

*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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Losar de la Vera, consistente en la división de la unidad de ejecución UE-9 en dos, dando origen a la UE-9.1 y la UE-9.2. También se cambia el uso característico previsto para la UE-9.2, pasando de almacenaje agro-ganadero a residencial. (2024AC0009)*

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

#### I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 16/10/2020 y posteriormente se aprobó provisionalmente el 13/10/2021. Fue sometido a información pública mediante la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 04/03/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 08/05/2022 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.

Constan informes favorables o de no afección de Confederación Hidrográfica del Tajo (26/05/2021) y de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural (29/05/2021).

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 27/10/2022, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica, que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal celebrado el 12/04/2023.

#### II. Competencia.

Losar de la Vera 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 (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 delimitación de los sectores en suelo urbano, por lo que, tratándose de una determinación 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.

Losar de la Vera 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 emitió una resolución el 08/05/2020 por la que determina la no necesidad de someter el expediente a evaluación ambiental estratégica simplificada.



El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 27/10/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 12/04/2023.

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.

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.

Teniendo en cuenta la normativa de aplicación con respecto a la última propuesta técnica, se garantiza una mejora de los estándares objetivos, al incluir cesiones en los distintos sectores de suelo urbano afectados, encontrando sintonía con el cumplimiento de los estándares de sostenibilidad.

En cuanto al fondo, se ha adaptado el documento a la nomenclatura de la LOTUS, por lo que los nuevos ámbitos que se delimitan se denominan sectores de suelo urbano, indicando, según lo establecido en su artículo 45.2.c, los objetivos, los criterios y las condiciones básicas de ordenación.

Asimismo, se contempla la reserva del 30% de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, conforme al artículo 20 y a la disposición



transitoria primera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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 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 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 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, 19 de octubre de 2023.

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.

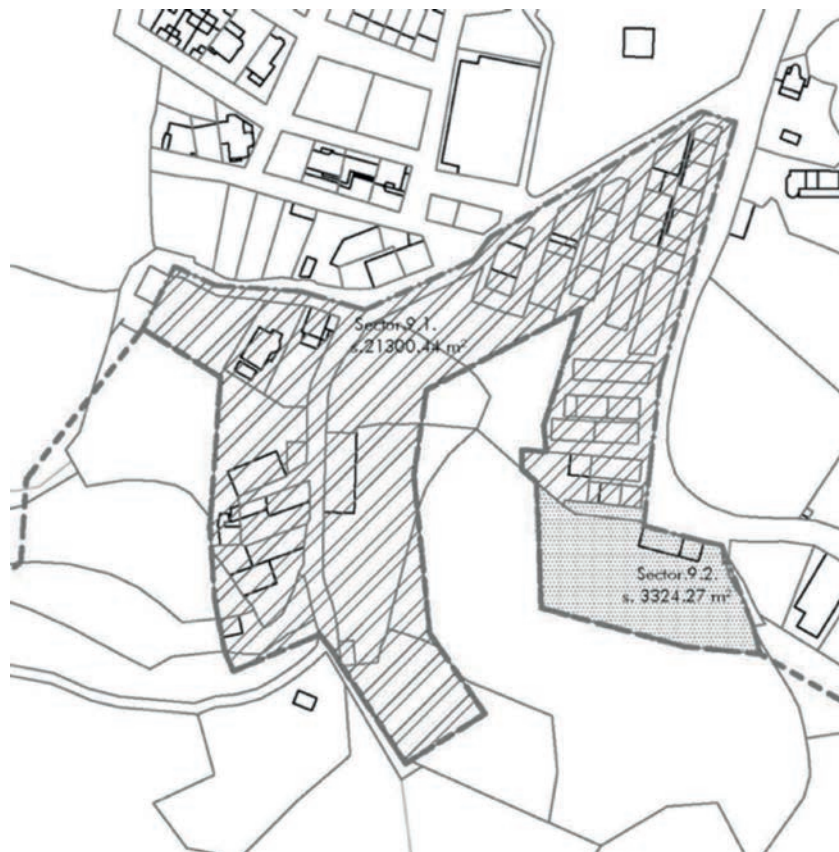
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

**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 sustituye la ficha UE9 por la Ficha 9.1 Sector de Suelo Urbano n.º 9.1 y Ficha 9.2 Sector de Suelo Urbano n.º 9.2, en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

