparto 10 (AR-10), situados al norte del núcleo urbano, para adaptar sus determinaciones al proyecto de la estación de tratamiento de agua potable (ETAP) que promueve la administración autonómica. Esta innovación afecta exclusivamente a terrenos del entorno del casco urbano, clasificados por el planeamiento como suelo urbanizable.

Con la nueva ordenación se pretende reclasificar como suelo urbano los terrenos ocupados por la ETAP, liberando de los mismos al sector SUB-UAOPO-2, que se unifica con el sector SUB-UAOPO-1, creándose, de este modo, un único sector de suelo urbanizable denominado SUB-UAOPO-A, que mantiene el uso residencial, aplicándose la ordenanza ZOU-2 "Residencial unifamiliar (R)".

Con la delimitación propuesta para el nuevo sector se garantiza el cumplimiento de los parámetros urbanísticos relativos a cesiones y aprovechamiento urbanístico, y, aunque la memoria carece de justificación en relación al sistema de ejecución de la actuación, de la ficha urbanística del sector se extrae que será bajo el régimen de gestión indirecta, debiendo desarrollarse en los términos y condiciones que establezca el programa de ejecución que se elabore para tal fin.

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 (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).

Mérida, 15 de marzo de 2024.

V.º B.º

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

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 29 de febrero de 2024, se sustituyen las fichas Sector de suelo urbanizable SUB UAPO 1 y Sector de suelo urbanizable SUB UAPO 2 por la ficha del nuevo sector, Sector de suelo urbanizable SUB UAPO A, en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

SUELO URBANIZABLE		SUB-UAPO A	
NOMBRE:	AR 10-SUB-UAPO A		
LOCALIZACIÓN (Ver serie de planos OE 2)		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)	
		Situada al noroeste del municipio, contiguo al perímetro del suelo urbano, atravesada por la carretera EX386.	
GESTIÓN DEL SUELO		CONDICIONES PARTICULARES	
SISTEMA DE ACTUACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA FIGURA DE DESARROLLO		Conforme a LEGISLACIÓN VIGENTE.	
		PLANEAMIENTO PREVIO	
		SNU	NNSS
		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO SI	
GESTIÓN DEL SUELO			
		Gestión Indirecta	
		Según Plano OD 1.1	
		Programa de Ejecución y proyecto de reparcelación.	
PARÁMETROS GLOBALES (OE)			
SUPERFICIE TOTAL. (m ²)	6.446	APROV. LUCRATIVO (m ² u.p.)	3.223
Nº MÁX. HABITANES	81	APROV. NETO (m ² u.p./m ²)	
DENSIDAD (Ha/m ²)		APROV. MEDIO (m ² u.p./m ²)	0,5
COEF. PONDERACIÓN	Tipológico: 1 Uso: 1	ÁREA DE REPARTO	AR 10
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS (OE)		RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS	
APROV. SUBJETIVO		90%	
		Conforme a RDL 7/2015 y LOTUS	
APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD)		RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	m ² CONST.	(Estándares mínimos)	
ZOU 2	3.223	Zonas verdes // Equipamientos (m ² s)	405 130
		Ubicación Zonas Verdes (ZV 1-SL// ZV 2-SL)	190 215
		Ubicación Equipamientos (Playa aparcamientos públicas EQ 1-SL)	130
TOTAL	3.223	Aparcamiento (PÚBLICAS)	17
USOS (OE)			
Regulados por la Zona de Ordenación Urbanística 2 (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR) Las cesiones (405 +130 m ²) se ubican en el interior del ámbito.			
Otras Condiciones (OE)			
Con carácter previo a la aprobación definitiva de los documentos técnicos que se tramiten para el desarrollo urbanístico del Sector (Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización o cualquier otro.), habrá de recabarse el informe favorable del organismo titular de la carretera EX 386, cuyas determinaciones tendrán en todo carácter vinculante,			

**ANEXO II**

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN
EXTRACTO DE ASPECTOS AMBIENTALES
MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE DELEITOSA

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

Con la modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Deleitosa se pretende la reordenación de los dos sectores de suelo urbanizable situados al norte de su núcleo urbano, con el propósito de posibilitar la construcción de la nueva estación de tratamiento de agua potable (ETAP) que promueve la Junta de Extremadura.

Como quiera que los equipos y construcciones proyectados para la nueva ETAP han de implantarse junto al depósito de regulación de agua potable ya existente, en terrenos contiguos, a la carretera EX-386 y que el espacio inicialmente previsto para ellos por el Plan General Municipal (PGM), dentro del sector de suelo urbanizable SUB UAPO 2 (EQ-1_SL), no es suficiente; habrán de ocupar también la parcela contigua, de 493 m², que el PGM reservaba para zona verde, y que atribuía como carga al sector colindante de suelo urbanizable, el SUB UAPO 1.

Para facilitar la rápida implantación del nuevo equipamiento se reclasifican, por un lado, como suelo urbano, todos los terrenos ocupados por la nueva ETAP (1.711 m²); y por otro lado, se agrupan las superficies restantes de los Sectores de suelo urbanizable afectados, SUB UAPO 1 y SUB UAPO 2, refundiéndolas en un único sector de suelo urbanizable, que pasa a designarse como SUB UAPO A y que, con una superficie total de 6.446 m², mantiene como uso global el residencial y como zona de ordenanza la ZOU 2. La gestión para el desarrollo futuro del nuevo Sector requerirá del informe previo favorable del organismo titular de la carretera EX-386, que tendrá en todo caso carácter vinculante.

La ordenación detallada del nuevo sector SUB UAPO A se ajusta a los criterios de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, a sus estándares de sostenibilidad, mediante las oportunas reservas de suelo para los sistemas locales de zonas verdes y dotaciones públicas, así como para la materialización del porcentaje de aprovechamiento que le corresponde al municipio por las plusvalías generadas por su intervención.

Su afección exclusiva a terrenos clasificados como suelo urbanizable, adosados desde hace décadas al núcleo urbano del municipio, así como la naturaleza y alcance de sus efectos urbanísticos, propician que la modificación puntual aprobada no provoque efectos significativos sobre el medio ambiente. Por ese motivo la Dirección General de Sostenibilidad, por resolu-



ción de 17 de mayo de 2023, dictaminó la innecesaridad de someter la actuación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, por no encontrarse sujeta al ámbito de actuación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**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 02/05/2024 y n.º CC/019/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal para la redelimitación de los sectores de suelo urbanizable SUB-UAOPO 1 y SUB-UAOPO 2, creándose el sector SUB-UAOPO A.

Municipio: Deleitosa.

Aprobación definitiva: 29 de febrero de 2024.

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 arts. 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, 2 de mayo de 2024.

• • •

