



*ACUERDO de 24 de febrero de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal de Berrocalejo, que tiene por objeto la adaptación del Plan General Municipal al régimen simplificado de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 10/2015 de modificación de la LSOTEX, eliminando el Suelo Urbanizable por Suelo No Urbanizable de protección de ruedos y modificando todas las unidades de suelo urbano no consolidado. (M-001). (2022AC0063)*

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), modificada por el Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, dispone en su disposición transitoria cuarta que los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX), siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo al procedimiento, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos.

La modificación que se tramita afecta a tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico municipal.

Por un lado, se adecua la mecánica de gestión del suelo urbanizable a las previsiones que para los pequeños municipios establece la disposición adicional tercera de la LOSTEX, lo que conlleva la eliminación de parte del Suelo Urbanizable y el cambio de los límites del casco urbano no consolidado, clasificando estos terrenos como suelo no urbanizable de protección paisajística de ruedos (SNUPPR). Así, tratándose de determinaciones de la ordenación estructural del municipio (artículo 70.1.1 de la LSOTEX), corresponde su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Y por otro lado, se ajusta las alineaciones de la parcela donde se ubica el consultorio médico, ampliando el ancho de las calles y calificando la parcela como dotacional. También se modifica las alineaciones de los viales colindantes a la ermita de Nuestra Sra. de los Remedios, para ajustarlas a las propiedades existentes y ampliar los espacios libres. Por tanto, tratándose



de determinaciones de la ordenación detallada del municipio (artículo 70.2 de la LSOTEX), corresponde su aprobación definitiva al Municipio, así como su posterior inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y la publicación en el Diario Oficial de Extremadura y sede electrónica municipal.

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 de la ordenación estructural, a la CUOTEX.

En relación con lo establecido en la mencionada disposición transitoria cuarta de la LOTUS, el procedimiento para las modificaciones de planeamiento aprobadas inicialmente antes de su entrada en vigor es el previsto en los arts. 77 y siguientes la LSOTEX, que establece, en su artículo 80, que cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 21/12/2020, que acordó:

“Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto el municipio solicite los informes sectoriales referenciados (adaptándose, en su caso, a sus indicaciones), y se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad, y lo detallado en el informe técnico del personal adscrito a la Dirección Gral. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, del que se dará traslado junto a este acuerdo”.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 06/08/2021. Además, esta nueva propuesta ha sido objeto de nueva exposición pública (DOE de 16/08/2021).

Se ha incorporado al expediente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 07/06/2021, quien establece la necesidad de realizar los estudios de inundabilidad para aquellas actuaciones situadas en las zonas de policía de cauces públicos, que son las situadas al sur del casco urbano. También se ha aportado, con sentido favorable, los informes de la Diputación de Cáceres (24/03/2021), del Servicio de Vías Pecuarias (21/07/2021) y de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural (03/05/2021).

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y arts. 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX).



Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.

En cuanto al fondo, el objeto de los cambios introducidos en la ordenación estructural del Plan General Municipal es su adaptación al régimen simplificado previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX, que prevé que los municipios que cumplan con los requisitos de la disposición adicional tercera de la LSOTEX podrán promover una adaptación parcial de su planeamiento general vigente al régimen simplificado referida a la totalidad de los desarrollos urbanísticos previstos. Berrocalejo cuenta con una población inferior a 100 habitantes y ajusta el crecimiento a un porcentaje inferior al 50% del suelo urbano consolidado, lo que ha conllevado la reclasificación de determinados terrenos a Suelo No Urbanizable Protegido.

Apreciando que la nueva propuesta ha ampliado la justificación expuesta en la Memoria Justificativa, dando cumplimiento al anterior acuerdo de la CUOTEX, donde se manifiesta el interés en facilitar la gestión urbanística de los nuevos desarrollos previstos. También se ha corregido las fichas técnicas unificando los ámbitos con la concreción de los estándares conforme al régimen simplificado al que se adapta. No obstante, se mantiene la previsión de cesión al Municipio del 5% del aprovechamiento en concepto de plusvalía, que es contrario a la disposición adicional tercera de la LSOTEX, siendo más conveniente su concreción en el momento de la gestión de cada ámbito.

