



ACUERDO de 31 de octubre de 2024, 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 para la reclasificación del sector de suelo urbanizable S-5 "Polígono industrial Las III Barras" y del suelo no urbanizable colindante a éste a suelo urbano de uso industrial (IG) y zona verde (ZV), definiéndose la actuación aislada AA-OP-IND-1. También se reclasifica a suelo no urbanizable parte del sector S-5. (2025AC0012)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 31/10/2024, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 28/01/2020 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 20/04/2020, se aprobó provisionalmente el 23/03/2022, acordando abrir un nuevo periodo de información pública (DOE de 30/08/2022). Con fecha 16/02/2023 el Pleno municipal adoptó un segundo acuerdo de aprobación provisional.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 31/10/2023, 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 24/04/2024 y sometido a un nuevo periodo de información pública, mediante la publicación en el DOE de 06/05/2024 y de 14/05/2024. El 26/09/2024 el Pleno municipal adoptó un último acuerdo de aprobación provisional.

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 12/04/2024.

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 la identificación del suelo urbano, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), 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.

El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 31/10/2023, 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, lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan, lo que disponga, en su caso, el informe del Servicio de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, que deberá solicitar el municipio e incorporar al expediente, y lo que se derive, en su caso, de la nueva evaluación ambiental, que deberá iniciar el Municipio.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido objeto de nueva exposición pública durante la que no se han presentado alegaciones, y que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 26/09/2024.

Tras la caducidad del informe ambiental estratégico formulado por la Dirección General de Sostenibilidad el 28/05/2019, el Ayuntamiento inició un nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica, que dio como resultado la formulación de un nuevo informe ambiental estratégico mediante resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de 12/04/2024. Dicho informe concluye señalando que no es previsible que la modificación planteada 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. 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 realizó el 23/04/2024.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indicó que la superficie afectada por la modificación puntual se encuentra fuera de los límites de espacios incluidos en Red Natura 2000 y de otros lugares de la Red de Espacios Protegidos de Extremadura, no siendo susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000.

El municipio está incluido en el ámbito del Plan Territorial de la Vera, siendo la ordenación que se propone compatible con sus previsiones, según el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio el 08/03/2019.

En relación con las observaciones del informe favorable de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras Viarias de 31/01/2022, el Servicio de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública comunicó el 05/09/2024 que no consta en alta ningún



sobrante del antiguo trazado de la carretera C-501, hoy EX-203, una vez consultado el Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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. Además, la Memoria se ha completado con un anexo explicativo de los antecedentes relativos al proceso de urbanización llevado a cabo en el 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.

En cuanto al fondo, las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal prevén el sector de suelo urbanizable S-5 "Polígono Industrial Las Tres Barras", de 14.502,52 m² y propiedad municipal. Ahora se propone el establecimiento de un nuevo sector de suelo urbano de uso industrial que no coincide con los límites del sector S-5, ampliando su superficie al incorporar terrenos pertenecientes al suelo rústico, alcanzando una superficie de 37.456,42 m², que en su mayor parte son de propiedad privada. Se señala en la Memoria que es de interés municipal reajustar los terrenos, otorgándoles una clasificación de suelo urbano coherente con la realidad física actual, pues se especifica que su desarrollo y urbanización están prácticamente ejecutados. Para completar la urbanización se delimita la unidad de actuación aislada AA-OP-IND-1.

De la memoria justificativa se desprende que la zona que se pretende ampliar es susceptible de ser integrada en el suelo urbano, al contar con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía y evacuación de aguas residuales, aproximándose así a los requisitos exigidos por la normativa de aplicación, posibilitando su clasificación de conformidad con el artículo 6 de la LOTUS.

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 (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 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 (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, 22 de noviembre de 2024.

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 31 de octubre de 2024, se introducen el "Epígrafe 3: Clave 3. Industria General" que incluye los artículos "Art. 5.143 Bis, Art. 5.144 Bis, Art. 5.145 Bis, Art. 5.146 Bis, Art. 5.147 Bis, Art. 5.148 Bis, Art. 5.149 Bis y Art. 5.150 Bis" y el "Anexo 1Bis: Ámbitos de actuación aislada en suelo urbano" que incorpora la ficha "Ficha del de actuación aislada OP IND-1", en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Epígrafe 3: Clave 3. Industria General.

Art. 5.143 Bis. Definición.

1. Regula la edificación de uso industrial situada en el polígono "Las Tres Barras".

Art. 5.144 Bis. Alineaciones y retranqueos.

