



ACUERDO de 25 de septiembre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 1/2024/OE de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Zarza para cambiar el límite del suelo urbano en su encuentro con el tramo oeste de la avenida de la Paz. (2025AC0100)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 25/09/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 24/01/2025 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 05/02/2025 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 16/05/2025.

Tras la aprobación provisional, y al entender el Municipio que se trataba de una modificación de la ordenación detallada del planeamiento urbanístico, solicitó a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana el informe previsto en el artículo 57.1.f) 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, que es que vinculante en la comprobación de la no afectación a las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico municipal.

Como resultado de la citada solicitud, la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana emitió el 24/06/2025 un informe desfavorable, al entender que la modificación planteada afecta a determinaciones de la ordenación estructural, señalando que se deberá seguir el procedimiento de tramitación previsto en el artículo 56 del Reglamento General de la LOTUS para las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico municipal.

El 26/06/2025 el expediente es aprobado nuevamente por el Pleno municipal, remitiendo el expediente a la CUOTEX para su aprobación definitiva.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 24/07/2024 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.

La Zarza 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, como determinación de la ordenación detallada, se adapta la alineación de la avenida la Paz a la realidad existente en un ámbito determinado y, por otro lado, como determinación de la ordenación estructural, se reclasifica de suelo no urbanizable ordinario a suelo urbano y de suelo urbano a suelo no urbanizable ordinario parte del ámbito afectado por el cambio de alineación.

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, y según lo previsto en el párrafo tercero del punto 3.f) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS, corresponde el conocimiento del asunto a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. Procedimiento.

La Zarza no dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX.

El Decreto-ley 5/2025 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b) de la disposición transitoria segunda, que contempla la posibilidad de modificar el pla-

neamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la LSOTEX, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta LOTUS, si bien, en su tramitación no es exigible la distinción documental entre planeamiento municipal estructural y detallado, prevista en su artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente, según la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

IV. Análisis.

1. La modificación tiene como objeto adaptar la alineación de la avenida la Paz en un ámbito determinado a la realidad existente, conllevando la reclasificación de suelo no urbanizable ordinario a suelo urbano (85,99 m²) y de suelo urbano a suelo no urbanizable ordinario (8,84 m²), modificando puntualmente el límite del suelo urbano.

Se motiva la nueva ordenación en la necesidad de adaptar la alineación tras la detección de una discrepancia entre la realidad existente y la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que impide que los propietarios afectados puedan ejercer su derecho a edificar, así como a materializar todo el aprovechamiento urbanístico que les corresponde a su situación preexistente.

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 comunicó el 24/07/2024 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.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.

5. 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.
6. En cuanto al fondo, siendo el objeto de la modificación el cambio de alineaciones de la avenida de la Paz en un ámbito concreto, que conlleva la reclasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbano, y viceversa, la propuesta presentada no supone incremento de aprovechamiento dado que, por un lado, se reclasifica suelo no urbanizable a suelo urbano para uso residencial, pero, por otro, se reclasifica suelo urbano de uso residencial a suelo no urbanizable y se recalifica suelo de uso residencial a uso viario.

Comparando la situación que correspondería a la parcela original en suelo urbano previamente a la cesión del viario correspondiente, con la situación final de la parcela resultado de la modificación, aplicando en cada caso una edificabilidad de $2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, correspondiente a la ordenanza de aplicación "Zona 1. Residencial Casco Histórico", parámetro que es más restrictivo que si se aplican los de ocupación y n.º de plantas de la misma ordenanza, se comprueba que no existe un incremento de aprovechamiento.

Asimismo, queda convenientemente justificado que la modificación propuesta no tiene afección sobre los estándares mínimos de sostenibilidad, al no tener afección a zonas verdes ni a dotaciones, ni tampoco modifica el número de viviendas, dado que el incremento de suelo urbano que provoca la innovación urbanística tiene una incidencia despreciable en el valor del estándar densidad de vivienda.

Por tanto, 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, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, se publicará 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 II 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, 16 de octubre 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 _ RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de la presente Modificación Puntual de Ordenación Estructural de las vigentes Normas Subsidiarias de La Zarza (Badajoz) redactada por la arquitecta María Jesús Zarzo García, adscrita al Servicio de Proyectos y Obras de Edificación de la Diputación de Badajoz, colegiada N.º 581127 del COADE, sería adaptar la alineación de la Avenida de la Paz en este ámbito a la realidad existente, ello evitaría la necesidad de ajustar el trazado del viario existente al definido en las NNSS con la correspondiente modificación de la urbanización.

