



*ACUERDO de 29 de mayo de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cordobilla de Lácara para la recalificación de terrenos situados en el paseo de Lácara, n.º 6 y 8, de uso "residencial vivienda colectiva" a "industria de producción". También se modifican los artículos V.52, V.95 y V.96 relativos a las condiciones de compatibilidad del uso industrial, cubiertas y construcciones por encima de la altura y petos. (2025AC0070)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 29/05/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

#### I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 25/07/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 5/8/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 22/4/2025.

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 28/02/2025.

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

#### II. COMPETENCIA.

Cordobilla de Lácara 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 el Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, de simplificación en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda y otras medidas urgentes en materia de energía y función pública, 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 la modificación afecte a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva será de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



La propuesta que se tramita afecta de forma simultánea a la ordenación estructural y a la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado, como determinación de la ordenación estructural, se recalifica una determinada parcela del suelo urbano de uso residencial a industrial. Y por otro lado, como ordenación detallada, se regula la pormenorización del nuevo uso global asignado al ámbito, con la alteración de las condiciones que deben cumplir las cubiertas, las construcciones por encima de la altura y los petos para dicho uso.

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 a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

### III. PROCEDIMIENTO.

Cordobilla de Lácara 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, en adelante LSOTEX.

El Decreto-Ley 2/2025 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que contempla la posibilidad de modificar el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la LSOTEX mientras no cuenten con plan general municipal, 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 será el previsto en la LOTUS, si bien, en su tramitación no es exigible la distinción documental entre planeamiento municipal estructural y detallado, prevista en su artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente, según la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

### IV. ANÁLISIS.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto regularizar la situación de fuera de ordenación de la almazara existente en el paseo de Lácara, n.º 6, así como la de adherir a la misma la vivienda colindante. La propuesta implica una recalificación de 2.276 m<sup>2</sup> de suelo urbano "Residencial colectivo (RC)" a "Industrial de producción (IP)".

También se permiten las industrias de transformación en situación 2.<sup>a</sup> como compatible en el uso industrial (artículo V.52), se modifican los materiales de acabado de las cubiertas para los edificios de uso industrial (artículo V.95) y se admite que los elementos de las instalaciones propias de la actividad industrial puedan superar la altura máxima para la edificación (artículo V.96).

2. Aunque 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, 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, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

3. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante Resolución de 28-2-2025, 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 13-3-2025.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.
5. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 de la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural y detallada del planeamiento urbanístico de manera conjunta, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, y según lo señalado en su disposición transitoria segunda.



6. En cuanto al fondo, la recalificación propuesta no conlleva un incremento del aprovechamiento lucrativo. La edificabilidad asignada a la parcela con la nueva ordenación se ve reducida, pasando de 1,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s previstos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la vigente tipología edificatoria "Edificación densa (ED)", a 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s correspondiente a la nueva tipología edificatoria "Industrial de Producción (IP)" que se asigna al ámbito.

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.

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.

Esta aprobación definitiva no implica de forma automática la posible legalización de las edificaciones afectadas, ni supone la extinción de las eventuales responsabilidades en que hubieran podido incurrir sus titulares. Y la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados de las obligaciones de hacer frente a las cargas legales, asumir los gastos de urbanización, obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios y cumplir con los demás deberes legales que les sean exigibles.

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 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el 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, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 19 de junio de 2025.

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 epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de mayo de 2025, se modifican los artículos Art.V.52, Art.V.95 y Art.V.96 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

### **Art.V.52 (D) Situaciones de compatibilidad del uso Industrial.**

1. La actividad industrial de obtención o extracción de materias primas sólo podrá desarrollarse en las áreas del suelo no urbanizable que lleguen a calificarse como de admisibilidad industrial o específica para tal fin.
2. Las industrias de transformación serán compatibles en situación 1.º ó 2.º cuando se emplacen en polígonos industriales o en suelo calificado con uso industrial, o en suelo no urbanizable de admisibilidad industrial.

Excepcionalmente podrá autorizarse su implantación en el suelo no urbanizable común y en áreas de protección agropecuaria, en situación 3.º, cuando la actividad industrial se dirija al tratamiento, envasado y explotación de los recursos naturales de la finca o área en la que se sitúan.