1. La alineaciones son las definidas en la documentación gráfica de la presente NNSS en los planos de Clasificación y Calificación del Suelo Urbano.
2. Serán obligatorias para las edificaciones de nueva planta. Se permite retranqueo que será como mínimo de 3 metros.
3. Se deberá respetar la alineación interior definida por la línea de separación a la Carretera Ex-203 definida en planos de Clasificación y Calificación del Suelo Urbano.
4. Se establece un retranqueo a lindero posterior de 3 metros mínimo para edificación de nueva planta. El retranqueo lateral, en caso de existir será de 3 metros mínimo.

Art. 5.145 Bis. Parcela mínima.

1. Será de 300 m² en nuevas parcelaciones o la catastral existente.

Art. 5.146 Bis. Frente mínimo.

1. Será de 10 m o el catastral existente.

Art. 5.147 Bis. Fondo máximo.

1. Libre, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 5.144 Bis.3.

Art. 5.148 Bis. Ocupación máxima.

1. No se fija, quedando ésta en función del resto de condiciones de la ordenanza y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 5.144 Bis.3.



Art. 5.149 Bis. Altura de la edificación.

1. Se fija en 8 metros. Podrá superarse en lo necesario con elementos propios de la instalación industrial, como silos, depósitos, etc.

Art. 5.150 Bis. Usos de la edificación.

1. Igual al régimen de usos del Art. 5.150.

Ficha del Ámbito de actuación aislada OP IND-1.

ÁMBITO SOMETIDO A ACTUACIÓN AISLADA POR OBRAS PÚBLICAS	OP IND-1
Superficie bruta aproximada del ámbito	6.752,06 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
ZV Zonas verdes	6.167,98 m ²
CESIONES: SISTEMAS LOCALES	
Viario urbanizado	584,08 m ²
Zonas verdes	6.167,98 m ²
La actuación urbanizadora se centrará en completar la urbanización pendiente de ejecutar y que quedará definida en el correspondiente Proyecto de Obras Públicas según lo fijado en el Art. 81.3 de la LOTUSEX.	

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSSMM de LOSAR DE LA VERA, CONSISTENTE EN "RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS PARA USO INDUSTRIAL".

EQUIPO REDACTOR: OGU VAT de la Mancomunidad Intermunicipal de la Vera.

1. OBJETO:

El objeto de la modificación puntual viene motivado por la intención del Excmo. Ayuntamiento de Losar de la Vera de incorporar al suelo urbano los terrenos del polígono industrial "Las Tres Barras".

2. TRAMITACIÓN AMBIENTAL:

Según Resolución de 12 de abril de 2024, de la Dirección General de Sostenibilidad, se formuló informe ambiental estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Expte.: IA24/0008.

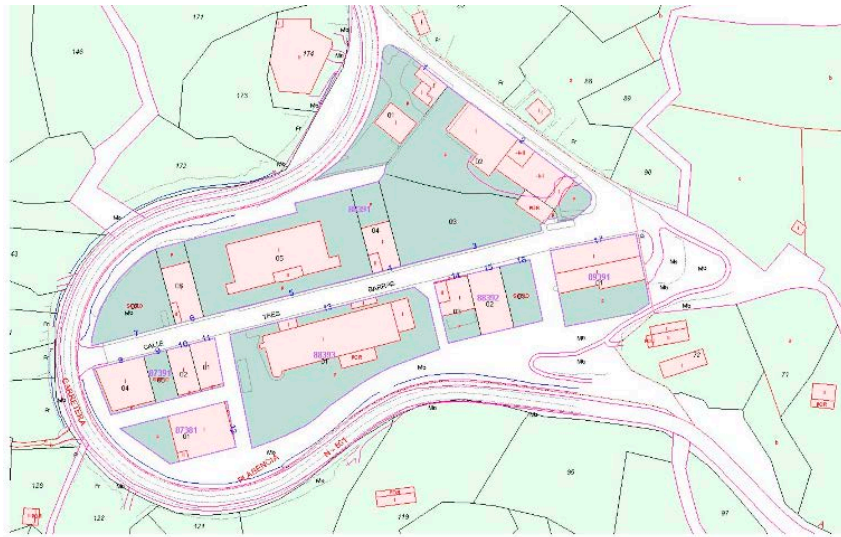
3. CONTENIDO:

Se pretende la ampliación de suelo urbano con la intención de añadir al mismo la zona industrial existente denominada "Polígono Las Tres Barras".