Por tanto, cabe concluir que a modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 77 de la LSOTEX y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar las determinaciones de la ordenación estructural, teniendo en cuenta su objeto.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 78 de la LSOTEX.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

#### ACUERDA

**Primero.** Aprobar definitivamente la ordenación estructural contenida en el expediente epigrafiado.



**Segundo.** Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de la Junta de Extremadura (artículo 79.2 de la LSOTEX).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la ordenación estructural de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, 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 estructural, 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 79.1.f de la LSOTEX).

Se advierte que le corresponde al Municipio la aprobación definitiva de la ordenación detallada contenida en el expediente, así como su posterior inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y la publicación en el Diario Oficial de Extremadura y sede electrónica municipal.

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 siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 9 de marzo de 2022.

Vº Bº La Presidenta de la Comisión de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio  
de Extremadura,

EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

**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 24 de febrero de 2022, se modifican los artículos 3.1.2.4, 3.2.2.5, 3.3.2.2, 3.5.1.1, 3.5.2.2, el capítulo 4.2 y capítulo 4.3; se introduce el artículo 4.1.2.2b y se suprimen los artículos 3.3.1.1, 3.3.1.2, 3.5.2.3 y la sección 3.5.3 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

**ART.3.1.2.4. Delimitación de suelo urbanizable**

No existe suelo urbanizable en este municipio.

**ART.3.2.2.5. Edificabilidad máxima en las zonas de suelo urbano no consolidado de "Berrocalejo".**

La edificabilidad global será de 0,70 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

**ART.3.3.2.2. Edificabilidad máxima en las zonas de suelo urbano no consolidado de "Berrocalejo".**

La edificabilidad global será de 0,70 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

**ART.3.5.1.1. Programación**

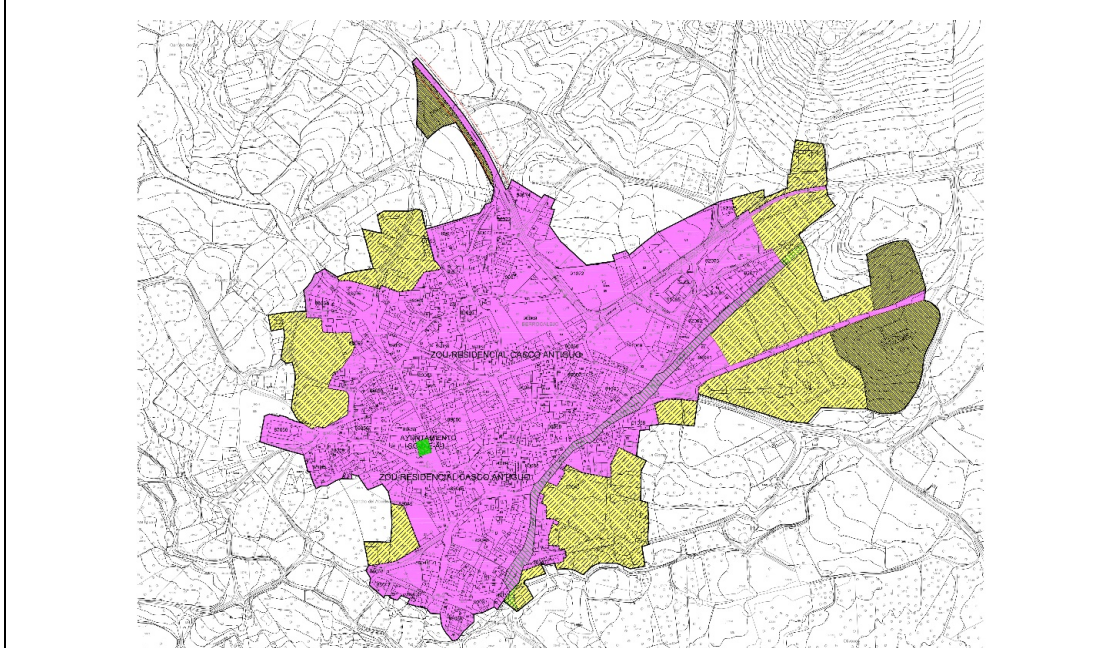
La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano no consolidado se llevará a cabo por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.

El suelo destinado a dotaciones públicas de cuya entrega dependa la obtención de la condición de solar edificable, se obtendrá por la sustitución de su valor por el pago en metálico. Estos suelos destinados a dotaciones se encuentran definidos en los planos de ordenación detallada del PGM.

