



## **AYUNTAMIENTO DE MORALEJA**

### *ANUNCIO de 27 de noviembre de 2025 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal. (2025081993)*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2024, aprobó definitivamente la modificación puntual n.º 1 de la ordenación detallada del Plan General Municipal de Moraleja (Cáceres), cuyo objeto es ajustar la exención de plazas de aparcamiento en el Uso Residencial, tanto para las Viviendas Colectivas como Unifamiliares, e incluir la misma exención de plazas de aparcamiento de las viviendas colectivas en el uso terciario hotelero.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49.4.q) y 50.4 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, y el artículo 57.1.h) 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, se procede a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en la Sede electrónica del Ayuntamiento de Moraleja.

Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Moraleja, 27 de noviembre de 2025. El Alcalde-Presidente, JULIO CÉSAR HERRERO CAMPO.

## **ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación puntual arriba epigrafiada, la redacción de los artículos 4.1.6. (previsión de aparcamientos en vivienda) y 4.1.11. (condiciones particulares del uso Hotelero) del PGM de Moraleja queda como sigue:

— Art 4.1.6. Previsión de aparcamientos en vivienda.

- **VIVIENDAS COLECTIVAS.**

En general, los edificios de vivienda colectiva deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda, dispuestas en el interior de la parcela.

Podrá eximirse la previsión de plaza de aparcamiento, siempre y cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- Edificios que contengan un máximo de ocho viviendas.
- Solares entre medianeras de fachada igual o menor de 15 metros.
- Solares entre medianeras situados en calles o tramos de calle igual o menor a 5 m de ancho, medidos en algún punto de su fachada.

- **VIVIENDAS UNIFAMILIARES.**

En general, las viviendas unifamiliares contarán con una plaza de aparcamiento por vivienda, dispuestas en el interior de la parcela.

Podrá eximirse la previsión de plaza de aparcamiento, siempre y cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando exista la necesidad de la instalación, en la planta baja, de dependencias propias de la vivienda por motivos de accesibilidad debidamente justificados.
- Cuando la planta baja de la vivienda, en la Zona A1, se destine a local comercial propiamente dicho o similar.
- Solares entre medianeras de fachada igual o menor de 10 metros.
- Solares entre medianeras situados en calles o tramos de calle igual o menor a 5 m de ancho, medidos en algún punto de su fachada.

- OTRAS CONDICIONES APLICABLES A VIVIENDAS COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES.

- Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente. Siempre se situará en dominio privado, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas; o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.
- Podrá eximirse de forma total o parcial, justificadamente del cumplimiento de la obligación de reserva de plazas de aparcamiento en las zonas de valor histórico y urbanístico, cuando sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista estético, compositivo, incoherente urbanísticamente o que económicamente suponga un coste relativo superior al 20% del presupuesto de ejecución material de la obra.
- Igualmente están eximidos de prever reserva de plazas de aparcamiento, aquellos edificios residenciales levantados sobre los solares situados en los márgenes de la travesía de la EX-108 y EX-109 afectados por el trazado de "línea de acceso infranqueable" impuesta por la Dirección General de Carreteras dependiente de la Junta de Extremadura.

— Art 4.1.11. Condiciones particulares del uso Hotelero.

A. Condiciones.

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia, según el orden 29 de Noviembre de 1984 guía para el desarrollo del plan de emergencias basado en las directrices que fija la orden de 25 de Septiembre de 1979 sobre prevención de incendios en establecimientos turísticos, que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

Cuando el uso hotelero esté establecido en un edificio con uso residencial, los accesos a ambos usos serán independientes desde el espacio público.

Todos los alojamientos deberán disponer de habitaciones o unidades de alojamiento polivalentes o adaptables para personas con movilidad reducida en la proporción exigida por

la normativa sectorial. Tanto los alojamientos como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por el vigente régimen sobre accesibilidad en Extremadura.

B. Aseos. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta cien metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta metros cuadrados, un lavabo. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

C. Locales en plantas inferiores a la baja. Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.

D. Dotación de Aparcamientos. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta.

Podrá eximirse la previsión de plaza de aparcamiento, siempre y cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- Edificios que contengan un máximo de ocho unidades de alojamiento.
- Solares entre medianeras de fachada igual o menor de 15 metros.
- Solares entre medianeras situados en calles o tramos de calle igual o menor a 5 m de ancho, medidos en algún punto de su fachada.