**FICHA 9.1.**

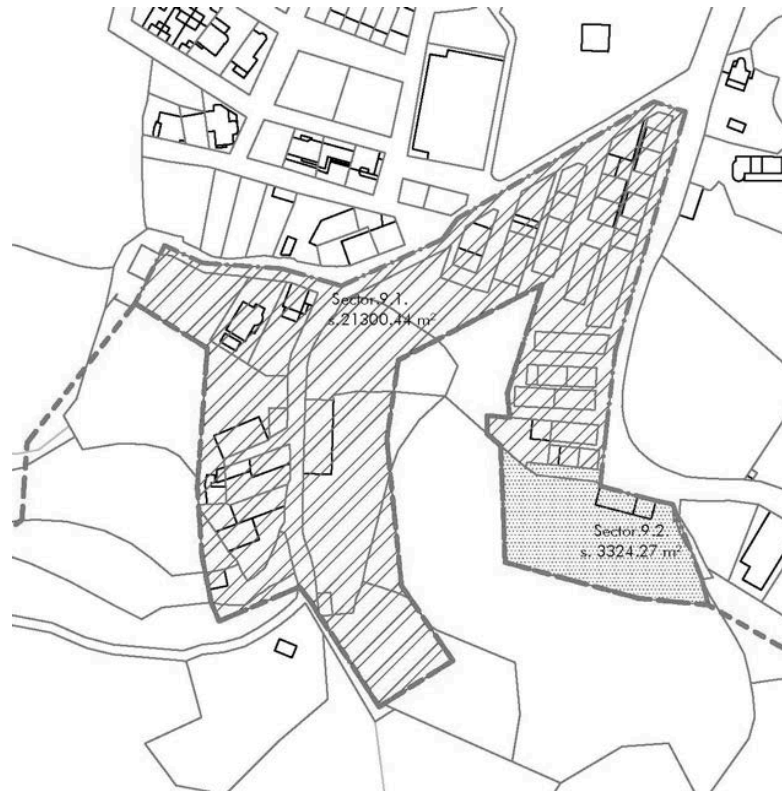
SECTOR DE SUELO URBANO n.º 9.1.



CLASE DE SUELO_Suelo Urbano	
SUPERFICIE TOTAL	21.300,44 m <sup>2</sup>
DOTACIONES	3.200 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS (m <sup>2</sup> )	2.135 m <sup>2</sup>
USO GLOBAL_Almacenaje agro-ganadero	
USOS COMPATIBLES_Fijados en las NNSS	
Figura de Planeamiento a aplicar_Plan Especial	
CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN_Serán de aplicación las correspondientes a Agroganadero	
CESIONES_Las que pueda fijar el Plan Especial para mejor ordenación del área.	
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_Se garantizará la conexión con las infraestructuras existentes.	
SISTEMA DE ACTUACIÓN_ El o los que fije el Plan Especial.	

**FICHA 9.2.**

SECTOR DE SUELO URBANO n.º 9.2.



CLASE DE SUELO_ Suelo Urbano			
SUPERFICIE TOTAL		3.324,27 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE EDIFICABLE		2.450,49 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		1.837,87 m <sup>2</sup> t	
DOTACIONES		OTROS	
ZONA VERDE	138,60 m <sup>2</sup>	APROVECH VIV. PROTEGIDA	551,36 m <sup>2</sup> t
EQUIPAMIENTO		ENTREGA 10% APROVECH.	183,78 m <sup>2</sup>
		APARCAMIENTOS	5
USO GLOBAL_ Residencial. Familiar Media Densidad			
ÁREA DE REPARTO_ El ámbito de la unidad constituye un a.r.			
COEF. EDIFICABILIDAD_ 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES_ Se garantizará la conexión con las infraestructuras existentes.			
SISTEMA DE ACTUACIÓN_ Gestión indirecta: Compensación y Concertación.			



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. Encargo y promotor.

El presente documento constituye una modificación puntual de las Normas Subsidiarias (en adelante, NNSS) de Losar de la Vera. Se redacta a petición de Raúl Melchor Muñoz, con NIF \*\*\*8204\*\*, en representación de Construcciones Melchor y Muñoz, SL con CIF B0263903 y domicilio en travesía de la Renta n.º 12 de Aldeanueva de la Vera como propietario una la parcela en el paraje "El Egido".

Esta modificación se redacta por los técnicos y jurídicos de la empresa Aceidé Servicios Técnicos, SLP, con domicilio en la avenida de Alfonso VIII, 22-1.º B, 10600 Plasencia (Cáceres), CIF B10464063.

#### 2. Necesidad y procedencia de la modificación

En reuniones mantenidas con el Alcalde y Técnico municipal, nos manifiestan los problemas que tienen pequeños inversores en la adquisición de solares de tamaño medio para ejecutar vivienda unifamiliar aislada o pareada.

En contacto con el promotor de la presente modificación ofrece la posibilidad de dividir la UE n.º 9 de SUNC, actualmente sin desarrollar debido a su excesivo tamaño compuesto por números propietarios y con ordenación en edificación exenta, tipo nave o secadero, con uso como almacenaje agroganadero, actualmente sin demanda en el municipio y con construcciones residenciales fuera de ordenación.

La necesidad y procedencia de la modificación surge porque los terrenos actualmente susceptibles de desarrollo para implantar uso agro-ganadero serían los comprendidos dentro de la UE n.º 9, que se encuentran sin desarrollar, no existiendo interés para su desarrollo por parte de la mayoría de los propietarios, por lo que el Ayuntamiento ante la demanda existente se ve en la obligación de buscar otras alternativas.

#### 3. Objeto de la modificación puntual.

Ante la demanda de suelo residencial unifamiliar aislada, en parcelas de una dimensión superior a las existentes en el municipio. La falta de desarrollo y acuerdos de la UE n.º 9 por parte de sus propietarios, con construcciones irregulares. Resulta necesario dividir dicha unidad para poder crear una de dimensión inferior con calificación residencial, acorde al PGM aprobado inicialmente el 9 de febrero de 2.012.



