

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 21 de octubre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 6 de las Normas Subsidiarias de Mohedas de Granadilla, para la ampliación de suelo urbano creando la unidad de actuación simplificada UA-AS-1. (2026AC0010)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 21/10/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epografiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 28/11/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 19/12/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 296/05/2025.

La Dirección General de Sostenibilidad resolvió el 03/11/2024 declarar la no necesidad de someter el expediente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

II. Competencia.

Mohedas de Granadilla 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 5/2025, de 18 de septiembre, de ayudas extraordinarias y otras medidas urgentes para la recuperación de las zonas afectadas por los incendios forestales acaecidos en Extremadura durante el verano de 2025 y en materia preventiva de incendios forestales, 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 tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado, se realiza una reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano, delimitándose una unidad de actuación. Y, por otro lado, se establece la ordenación detallada de este nuevo ámbito.

De acuerdo con las previsiones de la letra f) del apartado 3 de la disposición transitoria de la LOTUS, al afectar la modificación a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva es de 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 a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. Procedimiento.

Mohedas de Gradilla dispone de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal redactadas conforme a un régimen jurídico anterior a la LSOTEX.

El Decreto-ley 5/20025 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 se pueda modificar en las mismas condiciones previstas para el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la LSOTEX. Es decir, se podrá modificar 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.

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto la ampliación del suelo urbano mediante la reclasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Arroyo Pedrogordo



(SNU-5) y Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-1) a Suelo Urbano de uso global residencial, delimitando la unidad de actuación simplificada UA-AS-1.

El ámbito afectado está en un área contigua núcleo urbano y parcialmente ocupado por construcciones de uso agropecuario y residencial. Se pretende con esta modificación ordenar urbanísticamente la zona para dotarla de los servicios urbanos y de los espacios públicos correspondientes.

2. 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. La Dirección General de Sostenibilidad resolvió el 03/11/2024 declarar la no necesidad de someter el expediente a evaluación ambiental estratégica simplificada, señalando que, con la modificación planteada, no se ven afectados valores ambientales de interés y no afecta a espacios pertenecientes a la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, ni a hábitats naturales de interés comunitario.
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.

La Confederación Hidrográfica del Tajo señala en su informe de 25/08/2022 que el ámbito de actuación se encuentra a una distancia aproximada de 5 m del arroyo Pedrogordo, afluente del arroyo Palomero, afluente, a su vez, del río Alagón por su margen derecha y, por tanto, la unidad de actuación UA-AS-1 se encuentra en zona de policía de cauces públicos, fuera de la zona de flujo preferente y de la zona inundable de periodo de retorno de 500 años. Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en dicho artículo que se realice en la zona de policía, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de la citada Confederación para su ejecución.

5. 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 según lo señalado en su disposición transitoria segunda.



6. En cuanto al fondo, siendo el objeto de la modificación la reclasificación a suelo urbano de terrenos que actualmente están clasificados como suelo no urbanizable, queda acreditada la condición urbana del suelo afectado, según el artículo 6 de la LOTUS, en virtud de lo establecido en el informe técnico municipal aportado a este fin, donde se certifica la existencia de las circunstancias y los servicios urbanos precisos para alcanzar la condición urbana del ámbito, y su consecuente integración a la trama urbana existente.

Del estudio de sostenibilidad urbana aportado se deduce el estado deficitario en cuanto al parámetro relativo a zonas verdes, ya que, si bien el planeamiento municipal prevé 17.063 m² de zonas verdes, la superficie realmente acondicionada y dispuesta para tal fin es de 2.870 m², arrojando, en consecuencia, un estándar de sostenibilidad de 3,80 m²/hab., notablemente inferior al mínimo establecido en la LOTUS (5,00 m²/hab.).

Con la finalidad de dar viabilidad a la propuesta, se propone la materialización de una nueva zona verde de 310 m², acondicionada de acuerdo con el artículo 5 del RGLOTUS. Con esta superficie se cumple con el estándar mínimo exigido de 5 m²/hab. para la población previsible en la nueva área planificada (62 habitantes), calculado a razón de 2,5 hab. por cada 100 m² de edificabilidad residencial, quedando acreditado el cumplimiento de los estándares de sostenibilidad en este nuevo ámbito de suelo urbano.

Por tanto, el desarrollo del ámbito queda condicionado a la obligada cesión y acondicionamiento de 310 m² de zonas verdes fuera del ámbito de la UA-AS-1 por parte de los propietarios en cualquiera de las áreas urbanas que el planeamiento vigente califica como zona verde.

Se ha fijado correctamente la reserva mínima de vivienda sujeta a un régimen de protección pública del 40%, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 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.

También se establece en un 5% la cesión del aprovechamiento del ámbito en concepto de participación de la comunidad en el concepto de las plusvalías generadas, de acuerdo con las previsiones de los artículos 72 y 77 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.

El desarrollo de la unidad de actuación simplificada UA-AS-1 queda condicionado a la obligada cesión y acondicionamiento de 310 m² de zonas verdes fuera del ámbito de la UA-AS-1 por parte de los propietarios en cualquiera de las áreas urbanas que el planeamiento vigente califica como zona verde.

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 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 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, 11 de noviembre 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 señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 21 de octubre de 2025, se introduce el artículo 62.bis: Condiciones particulares Actuación Simplificada UA.AS-1 en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 62.bis: Condiciones particulares Actuación Simplificada UA.AS-1.

1. Definición:

Área de suelo en la margen izquierda del arroyo Pedrogordo, adosada al núcleo urbano consolidado, provista de servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de la vía que la vertebral. Se integra en una actuación simplificada de nueva urbanización para completar su urbanización y mejorar las condiciones geométricas de su red viaria.