**ART.3.5.2.2. Fichas resumen Unidades de Actuación Por Obra Pública Ordinaria en Suelo Urbano**

| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES  |   | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |   |
|---|---|------------------------|---|
| CLASIFICACIÓN   |   | URBANO NO CONSOLIDADO  |   |
| SECTOR  |   | <b>ÚNICO</b>           |   |
| ÁREA DE REPARTO   |   | -                      |   |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  |   | ZOU-AMPLIACIÓN         |   |
| USO GLOBAL  |   | RESIDENCIAL-DOTACIONAL |   |
| DESCRIPCIÓN   |   |                        |   |
| Se sitúa repartido en 9 zonas en los límites del casco urbano consolidado.                  |   |                        |   |
| CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  |   |                        |   |
| Por Obra Pública Ordinaria. A monetizar en cada desarrollo mediante obra pública ordinaria. |   |                        |   |
| PARÁMETROS PARTICULARES   |   |                        |   |
|   |   | VALOR                  | OBSERVACIONES   |
| SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> suelo)   |   | 55.820,52              |   |
| EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)                            |   | 0.70                   |   |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> suelo)   |   | 39.074,36              |   |
| RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m <sup>2</sup> techo)                         |   | 0                      | EXENTO  |
| CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> suelo)                         |   | 5.583                  | 10% de 55.820,52 =5.582,05  |
|   | CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)  |                        | -   |
|   | CESIONES DE TERRENO PARA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo) |                        | -   |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> techo)                                  |   | 1.953,72               | 5% de aprovechamiento objetivo. Este se monetizará en cada actuación urbanizadora |

|   |     |   |
|---|-----|---|
| PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO   | 196 | De las cuales 5 plazas adaptadas a minusválidos.          |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN  |     | Obra pública ordinaria                                    |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS  | -   |   |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO  | -   |   |
| APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo) |     |   |
| USOS COMPATIBLES  |     | Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística. |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS   |     | Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.       |

