



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

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 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Serrejón consistente en mejorar la precisión de la delimitación de casco urbano, incluyendo las zonas verdes y dotaciones existentes. (2025AC0073)

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 19/12/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 29/01/2025 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 10/04/2025.

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 05/11/2024.

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

II. Competencia.

Serrejón 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 determinaciones de la ordenación estructural, se realizan pequeñas reclasificaciones de suelo urbano a suelo no urbanizable, también se proponen recalificaciones que afectan a los indicadores y estándares de sostenibilidad. Y por otro lado, se altera la definición pormenorizada de la trama urbana, fijando alineaciones y suelos de dominio público destinados a zonas verdes y espacios libres o dotaciones que complementan a los contemplados en la ordenación estructural.

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.

Serrejón 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 esta 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 ajustar la delimitación del casco urbano a la realidad del municipio, alterando las alineaciones de las manzanas de borde, y la inclusión de las zonas verdes existentes con anterioridad a la aprobación de

las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Se considera que se han dejado dotaciones fuera del suelo urbano, como la nave del servicio de extinción de incendios, la ermita de San Antonio y tres parques públicos que ya aparecían ejecutados en la cartografía que sirvió de base para la redacción de las Normas Subsidiarias.

2. Aunque no se ha incorporado la memoria de participación prevista en el artículo 10.6 de la LOTUS con el contenido mínimo necesario para deducir el carácter viable de la misma, 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 art. 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 05/11/2024, 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 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 15/11/2024.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indicó dentro del procedimiento de evaluación ambiental que la superficie afectada se encuentra dentro de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, en concreto, en la ZEPA "Monfragüe y Dehesas del entorno" y la ZEC "Monfragüe". Según la zonificación establecida en su Plan de Gestión, las actuaciones se proyectan en Zona de Uso General. Dicho Servicio informó favorablemente la modificación puntual al considerar que la modificación planteada no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas que señala.

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. El municipio está incluido en el ámbito del Plan Territorial Campo Arañuelo, que zonifica los terrenos afectados por la modificación como "Paisaje de Ruedos", siendo la ordenación propuesta compatible con el Plan Territorial, según el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 20/05/2025.
6. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.
7. En cuanto al fondo, se aporta un estudio comparativo sobre el aprovechamiento y la edificabilidad de cada zona de uso residencial, de manera que queda justificado que el incremento de aprovechamiento de uso residencia que se produce queda compensado con el incremento propuesto de zonas verdes y uso dotacional.

Así, 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.
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 incluye el artículo artículo 5.27.bis en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Art. 5.27.bis Otras condiciones para edificaciones en el borde del casco urbano.

En las fachadas y traseras limítrofes con el suelo rural, para potenciar la formación de un acabado que mejore su integración paisajística se aplicarán también las siguientes condiciones:

1. La proporción de huecos será como máximo del 20% del total de la fachada sea principal o trasera.
2. Los materiales empleados para la ejecución de la fachada y los cerramientos serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra.
3. La altura de la edificación en esta cara exterior no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno.
4. Las cubiertas presentarán vertiente plana o inclinada al exterior del núcleo.
5. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindan a espacios libres o suelo no urbanizable deberán recibir tratamiento de fachada.

ANEXO II _ RESUMEN EJECUTIVO

1.- OBJETO.