#### OTRAS CONDICIONES APLICABLES A EDIFICIOS DE USO TERCIARIO HOTELERO.

- Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente. Siempre se situará en dominio privado, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas; o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.
- Podrá eximirse de forma total o parcial, justificadamente del cumplimiento de la obligación de reserva de plazas de aparcamiento en las zonas de valor histórico y urbanístico, cuando sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista



estético, compositivo, incoherente urbanísticamente o que económicamente suponga un coste relativo superior al 20% del presupuesto de ejecución material de la obra.

- Igualmente están eximidos de prever reserva de plazas de aparcamiento, aquellos edificios hotelero levantados sobre los solares situados en los márgenes de la travesía de la EX-108 y EX-109 afectados por el trazado de "línea de acceso infranqueable" impuesta por la Dirección General de Carreteras dependiente de la Junta de Extremadura.

E. Suministro de Agua Potable. El suministro de agua potable deberá garantizarse de manera que se aseguren las necesidades de consumo o durante un mínimo de dos días, siempre que el suministro no proceda de la red general municipal.

F. Compatibilidad de usos. Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

## **ANEXO II**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

#### **AGENTES DE LA PROPUESTA**

La memoria técnica se redacta por el arquitecto D. José Felipe Gutiérrez Macías, a petición de D. Jonathan Rodríguez Salvado, como representante de la sociedad Empresas Rodríguez Salvado, SL.

#### **ANTECEDENTES**

Esta modificación puntual del Plan General Municipal de Morelia se entiende como una redefinición del Plan General Detallado y su ordenación detallada y no estructural. Por ello, la modificación afecta a la normativa reguladora de dicha ordenación detallada.

#### **OBJETO**

La presente modificación puntual del Plan General Municipal de Morelia tiene por objeto aclarar y assimilar las exenciones aplicadas a la obligatoriedad de aparcamiento en el uso global residencial R, y a sus distintos usos pormenorizados RU, RP y RC según el artículo 4.1.1. al uso global terciario T, pormenorizado hotelero TH, de características similares y cuyas condiciones se especifican en el artículo 4.1.11. Igualmente, se pretende puntualizar y detallar dentro de las condiciones para la exención relativa a la anchura de la calle, donde edificios con parte de ellos con anchura menor de cinco metros puedan quedar exentos de su cumplimiento.

Desde el punto de vista funcional, la actividad hotelera, a través de alojamientos rurales, apartamentos turísticos, hostales y hoteles presentan patrones similares de funcionamiento al uso residencial, en concreto al uso residencial colectivo. Es decir, la condición de usuarios no permanentes de los inmuebles de uso hotelero no modifica el uso de las plazas de aparcamiento que en esos inmuebles se puedan llevar a cabo. Es por ello que entendemos la carencia del actual PGM el no extender las exenciones aplicadas a ambos usos.

Mediante esta modificación, aquellas edificaciones donde el uso principal sea el residencial colectivo u hotelero como terciario pormenorizado, podrán quedar exentas de la obligatoriedad de plazas de aparcamiento si se dan las condiciones especificadas.

#### **ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El ámbito de actuación se circunscribe al suelo urbano, a aquellas edificaciones ubicadas en calles cuya anchura reducida dificulta la accesibilidad y maniobrabilidad de los vehículos para el acceso a las plazas de aparcamiento de carácter privado o aquellas calles que, debido a sus



características urbanísticas, ya sea por su alta densidad de circulación o su ubicación dentro del casco histórico, su colapso circulatorio puede afectar negativamente a la fluidez en otras zonas del núcleo urbano.

#### USOS Y EDIFICACIONES AFECTADAS

El ámbito de actuación actualmente aplicado al uso residencial, tanto en vivienda unifamiliar y colectivo, se pretende extender al uso terciario hotelero TH. A tal efecto se ven afectados por esta modificación aquellos edificios cuyos usos principales sean de carácter residencial y terciario hotelero según se define en el artículo 4.1.1 Tipo de Usos.

#### OBJETIVOS

La presente modificación puntual persigue los siguientes objetivos:

- Ajustar y aclarar la exención de plazas de aparcamiento para el uso residencial en calles cuya anchura sea en algún punto inferior a los cinco metros.
- Incluir la exención de plazas de aparcamiento aplicado al uso residencial al uso terciario hotelero.

**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.

Ángel M. 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 18/11/2025 y n.º de inscripción, CC/060/2025 se ha procedido al depósito, previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1 de la ordenación detallada del Plan General Municipal para ajustar la exención de plazas de aparcamiento en el uso residencial, tanto para las viviendas colectivas como unifamiliares, e incluir la misma exención en el uso terciario-hoteler.

Municipio: Moraleja.

Administración/Órgano Administrativo: Municipio/Pleno.

Tipo de resolución/ fecha: 27/6/2024.

Tipo de Inscripción: Aprobación Definitiva.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante de 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).

• • •