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**

**Art 4.1.2.2b Subzona CR2**

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  | CASCO ANTIGUO                                | SUBZONA             | CR2            |                     |
|---|--|---------------------|----------------|---------------------|
| NOMBRE  | Residencial en extensión del casco antiguo   |                     |                |                     |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN  | Indicado en el plano de ordenación detallada |                     |                |                     |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA  | EMA. Edificación en manzana abierta          |                     |                |                     |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO   | Residencial unifamiliar                      |                     |                |                     |
| <b>DEFINICIÓN</b>   |  |                     |                |                     |
| Esta ordenanza se aplica a los límites casco antiguo de la población, con predominio de edificaciones en unifamiliares aisladas, de uso residencial unifamiliar principalmente. |  |                     |                |                     |
| <b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>   |  |                     |                |                     |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)  | 150,00                                       |                     |                |                     |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)   | 8,00   |                     |                |                     |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)  | 12,00  |                     |                |                     |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)  | 8,00   |                     |                |                     |
| <b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>  |  |                     |                |                     |
|   | GENERAL                                      | PLANTA BAJA         | PLANTA SÓTANO  | OTRAS PLANTAS       |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)   | -  | Libre               | Libre          | Libre               |
| A LINDEROS LATERALES (metros)   | -  | Sin retranqueo ó 3m | Sin retranqueo | Sin retranqueo ó 3m |
| A LINDERO POSTERIOR (metros)  | Libre  | -                   | -              | -                   |
| <b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (1)</b>   |  |                     |                |                     |
|   | GENERAL                                      | PLANTA BAJA         | PLANTA SÓTANO  | OTRAS PLANTAS       |
| OCUPACIÓN (%)   | -  | 80%                 | 80%            | 80%                 |
| EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)   | 1,0  |                     |                |                     |
| EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> suelo)  | -  |                     |                |                     |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (2)  | 7,50   |                     |                |                     |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)   | 2 (PB+1)                                     |                     |                |                     |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA   | 10,00  |                     |                |                     |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  | CASCO ANTIGUO  | SUBZONA | CR2 |
|---|--|---------|-----|
| EDIFICACIÓN (metros)  | 2,00   |         |     |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | <p>Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i>. La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i>. También se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30° con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil.</p> |         |     |
| <b>OTRAS CONDICIONES</b>  |  |         |     |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO  | Sólo se permitirá un acceso a garaje por cada parcela registral.   |         |     |
| CUBIERTAS   | Se admiten las cubiertas planas e inclinadas. Quedan prohibidos las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.  |         |     |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS  | La pendiente de cubiertas es libre. En todo caso se cumplirán las alturas máximas.   |         |     |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS  | 100% (=45°)  |         |     |
| SEMISÓTANOS   | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro.   |         |     |
| SÓTANOS   | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.   |         |     |
| BAJOCUBIERTAS   | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.  |         |     |
| CUERPOS VOLADOS   | <p>Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres.</p> <p>Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 0,60 metros. Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera.</p>   |         |     |
| <b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>  |  |         |     |
| MARQUESINAS   | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.  |         |     |
| BANDERINES  | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.   |         |     |
| TOLDOS  | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.  |         |     |
| ELEMENTOS SALIENTES   | Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Cubierta: los salientes de cornisas, aleros y demás elementos, no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial.   |         |     |
| OTRAS   | <p>Las cubiertas que sean inclinadas llevarán cubrición de tejas de colores rojizos o terrosos, de material cerámico o similar.</p> <p>Las paredes exteriores deberán presentar colores lisos, en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona.</p> <p>Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.</p> <p>Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial.</p> <p>Ver condiciones estéticas generales.</p>  |         |     |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  | CASCO ANTIGUO   | SUBZONA | CR2 |
|---|---|---------|-----|
|   | Por aplicación del plan Territorial Campo Arañuelo: Para las edificaciones en parcelas en contacto con suelo no urbanizable de protección paisajística de ruedos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las fachadas traseras estarán acabadas, preferentemente con proporción de huecos como máximo del 20% del total.</li> <li>- Los materiales empleados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra, la altura de la edificación no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno, y las cubiertas, planas o de teja, presentarán vertiente hacia el exterior del núcleo.</li> </ul>   |         |     |
| <b>USOS</b>   |   |         |     |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO   | Residencial unifamiliar   |         |     |
| USOS COMPATIBLES  | Residencial: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas</li> </ul> Terciario: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</li> <li>- Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</li> <li>- Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas</li> <li>- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</li> </ul> Industrial: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</li> </ul> Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</li> <li>- Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas</li> <li>- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.</li> <li>- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</li> </ul> |         |     |
| USOS PROHIBIDOS   | Los no explícitamente permitidos.   |         |     |
| <b>OBSERVACIONES</b>  |   |         |     |
| <p>(1) Se tomará el menor valor resultante de aplicar las diferentes condiciones de aprovechamiento. Para las parcelas menores de 100m<sup>2</sup> debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan se autoriza una edificabilidad de 2,00m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo para uso exclusivamente residencial unifamiliar. (Condición procedente del planeamiento anterior al Plan General)</p> <p>(2) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.</p> |   |         |     |

#### CAPITULO.4.2 CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

No hay suelo urbanizable.

#### CAPITULO.4.3. GESTIÓN

##### SECCIÓN 4.3.1. Ficha de ordenación detallada de las zonas de Suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante Obras Públicas Ordinarias.