2. Condiciones de desarrollo:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural.

- Clase de Suelo: Urbano.
- Modalidad actividad de ejecución: Actuación Simplificada de nueva urbanización: UA-AS-1.
- Superficie de la UA-AS-1: 2.690 m².
- Uso global: Residencial.
- Adscripción de sistemas generales externos: No procede.
- Aprovechamiento objetivo UA-AS-1: 2.456 m^{2c}.
- Aprovechamiento medio: 0,8187 m^{2c/m²}.
- Reserva del 40% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a régimen de protección pública.
- Aparcamientos en la vía pública: 13 ud.

- Cesiones gratuitas al municipio:

USOS	SUPERFICIE (m²)
Zonas Verdes sistema local ⁽¹⁾	310
Equipamiento Público sistema local ⁽¹⁾	0
Viario	834
Residencial libre de cargas ⁽²⁾	62 m ² edificación densa ó 99 m ² edificación mixta

⁽¹⁾ Dado los valores obtenidos de los indicadores de sostenibilidad relativos a las dotaciones públicas y zonas verdes del sistema local ya planificados por el planeamiento en vigor, de conformidad con el artículo 11 de la LOTUS, no resultaría precisa la previsión de nuevas cesiones para tales usos en el área de suelo urbano UA-AS-1, al ser más que suficientes las ya planificadas para alcanzar los estándares de sostenibilidad urbana establecidos para los núcleos de base del sistema territorial (artículo 14 RGLOTUS). No obstante, al no alcanzar el estándar mínimo las zonas verdes acondicionadas conforme a la normativa, el desarrollo de la UA-AS-1 conllevará la obligación de cesión y acondicionamiento de 310 m² de zonas verdes, fuera de su ámbito físico, en cualquiera de las áreas urbanas ya calificadas con ese uso.

⁽²⁾ Cesión del 5 % del aprovechamiento lucrativo libre de cargas en concepto de participación del municipio en las plusvalías generadas. La cesión de aprovechamiento por cuantía de 123 m²c se realizará mediante el abono de su valor en metálico.

2.2. Determinaciones de ordenación detallada.

- Ordenación detallada según planos de ordenación.
- Superficie por usos:

USOS	SUPERFICIE (m²)
Viario	834
Residencial	1.856
Superficie TOTAL	2.690

- Ordenanza edificatoria: Edificación mixta y edificación densa. Según planos de ordenación.
 - Parcelas de uso residencial con edif. mixta: 239 m² edif. mixta.
 - Parcelas de uso residencial con edif. densa: 1.617 m².



— Viario (calle Prado):

- Anchura mínima de 6 m, salvo en los tramos donde la existencia de edificaciones produce estrechamientos. Según plano de ordenación.
- Carácter semipeatonal del tramo comprendido entre su origen actual, en suelo urbano, hasta su confluencia con el camino del Pozo del Teso. Su ordenación del tráfico permitirá solo el acceso y tránsito de vehículos vinculados a los solares existentes en ese tramo de calle, así como los de emergencia.

ANEXO II**RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA
ORDENACIÓN EXTRACTO DE ASPECTOS AMBIENTALES****MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 6
NORMAS SUBISDIARIAS MUNICIPALES DE MOHEDAS DE GRANADILLA**

Equipo Redactor: Miguel Ángel Rufo Cordero. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

La modificación aprobada tiene por objeto proporcionar una ordenación urbanística adecuada a la zona situada al sitio de Barrioteso, en la margen izquierda del arroyo Pedrogordo, junto al casco histórico de Mohedas de Granadilla, en la zona de las calles Prado y camino Pozo del Teso.

La proximidad de esta zona con el núcleo urbano, a la que se encuentra adosada, y el carácter eminentemente agropecuario del municipio, ha provocado que los terrenos que la integran se hayan visto sometidos a una intensa actividad, siendo en ellos frecuentes las construcciones para usos de tipo agrícola o ganadero que, en algunos casos, con el paso del tiempo, han pasado a destinarse a usos residenciales permanentes.

Todo ello ha contribuido a que sobre los viales que la articulan se hayan ido implantando distintos servicios urbanísticos como la pavimentación de sus calzadas, el abastecimiento de agua potable y energía eléctrica, el saneamiento de aguas residuales y el alumbrado público.

Con la presente modificación puntual se plantea la reclasificación de esos terrenos como suelo urbano, para uso residencial, integrándolos en una unidad de actuación simplificada para su más fácil desarrollo, con los criterios y objetivos de la normativa urbanística vigente. De ese modo se podrá completar su urbanización así como dotarlos de un sistema viario suficiente y de las dotaciones precisas.

La proximidad del arroyo Pedrogordo ha hecho necesario acreditar que los terrenos afectados no se encuentran incluidos en su zona inundable, para descartar los riesgos asociados a las eventuales avenidas y crecidas. Con tal objeto se realizó un estudio hidráulico e hidrológico que ha sido aprobado por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Como se desprende de la Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad, mediante la que se determinaba la no necesidad de sometimiento al trámite de evaluación ambiental estratégica, la presente modificación puntual no tendrá efectos adversos significativos para el medio ambiente, por afectar a un área de apenas 2.690 m², colindante con el casco histórico del municipio, en la que no se han detectado valores ambientales de interés, ni resultan alterados áreas o espacios protegidos, ni hábitats naturales de interés comunitario, ni vías pecuarias.

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 03/02/2026 y n.^º CC/008/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.^º 6 de las Normas Subsidiarias de para la ampliación del suelo urbano creando la unidad de actuación simplificada UA-AS-1.

Municipio: Mohedas de Granadilla.

Aprobación definitiva: 21 de octubre 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 los artículos 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 2026.

• • •