



*ACUERDO de 21 de marzo de 2024, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guareña para la reclasificación de suelo no urbanizable "protegido de interés agropecuario (SNUP-1)" a suelo urbanizable de uso industrial de terrenos colindantes con el polígono industrial "La Alberca", en prolongación de la calle Alberquilla, generándose la unidad de ejecución discontinua UE-21.*  
(2024AC0083)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (en adelante CUOTEX), en sesión celebrada el 21/03/2024, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

#### I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 29/09/2022 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 18/10/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 14/02/2023.

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

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 31/08/2022.

#### II. Competencia.

Guareña no dispone 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 (en adelante LOTUS), por lo que 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 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 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 clasificación del suelo urbanizable del municipio, 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 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.

Guareña tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022, modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, 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 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 formuló el informe ambiental estratégico mediante Resolución de 31/08/2022, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se produjo el 07/09/2022.



Dentro de las consultas realizadas por la Dirección General de Sostenibilidad, consta el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, según el cual, el ámbito a reclasificar no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en la Red Natura 2000, ni se prevé que pueda afectar de forma apreciable sobre los mismos o sus valores ambientales.

La Secretaría General de Población y Desarrollo Rural emitió informe favorable condicionado el 14/04/2023. El informe señala que una de las parcelas afectadas, la n.º 4 del polígono 26, es colindante con la vía pecuaria "Colada del arroyo de Guareña y camino de La Zarza", por lo que cualquier actuación en dicha parcela deberá mantener una distancia de 10 m al eje de la carretera BA-087, de Manchita a Guareña.

El Servicio de Infraestructuras de la Diputación de Badajoz emitió informe favorable el 14/06/2023 condicionado a la obtención de la autorización para las obras a ejecutar en la zona de influencia de la carretera BA-087 (35 m desde el borde exterior de la explanación). Además, advierte que la línea de edificación del ámbito que se reclasifica se deberá situar a 25 m del borde exterior de la calzada.

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 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, de los estándares mínimos de dotaciones y sistemas locales, en este caso para núcleos de relevancia territorial, dando cuenta del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la ordenación que establece.

También consta la memoria de sostenibilidad económica, detallando el impacto de la actuación propuesta en la Hacienda Pública Local en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de servicios resultantes de la unidad de actuación.

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.



En cuanto al fondo, la modificación tiene por objeto la reclasificación de suelo no urbanizable protegido de "Interés Agropecuario" (SNUP-1) a suelo urbanizable de uso industrial de terrenos colindantes con el polígono industrial "La Alberca", generándose la unidad de actuación discontinua "UE-21". En el ámbito denominado "UE-21 (1)", que se ubica junto a la carretera BA-087, se localiza el uso industrial y el dotacional, destinándose los terrenos identificados como "UE-21 (2)" a zona verde.

Se prevé que el incremento de aprovechamiento derivará en unas cesiones y reservas de suelo con destino a equipamientos, fijándose una reserva de suelo para zonas verdes del 10% de la superficie del ámbito y superior al 5% para equipamiento, garantizándose el cumplimiento de los parámetros urbanísticos relativos a cesiones y aprovechamiento urbanístico.

Por otro lado, se justifica adecuadamente el procedimiento de "actuación simplificada de nueva urbanización" como modalidad de ejecución, otorgando el artículo 81.1.b de la LOTUS la posibilidad de delimitarse de una forma discontinua.

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 70.3 del RGLOTUS.

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 la ordenación estructural del 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 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

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 LOTUS).

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 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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 19 de abril de 2024.

V.º B.º

El Presidente de la Comisión de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio  
de Extremadura.

SATURNINO CORCHERO PÉREZ

El 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 epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 21 de marzo de 2024, se introduce el artículo "22.TER. S.U.9. - INDUSTRIAL AISLADA U.E.21" en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

22.TER. S.U.9. INDUSTRIAL AISLADA U.E.21

Determinaciones de ordenación estructural.