Para ello se divide en dos sectores de suelo urbanos n.º 9.1 y n.º 9.2. Manteniendo en la primera de ellas, las directrices de la ordenanza de agro-ganadero y a la segunda, la ordenanza residencial familiar media densidad.

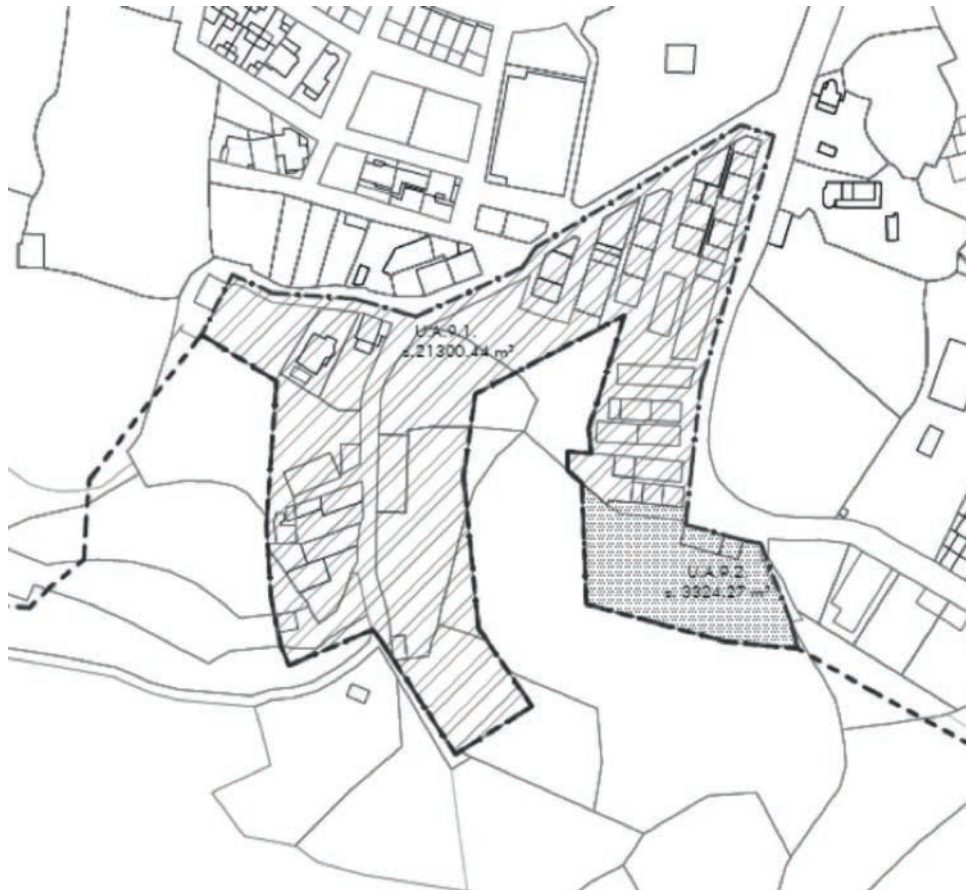


Ilustración 4: Propuesta de UA n.º 9.1. y n.º 9.2.

#### 4. Justificación de la modificación.

La presente modificación se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 50 de la LOTUS.

Analizadas las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento y en base a atender la demanda de construcción de viviendas unifamiliares aisladas a corto plazo, así como la necesidad de urbanización de las propias parcelas, se observa que será factible la modificación propuesta en el suelo urbano. Cumpliendo dichos terrenos con los requisitos reflejados en el artículo 6 de la LOTUS.

Se propone la división en dos sectores de suelo urbano (UA-9.1 y 9.2), donde se incluyan las parcelas de uso residencial que se pretende desarrollar y dejar el resto como están en las vigentes NNSS.



Dado que los suelos previstos para la división son actualmente suelo urbano no consolidado, queda garantizada la adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del municipio, así como la conexión con la red viaria prevista en las NNSS.

El uso que se quiere hacer del suelo estaría incluso autorizado para la calificación actual contemplada por la aprobación inicial del PGM de Losar de la Vera.

#### 5. Actualización de la documentación escrita y gráfica.

Anexo I. Polígonos y unidades de ejecución en suelo urbano de las NNSS.

— del sector de suelo urbano n.º.9.1. y 9.2.

La modificación puntual afecta a los planos de Ordenación Estructural.

— N.º 1.- Plano de ordenación.

Este plano de las NNSS quedará sustituido por los incluidos en la modificación puntual tras su aprobación definitiva.

**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 17/01/2024 y n.º CC/003/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción                      Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en la división de la unidad de ejecución UE-9 en dos, dando origen a la UE-9.1 y la UE-9.2. También se cambia del uso característico previsto para la UE-9.2, pasando de almacenaje agro-ganadero a residencial

Municipio:                      Losar de la Vera.

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).

Mérida, 17 de enero de 2024.

• • •