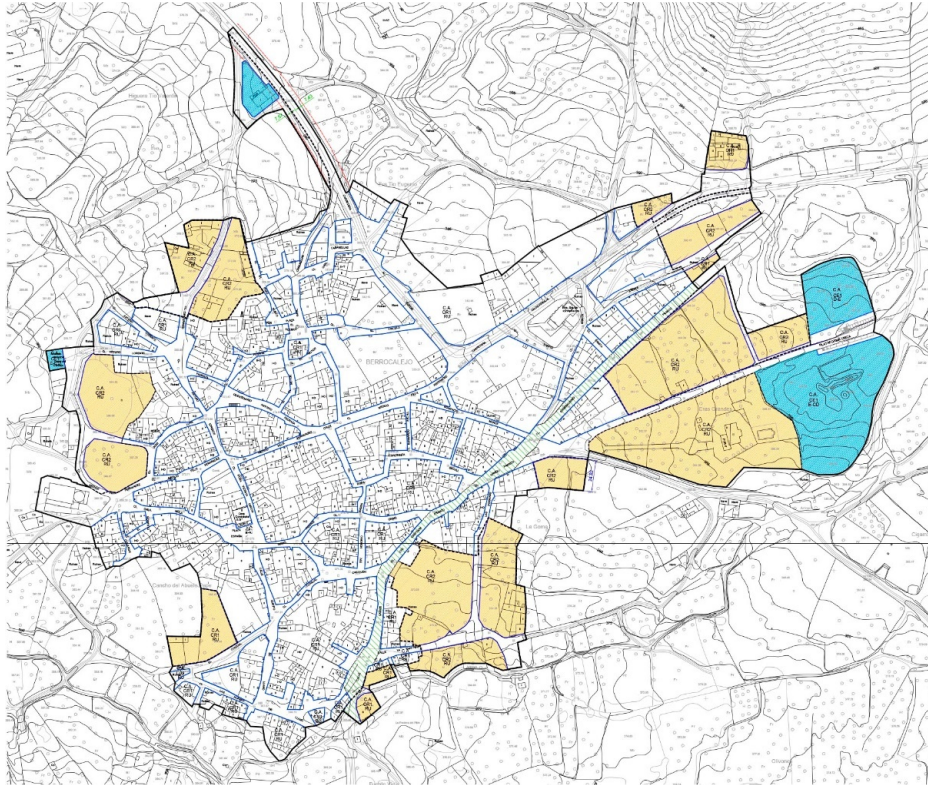
| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES     | ORDENACIÓN DETALLADA       |   |
|--------------------------------------|----------------------------|---|
| CLASIFICACION                        | URBANO NO CONSOLIDADO      |   |
| ACTUACIÓN POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA | <b>SUNC-Z03</b>            |   |
| AREA DE REPARTO                      | -                          |   |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA       | CASCO ANTIGUO<br>CR-1 CR-2 |   |
| USO GLOBAL                           | RESIDENCIAL-DOTACIONAL     |   |
| <b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>       |                            |   |
|                                      | VALOR                      | OBSERVACIONES   |
| SUPERFICIE BRUTA (m2)                | 55.820,52                  |   |
| EDIFICABILIDAD BRUTA (m2)            | 0,7                        |   |
| SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)           | 39.074,36                  | No tiene valor de aprovechamiento lucrativo           |
| PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO      | 196                        | De las cuales 5 plazas para personas con discapacidad |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN                 |                            | OBRA PÚBLICA ORDINARIA                                |





|   |           |   |
|---|-----------|---|
| SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS                                | 10.256,64 |   |
| SUPERFICIE DE VIARIOS                                   | 8.268,02  |   |
| OBSERVACIONES PARA LA ESTIMACION ECONOMICA DE LAS OBRAS |           | A la cesión del terreno para viarios no se le atribuyen costes por tratarse de terrenos municipales |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS                               |           | Ver condiciones por subzona de ordenación urbanística   |