3. La industria del almacenaje será compatible en situaciones 1.º y 2.º pudiendo admitirse su ubicación en situaciones 3.º y 4.º en ámbitos de ordenación de uso característico comercial y residencial colectivo o unifamiliar, cuando se trate exclusivamente de almacenaje sin actividad hacia el público y queden garantizadas las debidas condiciones ambientales y de seguridad de la zona en que se localizan, será admisible en situación 5.º en los ámbitos anteriores.
4. El uso de talleres se admitirá en situaciones 1.º y 2.º, sin restricción, y en 3.º, 4.º y 5.º en ámbitos de ordenación o edificios destinados a uso residencial colectivo y comercial, o a otros usos característicos en que la actividad de taller se establezca como servicio complementario del uso principal y siempre que cumplan las condiciones de higiene y seguridad.

### **Artículo V.95 (D) Cubiertas.**

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados o planas tipo terraza.
2. En cubiertas inclinadas quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las placas de fibrocemento color rojo y cualquier otro material análogo, y en cubiertas planas cualquier material al uso. Tanto en el caso de las cubiertas



inclinadas, en los que se utilicen materiales distintos a la teja cerámica, como en las cubiertas planas, deberá disponerse un peto en todo su perímetro de manera que los bordes de la cubierta no sean visibles desde el exterior.

En la zona a) Casco Antiguo, las cubiertas inclinadas preferentemente se resolverán con teja cerámica curva en color rojo, aunque también se permiten los acabados en teja cerámica plana, tejas de hormigón, y panel sándwich imitación teja, todos ellos en color rojo. En el primer caso el remate del alero podrá ser libre con canalón para la recogida de aguas, u oculto tras peto. En los demás casos deberá disponerse un peto de manera que los bordes del tejado no sean visibles desde la vía pública.

En cubiertas planas en la zona a) se permitirá cualquier material al uso, preferentemente en tonos rojizos, debiendo disponerse peto en todo su perímetro, de manera que la cubierta no sea visible desde el exterior.

En los edificios catalogados en ningún caso se permitirán los acabados con teja cerámica plana, tejas de hormigón, chapa sándwich imitación teja, o placas de fibrocemento.

3. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista (autoprotegidas), los materiales deleznales y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.
4. En los edificios de uso industrial localizados en suelo con calificación industrial integrados en manzanas de uso residencial se permitirán los materiales acabados relacionados en el punto 2 de este artículo.

#### **Artículo V.96 (D) Construcciones por encima de la altura y petos.**

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.
2. Todos los elementos técnicos y mecánicos tales como chimeneas de ventilación antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimos.
3. En los edificios de uso industrial en suelo con calificación industrial se permitirá que los elementos de instalaciones propias de la actividad, tales como tolvas, depósitos,..., superen la altura máxima permitida para la edificación.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. INTRODUCCIÓN.

Una vez aprobada definitivamente mediante Acuerdo de CUOTEX de 29 de mayo de 2025, la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Cordobilla de Lácara, según lo expresado en el artículo 55 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 se redacta a continuación Resumen Ejecutivo.

Equipo redactor: Victoria Santos Díaz, Arquitecto colegiado n.º 604811 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

#### 2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento actualmente en vigor en el municipio, consiste en una Homologación de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, que se aprobó definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de septiembre de 2005 y fueron publicadas en el DOE n.º 148, de 3 de agosto de 2010, y sus modificaciones puntuales.

#### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente modificación tiene por objeto recalificación de terrenos situados en el paseo de Lácara, n.º 6 y 8, de uso "residencial vivienda colectiva" a "industria de producción". También se modifica los arts. V.52, V.95 y V.96 relativos a las condiciones de compatibilidad del uso industrial, cubiertas y construcciones por encima de la altura y petos.

Además de los citados artículos se modifica el plano n.º 14 Calificación del suelo (Zonificación)

#### 4. ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.

La redacción de los artículos afectados por la modificación queda como sigue. Se indica en gris el texto que se modifica:

Artículo V.52 (D) Situaciones de compatibilidad del uso Industrial.