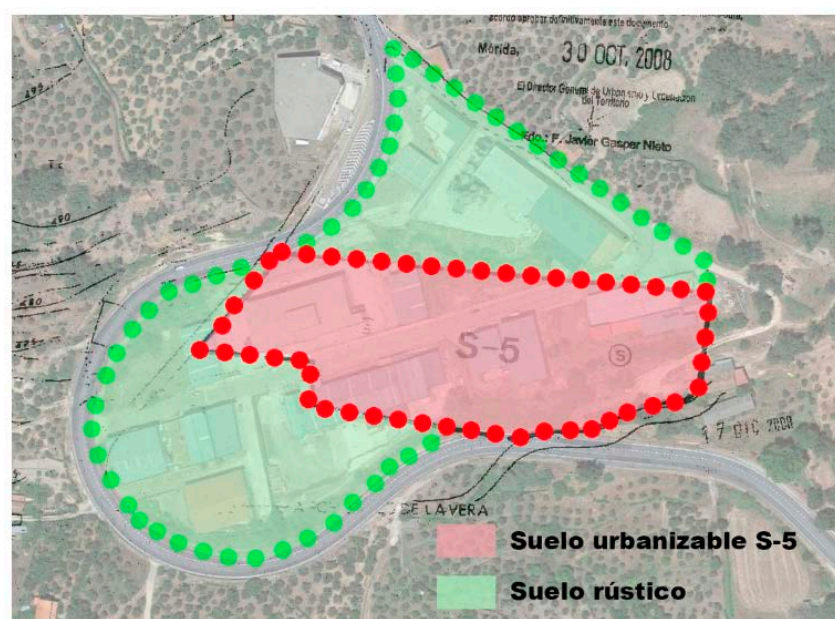
Los terrenos se encuentran en una zona colindante a la delimitación vigente, de manera que se consigue dar continuidad al suelo urbano.

Las parcelas afectadas se corresponden con las siguientes referencias catastrales que aparecen en el plano catastral.



Como se puede apreciar en el plano catastral, todas las parcelas a incluir en la delimitación de suelo urbano, ya aparecen en el catastro con una referencia de urbana. Por lo tanto no se transforma nuevo suelo, todo lo que se pretende incorporar a la norma como suelo urbano ya está urbanizado y edificado.

La actual delimitación del suelo urbano clasifica estos terrenos como un sector de Suelo Urbanizable S-5, estando el resto como no urbanizable, cuestión que no se corresponde con la realidad existente desde hace más de 20 años. Mediante esta modificación se pretende reajustar los mismos, dándoles una clasificación de suelo urbano más coherente con su situación física real, pues su desarrollo y urbanización están completos. No se pretende generar suelo nuevo industrial, ni transformar suelo rústico, sino recoger en la delimitación de suelo urbano el polígono existente tal y como está a día de hoy.





En concreto se reclasifican a suelo urbano 37.456,42 m² aproximadamente, de los que 14.502,52 m² pertenecen al sector de suelo urbanizable S-5 y el resto, 23.966,58 a suelo rústico. Por otro lado se reclasifican a rústico 1.012,68 m² de suelo perteneciente al S-5.

La zona que se pretende ampliar es susceptible de ser integrada en suelo urbano, ya que cuenta con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía y evacuación de aguas residuales, todo ello a pie de parcela, cumpliendo así los requisitos exigidos de la LOTUSEX.

Se ordenará calificando los terrenos con la clave edificatoria IG Industria General y ZV Zonas verdes, ambas ordenanzas recogidas en las vigentes NNSSMM manteniendo los criterios establecidos en las condiciones de ordenación fijadas por la norma de Losar. En total se trata de una ampliación de suelo urbano de 37.456,42 m².

A su vez, se define un ámbito de actuación aislada AA - OP IND-1, conforme a lo definido en el art. 81.3 de la LOTUSEX y 98.3 del REGLOTUSEX, que se persigue la culminación de pequeñas obras de urbanización pendientes de ejecutar y que quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Obras Públicas, conforme a la siguiente ficha:

ÁMBITO SOMETIDO A ACTUACIÓN AISLADA POR OBRAS PÚBLICAS	OP IND-1
Superficie bruta aproximada del ámbito	6.752,06 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
ZV Zonas verdes	6.167,98m ²
CESIONES: SISTEMAS LOCALES	
Viarío urbanizado	584,08 m ²
Zonas verdes	6.167,98 m ²
La actuación urbanizadora se centrará en completar la urbanización pendiente de ejecutar y que quedará definida en el correspondiente Proyecto de Obras Públicas según lo fijado en el Art. 81.3 de la LOTUSEX.	

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DE EXTREMADURA (art. 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 03/02/2025 y n.º CC/009/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la reclasificación del sector de suelo urbanizable S-5 "Polígono industrial Las III Barras" y del suelo no urbanizable colindante a éste a suelo urbano de uso industrial (IG) y zona verde (ZV), definiéndose la actuación aislada AA-OP-IND-1. También se reclasifica a suelo no urbanizable parte del sector S-5.

Municipio: Losar de la Vera.

Aprobación definitiva: 31 de octubre 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 art. 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, 3 de febrero de 2025.

• • •