Lo anterior supone un incremento en la superficie de suelo a obtener por la administración con imposibilidad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito de afectado, considerando, por tanto, necesaria la reclasificación de suelo no urbanizable ordinario a suelo urbano y, a su vez, de suelo urbano a suelo no urbanizable ordinario, con redelimitación puntual del límite del suelo urbano.

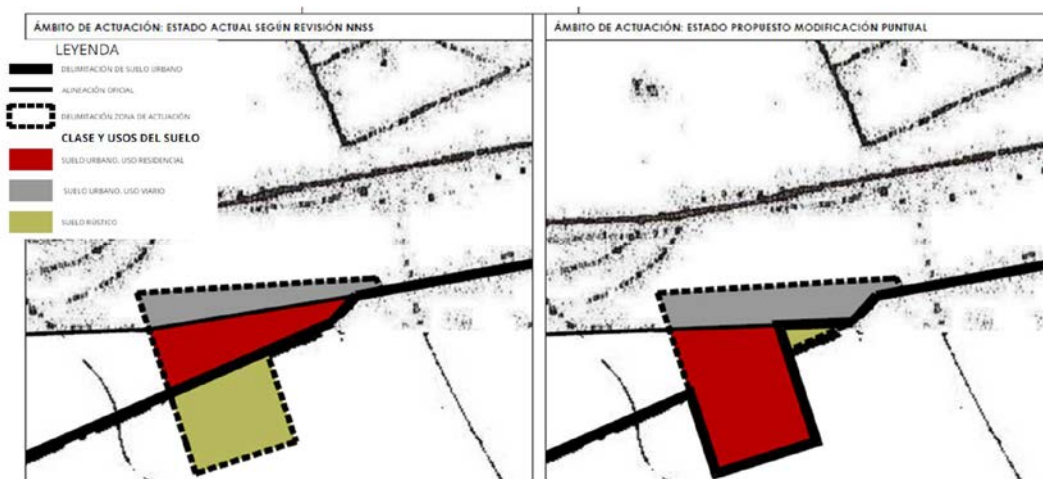
Para ello, se introducen las modificaciones estrictamente necesarias en los planos de ordenación de las NNSS siguientes:

- Plano 2. Plano Guía. Planeamiento General y Zonificación Normativa.

- Plano 3.4. Desarrollo de Planeamiento.

- Plano 3.6. Desarrollo de Planeamiento.

En las siguientes figuras se realiza un estudio comparativo entre el estado actual y el modificado propuesto, así como un estudio del aprovechamiento urbanístico con objeto de justificar el no incremento del mismo.



ESTADO ACTUAL SEGÚN REVISIÓN NNSS				
ÁMBITOS	SUPERFICIE SUELO	APLICANDO EDIFICABILIDAD MÁXIMA		SUPERFICIE
		EDIFICABILIDAD MÁX.	SUP. EDIFICABLE MÁX.	EDIFICABLE MÁX.
TOTAL SU	131,28	2	262,56	262,56
Aprovechamiento lucrativo total sobre la parcela original en Suelo Urbano conforme Art.73.2.d)				262,56
ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL				
ÁMBITOS	SUPERFICIE SUELO	APLICANDO EDIFICABILIDAD MÁXIMA		SUPERFICIE
		EDIFICABILIDAD MÁX.	SUP. EDIFICABLE MÁX.	EDIFICABLE MÁX.
SU-RESIDENCIAL	131,24	2	262,48	262,48
Aprovechamiento lucrativo total sobre la parcela resultante				262,48

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE S/CATASTRO	ESTADO ACTUAL SEGÚN REVISIÓN NNSS		
URBANO	06162A060000300001W		CLASE SUELO	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
RÚSTICO	06162A060000300001BE		URBANO	VIARIO	55,75
TOTAL		1706	URBANO	RESIDENCIAL	75,53
ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL		217,27	TOTAL URBANO		131,28
			RÚSTICO		85,99
			TOTAL ZONA DE ACTUACIÓN		217,27
			ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL		
USO	ESTADO ACTUAL	ESTADO PROPUESTO	CLASE SUELO	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
SU-VIARIO	55,75	77,19	URBANO	VIARIO	77,19
SU-RESIDENCIAL	75,53	131,24	URBANO	RESIDENCIAL	131,24
S-RÚSTICO	85,99	8,84	TOTAL URBANO		208,43
TOTAL	217,27	217,27	RÚSTICO		8,84
			TOTAL ZONA DE ACTUACIÓN		217,27

**ANEXO II****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 28/11/2025 y n.º BA/055/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2024/OE de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para cambiar el límite del suelo urbano en su encuentro con el tramo oeste de la avenida de La Paz.

Municipio: La Zarza.

Aprobación definitiva: 25 de septiembre de 2025.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a) y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 28 de noviembre de 2025.

• • •