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21</b>			
SITUACIÓN		Al este del núcleo de población, adyacente a la unidad UE-18	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		Las NNSS con la ordenación detallada.	
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD (DELIMITACIÓN)		6.796. m <sup>2</sup>	
UNIDADES DE EJECUCIÓN		Única para todo el ámbito.	
APROVECHAMIENTO MÁXIMO SECTOR		DENSIDAD MÁXIMA	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
USOS	USO GLOBAL	6.3.5. Industria	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		Actuación simplificada de nueva urbanización.	
		Se tramitará: Proyecto de Urbanización y Convenio.	
RESERVAS Y CESIONES		Superficie Zonas verdes	680. m <sup>2</sup>
		Superficie S. dotacional	394. m <sup>2</sup>
		Plazas de aparcamiento con carácter dotacional	17 plazas.
		Suelo en el que materializar el 10 % del aprovechamiento.	
ÁREA DE REPARTO		La unidad constituye una única área de reparto.	
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		Hallazgos de interés. Como medida preventiva para evitar posibles afecciones contra el patrimonio arqueológico, se tendrá en cuenta las medidas contempladas en la legislación de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, relativa a los hallazgos casuales.	



<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21</b>	
SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS FORESTALES	Los proyectos de actividad incorporarán las actuaciones preventivas necesarias para impedir que pueda generarse peligro de incendios en el eucaliptal que se encuentra en las inmediaciones, adaptándose si existiese, a las exigencias del Plan Periurbano de Prevención de Incendios de Guareña.
DISPOSICIONES AMBIENTALES	<p>Los proyectos de actividad deberán contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la legislación de protección ambiental, de modo que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.</p> <p>Del mismo modo se deberán tener en cuenta una correcta gestión de residuos, de vertidos, de emisiones a la atmósfera, de ruidos, etc. para evitar la posible afección al medio, cumpliendo con la legislación vigente en estas materias. Tiene especial importancia la correcta gestión de las aguas residuales, por ello éstas serán sometidas a un sistema depurador adecuado y con un dimensionado que permita evacuar y tratar adecuadamente el volumen de dichas aguas generadas.</p>
OBSERVACIONES	No resulta necesaria para el desarrollo del sector ninguna figura de Planeamiento dado que las NNSS contendrán las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar las de ordenación estructural.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

Redactores: María López Romero y Vicente López Bernal. Arquitectos.

#### 1. Introducción.

La presente modificación de las Normas Subsidiarias de Guareña, tiene por objeto la creación de una nueva actuación urbanizadora para completar la trama urbana en la manzana de uso industrial comprendida entre la prolongación de la calle Alberquilla, la carretera de Manchita, el Polígono Industrial "La Alberca" y la calle de nueva creación en la "Vereda de los Garbanzales". Se trata de incorporar a suelo industrial un terreno que actualmente se dedica a cultivo de secano y olivar, pero ya está rodeado por las instalaciones industriales de INQUIBA, SA, la carretera de Manchita y una calle de nueva creación sobre lo que era la vereda de "Los Garbanzales". La superficie afectada tiene una superficie de 0,6796 ha.

Dada la escasa entidad de la intervención y al tratarse de la configuración de una manzana que en la actualidad se encuentra consolidada, se propone la delimitación de una unidad que se desarrollara por procedimiento simplificado.

Los usos permitidos en el suelo edificable resultante serán los mismos que el Planeamiento autoriza en la parcela industrial consolidada que rodea el ámbito.

#### 2. Extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales.

La modificación del planeamiento que se tramita incorpora el "documento de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada" de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En el citado documento se analizan los efectos de la actuación sobre el medioambiente y las medidas a adoptar para prevenir efectos negativos sobre el mismo. En cualquier caso los usos que se vayan a desarrollar sobre este suelo estarán sometidos siempre, y con carácter previo, a la autorización ambiental que proceda.

De acuerdo con lo expresado, la modificación que se propone no generará efectos ambientales negativos, mientras que la implantación de nuevas actividades industriales, redundarán en el interés general, permitiendo un mejor desarrollo económico y social del municipio.



3. Descripción gráfica del área de intervención.



**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 24/07/2024 y n.º BA/030/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la reclasificación de suelo no urbanizable "protegido de interés agropecuario (SNUP-1)" a suelo urbanizable de uso industrial de terrenos colindantes con el polígono industrial "La Alberca", en prolongación de la calle Alberquilla, generándose la unidad de ejecución discontinua UE-21.

Municipio: Guareña.

Aprobación definitiva: 21 de marzo 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 los 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, 24 de julio de 2024.

• • •