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**

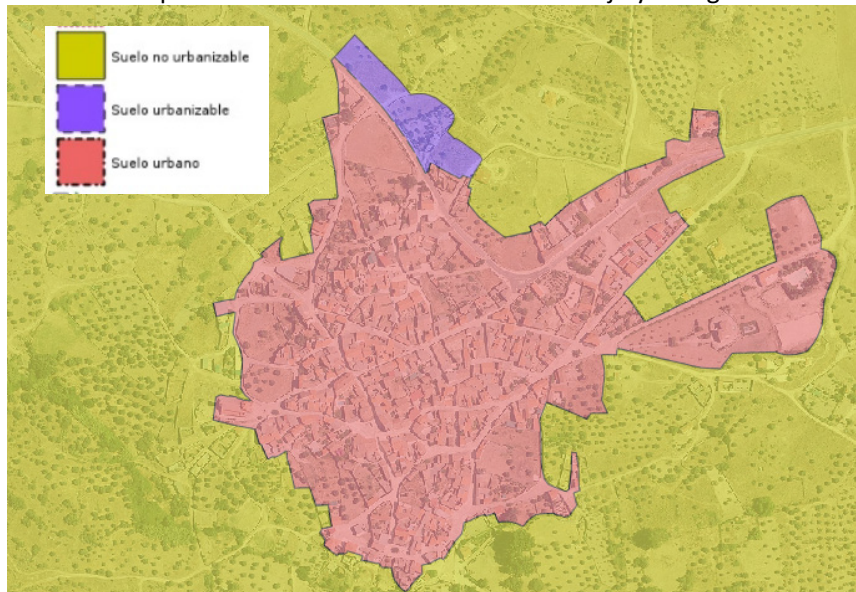


## ANEXO II \_ RESUMEN EJECUTIVO

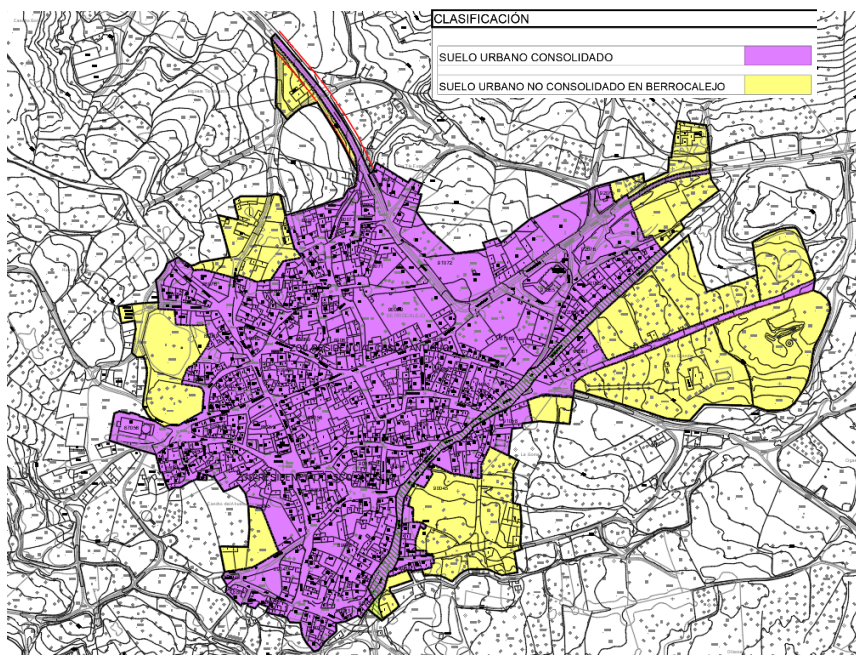
La redacción de la presente modificación ha sido realizada por el equipo de planeamiento de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Integral de Municipios Campo Arañuelo, coordinado por el Arquitecto D. Miguel Sanz Salazar.

### 1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La modificación puntual nº 1 del Plan General Municipal de Berrocalejo, afecta al entorno más próximo del casco urbano de Berrocalejo y a su gestión.



Clasificación del suelo actual



Clasificación del suelo con la modificación.



## 2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El principal objetivo de la modificación puntual es la adaptación al régimen simplificado de pequeños municipios conforme a la disposición adicional tercera de la LSOTEX, que permite una gestión simplificada de las áreas de suelo no consolidado por la urbanización.

## 3. CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Además de adaptar el documento existente a la disposición adicional tercera, teniendo en cuenta que se debe reducir el suelo urbanizable y urbano no consolidado para no superar el 50% del suelo urbano consolidado existente, se modifican las zonas de crecimiento previstas conforme a la voluntad de la corporación actual.

Esta adaptación consiste en lo siguiente:

- La eliminación del suelo urbanizable que pasará a suelo no urbanizable de Protección paisajística ruedos.
- Modificación de los límites del casco urbano no consolidado para no superar el 50% del suelo urbano consolidado tradicional. Los suelos urbanos no consolidados se modifican por indicación de la corporación que entiende que existe mayor voluntad de crecimiento por la zona este del municipio.

## 4 RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

### Clasificación de suelo del término municipal antes de la modificación

|  | Superficie en m2 |
|--|------------------|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO "BERROCALEJO"               | 112.088,46       |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO "MARINA ISLA DE VALDECAÑAS" | 395.480,00       |
| TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO                       | 507.568,46       |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (TODO EN "BERROCALEJO")  | 53.610,08        |
| TOTAL SUELO URBANO                                   | 587.805,77       |
| SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL                        | 7.521,53         |
| SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL                         | 0,00             |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE                              | 7.521,53         |

### Clasificación de suelo del término municipal después de la modificación

|  | Superficie en m2 |
|--|------------------|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO "BERROCALEJO"               | 112.152,02       |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO "MARINA ISLA DE VALDECAÑAS" | 395.480,00       |
| TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO                       | 507.632,02       |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (TODO EN "BERROCALEJO")  | 55.820,52        |
| TOTAL SUELO URBANO                                   | 563.452,54       |
| SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL                        | 0,00             |
| SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL                         | 0,00             |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE                              | 0,00             |