1. La actividad industrial de obtención o extracción de materias primas sólo podrá desarrollarse en las áreas del suelo no urbanizable que lleguen a calificarse como de admisibilidad industrial o específica para tal fin.



2. Las industrias de transformación serán exclusivamente compatibles en situación 1.º ó 2.º cuando se emplacen en polígonos industriales o en suelo calificado con uso industrial, o en suelo no urbanizable de admisibilidad industrial. Excepcionalmente podrá autorizarse su implantación en el suelo no urbanizable común y en áreas de protección agropecuaria, en situación 3.º, cuando la actividad industrial se dirija al tratamiento, envasado y explotación de los recursos naturales de la finca o área en la que se sitúan.
3. La industria del almacenaje será compatible en situaciones 1.º y 2.º pudiendo admitirse su ubicación en situaciones 3.º y 4.º en ámbitos de ordenación de uso característico comercial y residencial colectivo o unifamiliar, cuando se trate exclusivamente de almacenaje sin actividad hacia el público y queden garantizadas las debidas condiciones ambientales y de seguridad de la zona en que se localizan, será admisible en situación 5.º en los ámbitos anteriores.
4. El uso de talleres se admitirá en situaciones 1.º y 2.º, sin restricción, y en 3.º, 4.º y 5.º en ámbitos de ordenación o edificios destinados a uso residencial colectivo y comercial, o a otros usos característicos en que la actividad de taller se establezca como servicio complementario del uso principal y siempre que cumplan las condiciones de higiene y seguridad.

#### Artículo V.95 (D) Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados o planas tipo terraza.
2. En cubiertas inclinadas quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las placas de fibrocemento color rojo y cualquier otro material análogo, y en cubiertas planas cualquier material al uso. Tanto en el caso de las cubiertas inclinadas, en los que se utilicen materiales distintos a la teja cerámica, como en las cubiertas planas, deberá disponerse un peto en todo su perímetro de manera que los bordes de la cubierta no sean visibles desde el exterior.

En la zona a) Casco Antiguo, las cubiertas inclinadas preferentemente se resolverán con teja cerámica curva en color rojo, aunque también se permiten los acabados en teja cerámica plana, tejas de hormigón, y panel sándwich imitación teja, todos ellos en color rojo. En el primer caso el remate del alero podrá ser libre con canalón para la recogida de aguas, u oculto tras peto. En los demás casos deberá disponerse un peto de manera que los bordes del tejado no sean visibles desde la vía pública.

En cubiertas planas en la zona a) se permitirá cualquier material al uso, preferentemente en tonos rojizos, debiendo disponerse peto en todo su perímetro, de manera que la cubierta no sea visible desde el exterior.



En los edificios catalogados en ningún caso se permitirán los acabados con teja cerámica plana, tejas de hormigón, chapa sándwich imitación teja, o placas de fibrocemento.

3. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista (autoprotegidas), los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.
4. En los edificios de uso industrial localizados en suelo con calificación industrial integrados en manzanas de uso residencial se permitirán los materiales acabados relacionados en el punto 2 de este artículo.

Artículo V.96 (D) Construcciones por encima de la altura y petos.

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.
2. Todos los elementos técnicos y mecánicos tales como chimeneas de ventilación antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimos.
3. En los edificios de uso industrial en suelo con calificación industrial se permitirá que los elementos de instalaciones propias de la actividad, tales como tolvas, depósitos, ..., superen la altura máxima permitida para la edificación.

## 5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.

La evaluación ambiental de planes y programas tiene por objeto la integración de los aspectos ambientales en el procedimiento de aprobación de los planes y programas que puedan tener aspectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de conseguir un elevado nivel de protección ambiental.

Esta modificación de planeamiento, cuyo objeto es la recalificación de terrenos de uso "residencial vivienda colectiva" a "industrial de producción" no tiene afección en materia ambiental, se ha recibido documento de la Dirección General de Sostenibilidad que indica lo siguiente " En virtud de lo expuesto, la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible considera que no es previsible que la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Cordobilla de Lácara vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria".  
Publicación DOE n.º 50, de jueves 13 de marzo de 2025.