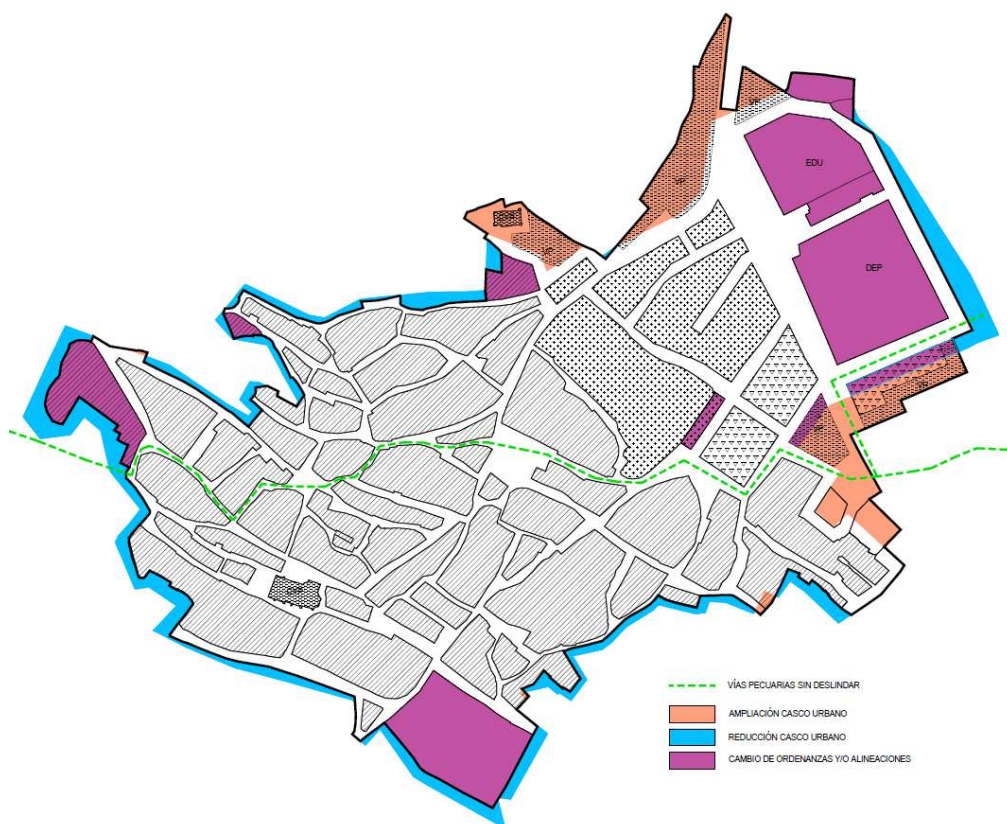
La Modificación puntual nº 3 de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Serrejón, Consiste en la precisión de la delimitación de casco urbano incluyendo las zonas verdes y dotaciones existentes.

La redacción de la presente modificación ha sido realizada por el equipo de planeamiento de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Integral de Municipios Campo Arañuelo, coordinado por el Arquitecto D. Miguel Sanz Salazar.

Conforme a lo dispuesto en el 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. En su artículo 25.3 se redacta el presente resumen ejecutivo.

2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Esta modificación afecta las zonas de borde del casco urbano.



Ámbito de la modificación puntual

3.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

El objetivo de la presente modificación puntual de las NNSS de Serrejón es la precisión de la delimitación del casco urbano, modificación de alineaciones en las manzanas de borde e inclusión de las zonas verdes existentes con anterioridad a la aprobación de las NNSS.

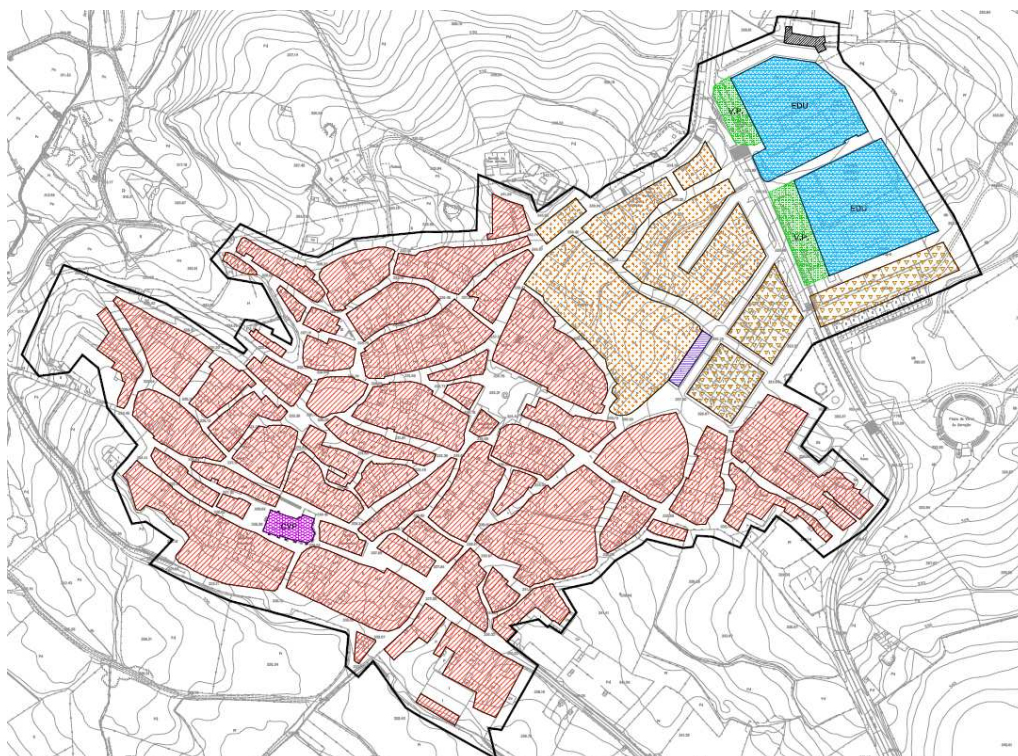
También se ajustarán las zonas de ordenanza de algunas manzanas puntuales para dar coherencia a la normativa.