**Ficha de suelo urbano no consolidado, cuadro resumen:**

| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES  |  | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |   |
|---|--|------------------------|---|
| CLASIFICACIÓN   |  | URBANO NO CONSOLIDADO  |   |
| SECTOR  |  | <b>ÚNICO</b>           |   |
| ÁREA DE REPARTO   |  | -                      |   |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  |  | ZOU-AMPLIACIÓN         |   |
| USO GLOBAL  |  | RESIDENCIAL-DOTACIONAL |   |
| DESCRIPCIÓN   |  |                        |   |
| Se sitúa repartido en 9 zonas en los límites del casco urbano consolidado.                    |  |                        |   |
| CONDICIONES PARA SU DESARROLLO  |  |                        |   |
| Por Obra Pública Ordinaria. A monetarizar en cada desarrollo mediante obra pública ordinaria. |  |                        |   |
| PARÁMETROS PARTICULARES   |  |                        |   |
|   |  | VALOR                  | OBSERVACIONES   |
| SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> suelo)   |  | 55.820,52              |   |
| EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)                              |  | 0,70                   |   |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> suelo)   |  | 39.074,36              |   |
| RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m <sup>2</sup> techo)                           |  |                        | EXENTO  |
| CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> suelo)                           |  | 10.057,37              | >10% de 55.820,52 =5.582,05   |
| CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)                                  |  |                        | -   |
| CESIONES DE TERRENO PARA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)                                 |  |                        | -   |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> techo)                                    |  | 1.953,7                | 5% de aprovechamiento objetivo. Este se monetarizará en cada actuación urbanizadora |
| PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO   |  |                        | De las cuales 5 plazas adaptadas a minusválidos.                                    |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN  |  |                        | Obra pública ordinaria  |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS  |  |                        |   |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO  |  |                        |   |
| APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)         |  |                        |   |
| USOS COMPATIBLES  |  |                        | Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.                           |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS   |  |                        | Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.                                 |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS  |  |                        |   |
|   |  |                        |   |

**5. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA:****DE LA NORMATIVA:**

Se sustituyen las siguientes páginas:

Página 24

Página 26

Página 27

Página 28

Página 54

Página 55

Página 75

Página 76

Se suprimen las páginas de la 56 a la 66.

Se introducen las páginas 72bis, 72tri.

**DE LOS PLANOS**

Se sustituyen los siguientes planos:

O.R.E.1.01 hoja 1

O.R.E.1.01 hoja 2

O.R.E.1.02 hoja 1

O.R.E.1.02 hoja 2

O.R.E.1.04 hoja única

O.R.E.2.01 hoja 1

O.R.E.2.01 hoja 2

O.R.E.2.02 hoja 2

O.R.D. 1.01 hoja 1

O.R.D. 1.01 hoja 2

O.R.D. 2.01 hoja 1

O.R.D. 2.02 hoja 1

O.R.D. 2.03 hoja 1

**6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE SUS ASPECTOS AMBIENTALES****6.1. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LA ZONA QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA**

El medio físico de Berrocalejo, no quedará afectado significativamente debido a la aplicación de las disposiciones contenidas para el desarrollo del suelo urbano. Del mismo modo el medio biótico (flora y fauna) y el abiótico tampoco se verán afectados de forma destacable por el planeamiento.



## 6.2. PROBLEMAS AMBIENTALES RELEVANTES PARA EL PGM

Entre los principales problemas que puedan afectar al Término Municipal de Berrocalejo tenemos:

- \_ Despoblación humana
- \_ Incendios forestales
- \_ Pérdida patrimonio cultural

### 6.2.1. DESPOBLACIÓN HUMANA

Es evidente, tras los datos mostrados en apartados anteriores que la despoblación es uno de los principales problemas que se presentan en esta localidad, y que es aplicable al medio rural en general, contando con densidades de población cada vez más reducidas frente a las propias de la provincia.

Esta despoblación implica un grave problema para el medio natural de la localidad, que conlleva además abandono de actividades económicas basadas en el medio rural, así como usos y costumbres propios que determinan un equilibrio natural.

### 6.2.2. INCENDIO FORESTALES

El riesgo de incendio forestal, es el riesgo natural o inducido más importante y con mayor frecuencia que se puede presentar en el Término de Berrocalejo, ya sea por su localización geográfica, sus características climáticas, su relieve, vegetación y otros factores medioambientales.

