

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 29 de enero de 2026, 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 Valverde de Leganés consistente en la supresión del fondo máximo edificable en la ordenanza reguladora de la tipología residencial unifamiliar intensiva (artículo v.111). (2026AC0027)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 29/01/2026, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 23/08/2022 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 31/10/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 10/10/2023.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 13/03/2023 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse en el ámbito de aplicación de 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.

Valverde de Leganés 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 su redacción actual, 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 modificación que se tramita afecta a la evaluación de la sostenibilidad urbana, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio, según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS, en adelante RGLOTUS, 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, le corresponde a la CUOTEX la aprobación definitiva.

III. PROCEDIMIENTO.

Valverde de Leganés 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 punto 3.b) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS, en su redacción actual, 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

Objeto. La modificación puntual planteada tiene como objeto eliminar el fondo máximo edificable de la "Clave 3. Familiar intensiva", establecido en 15,00 m (artículo v.111 de las normas urbanísticas).

Por otro lado, con el fin de dar una mayor consistencia al objeto de la modificación, se crea un nuevo artículo, el v.112.b) "Edificabilidad", donde se limita la superficie máxima edificable.

De la memoria se desprende que la finalidad de la propuesta es facilitar la adaptación de las viviendas existentes, dado que el parcelario del ámbito afectado se caracteriza por disponer de fachadas estrechas con mucho fondo.

Documentos. 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.

Evaluación ambiental. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 13/03/2023 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Afecciones sectoriales. 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.

Procedimiento. 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.

Ordenación propuesta. La eliminación del fondo máximo edificable conlleva a un incremento de la edificabilidad sobre la parcela, debido a que dicho parámetro se obtiene por la aplicación simultánea del fondo máximo edificable (artículo v.111), la superficie de ocupación máxima (artículo v.112) y la altura (artículo v.113).

Para evitar este incremento de la edificabilidad, se introduce un nuevo artículo en la normativa, el artículo v.112.b), donde se señala que la edificabilidad máxima permitida se obtiene "de multiplicar el número de plantas autorizadas por la menor de entre las superficies obtenidas de aplicar el porcentaje de ocupación máxima a la superficie de parcela y la superficie de parcela virtual que se obtendría del trazado de una línea virtual de fondo

a una distancia de 15,00 m desde la fachada de la parcela”, eliminándose de esta manera un posible aumento del aprovechamiento lucrativo.

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, 9 de febrero de 2026.

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 29 de enero de 2026, se modifica el artículo artículo V.111 Fondo máximo y se introduce el artículo Artículo V.112b. Edificabilidad en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo V.111 Fondo Máximo.

1. No se fija.

Artículo V.112b. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela se obtendrá de multiplicar el número de plantas autorizadas por la menor de entre las superficies obtenidas de aplicar el porcentaje de ocupación máxima a la superficie de parcela y la superficie de parcela virtual que se obtendría del trazado de una línea virtual de fondo a una distancia de 15,00 m desde la fachada de la parcela.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VALVERDE DE LEGANÉS. SUPRESIÓN DEL FONDO MÁXIMO EDIFICABLE EN LA ORDENANZA REGULADORA DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL FAMILIAR INTENSIVA (Artículo V.111 y Artículo V.112b).

PROPONENTE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LEGANÉS.

REDACCIÓN: OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE DE LA MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE LA COMARCA DE OLIVENZA.

FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Cambiar las condiciones de posición en parcela de la edificación de tipología mayoritaria en el casco urbano de la localidad. Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI).

OBJETIVOS Y CONDICIONES.

Se pretende adaptar la normativa de la tipología más común en el municipio Residencial Unifamiliar Intensiva, tipología Clave 3, a la actualidad. Teniendo en cuenta:

El parcelario existente en buena parte del casco urbano consolidado,

La construcción de viviendas dignas, habitables y proporcionalmente accesibles o en su caso adaptadas, conforme a las necesidades actuales

CONSECUENCIA.

Suprimir el fondo máximo edificable sin alterar los factores de edificabilidad resultante ahora establecidos.

PAUTAS CONCRETAS.

Para suprimir el fondo máximo edificable sin alterar las condiciones generales de aprovechamiento de las condiciones particulares de zona en la edificación para el uso vivienda, tipología residencial unifamiliar intensiva. (Título V, capítulo 4, sección 1, epígrafe 3).

> NO se alteran:

Sus alineaciones y rasantes (Artículo V.107).

Su parcela mínima (Artículo V.108).



Su frente mínimo (Artículo V.109).

Su frente máximo (Artículo V.111).

Su superficie de ocupación máxima (Artículo V.112).

Sus alturas (Artículo V.113).

Sus usos de la edificación (Artículo V.114).

> SI se alteran

Su fondo máximo (Artículo V.111) → Se suprime.

Su edificabilidad (Artículo V. 112b) → Se implanta. en base a la cuantía de la ocupación que supone el número de planta aplicado a un fondo de 15 m desde fachada

CONCLUSIÓN Y EFECTO.

Facilitar la posibilidad de implantación de viviendas dignas, habitables y si es su caso adaptadas, de nueva planta o mediante ampliaciones y reformas, en parcelas hoy limitadas o imposibilitadas. Sin por ello aumentar la edificabilidad derivada de las condiciones de aprovechamiento ya dispuestas.

**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 15/04/2026 y n.º BA/015/2026, 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 supresión del fondo máximo edificable en la ordenanza reguladora de la tipología "residencial familiar intensiva" (artículo v.111).

Municipio: Valverde de Leganés.

Aprobación definitiva: 29 de enero de 2026.

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 arts. 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 15 de abril de 2026.

• • •