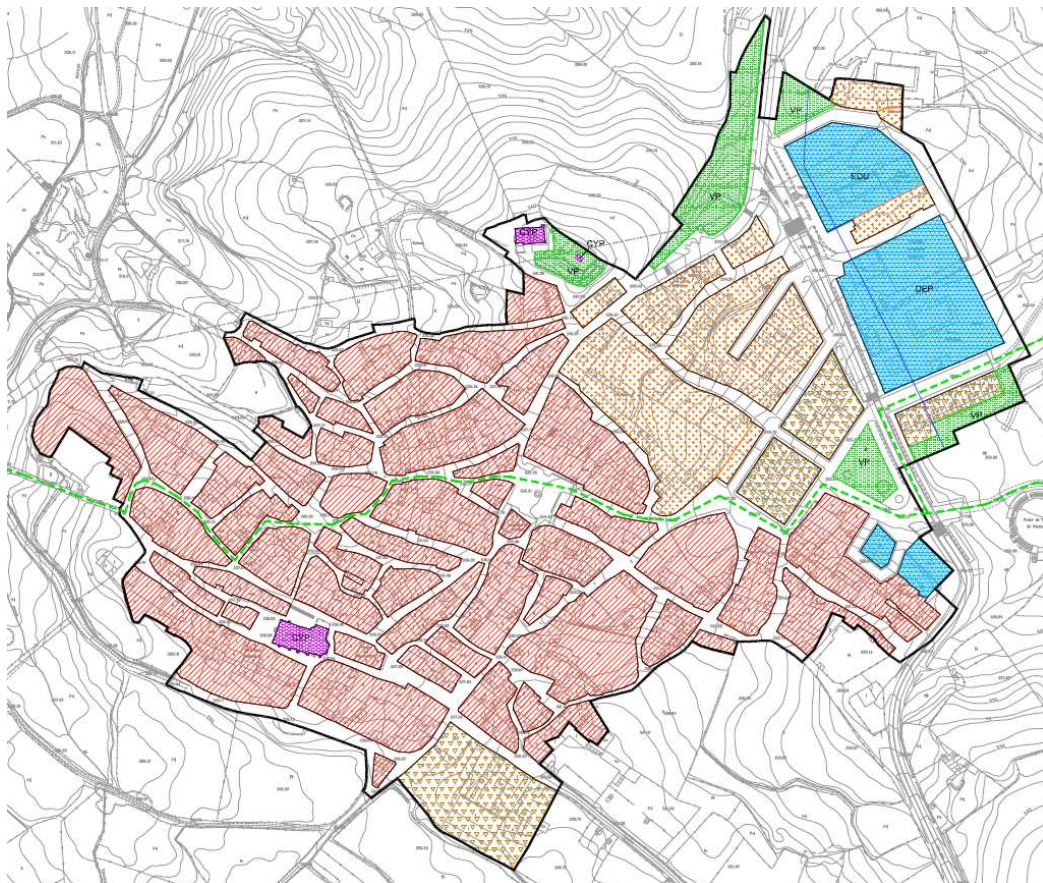
4.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN:

Esta modificación afecta a las parcelas de borde al casco urbano donde se precisa la delimitación de suelo y sus manzanas con cambios de zonas de ordenanza en algunas de ellas para adaptarse a su realidad.

También se tiene en cuenta las condiciones establecidas en el plan territorial para las zonas limítrofes entre el casco urbano y el paisaje de ruedos.

Estado actual



Modificado

**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. Ángel M.ª Pardo Prieto, jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 18/09/2025 y n.º CC/047/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en mejorar la precisión de la delimitación de casco urbano, incluyendo las zonas verdes y dotaciones existentes.

Municipio: Serrejón.

Aprobación definitiva: 29 de mayo de 2025.

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, a 18 de septiembre de 2025.

• • •