El riesgo nace de las temperaturas extremadamente altas en la estación de verano, unidas a una superficie vegetal o cubierta propicias a arder con facilidad, sumado todo esto a la posible acción del hombre en incendios inducidos.

### 6.2.3. PÉRDIDA DE PATRIMONIO CULTURAL

La despoblación del medio rural ya comentada, que también afecta a Berrocalejo, incide directamente en la conservación del patrimonio natural y cultural del Término Municipal.

La emigración y el continuado envejecimiento de la población conllevan un abandono general y en particular del patrimonio de la localidad, por la despreocupación de la propia población y de los organismos públicos

## 6.3. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Entre los principales objetivos de protección ambiental cabe destacar:

- \_ Gestión sostenible del agua, mediante la aplicación de técnicas de ahorro y disminución del consumo de agua urbana.
- \_ Conservación del suelo creando con antelación suficiente espacios verdes con vocación de auto-mantenimiento y uso público.
- \_ Mantenimiento de la biodiversidad mediante la protección del suelo No Urbanizable evitándose la en la medida de lo posible la interferencia negativa entre la ciudad y el campo derivada del desarrollo del PGM.
- \_ Contribuir a la disminución de los gases de efecto invernadero mediante una ordenación que favorezca la movilidad sostenible y el aumento de las zonas verdes y áreas arboladas como sumideros de CO<sub>2</sub>

#### 6.4. EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PGM EN EL MEDIO AMBIENTE

##### 6.4.1. IMPACTOS SOBRE EL SUELO

Geología y Geomorfología / Calidad y usos del suelo

El desarrollo del planeamiento proyectado puede tener efectos sobre el suelo, ya que en última instancia se trata de la modificación o alteración del mismo, de manera que será la acción más severa que se ejercerá sobre el medio.

##### 6.4.2. IMPACTOS SOBRE EL AGUA

Hidrología e Hidrogeología

El agua es un recurso que no debe verse afectado, tomando las medidas correctas para controlar los posibles vertidos de agentes o elementos contaminantes, que pudieran producirse y afectar a los acuíferos o corrientes de aguas superficiales.

##### 6.4.3. IMPACTOS SOBRE LA ATMÓSFERA

Clima / Calidad del aire

Este factor también se verá afectado debido a las inevitables emisiones de polvo procedentes de las obras (sobre todo de los movimientos de tierra) que incidirán directamente sobre la calidad del aire.

##### 6.4.4. IMPACTOS SOBRE LA FLORA

Vegetación

La desaparición de suelo lleva asociada la pérdida de cobertura vegetal, aún siendo de escasa importancia en las zonas a desarrollar, debido a que se trata de espacios muy transformados en todas las zonas incluidas en la Modificación Puntual para su desarrollo urbanístico.

##### 6.4.5. IMPACTOS SOBRE LA FAUNA

No se prevén efectos significativos sobre la fauna en las zonas afectadas por la modificación puntual.

##### 6.4.6. IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE

Paisaje / Caracterización ecológica del territorio

El paisaje será el factor que junto al suelo sufrirá una mayor afectación. Aun así, debido a la escasa diferencia de suelo transformado respecto al ya existente no tendrá una relevancia considerable.

##### 6.4.7. IMPACTOS SOBRE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA (Ruidos)

Los ruidos también aumentarán en la zona como resultado de esta nueva utilización del suelo y de las nuevas redes de comunicaciones, aunque se adoptarán las medidas correctoras necesarias como la emisión mínima de ruidos evitando que se excedan los niveles fijados para las zonas respectivas, así como el horario de la actividad.

##### 6.4.8. IMPACTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

Socioeconomía e infraestructuras

Este será el aspecto que se verá afectado positivamente, debido a la utilidad que se favorecerá la implantación de nueva actividad económica.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 27/07/2022 y n.º CC/039/2022, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1-A (parte estructural) del Plan General Municipal que tiene por objeto la adaptación del PGM al régimen simplificado de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 10/2015 de modificación de la LSOTEX, eliminando el suelo urbanizable por suelo no urbanizable de protección de ruedos y modificando todas las unidades de suelo urbano no consolidado.

Municipio: Berrocalejo.

Aprobación definitiva: 24 de febrero de 2022.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, 27 de julio de 2022.

• • •

