



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 30 de noviembre de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres que afecta al uso terciario, en su pormenorizado "hotelero", para definir usos alternativos, y su aplicación a las distintas ordenanzas con el fin de poder implantar en el caso urbano alojamientos turísticos más allá de los contemplados en la ordenanza "VIII. Edificación Terciaria Hotelera (ET)".
(2026AC0049)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 30/11/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 14/10/2022 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 07/11/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 13/10/2023.

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

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 30/03/2023 que el expediente no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

II. COMPETENCIA.

Al no disponer Malpartida de Cáceres 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 (LOTUS), es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las determinaciones 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 no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta al establecimiento de los usos globales y compatibles, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 51.2 del Reglamento General de la LOTUS), 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. PROCEDIMIENTO.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX) pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista 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 (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

IV. ANÁLISIS.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 30/03/2023 que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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. Si bien, 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. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

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 (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se adaptan 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.

En cuanto al fondo, la innovación urbanística propuesta tiene por objeto, en primer lugar, el establecimiento de una nueva definición del “uso hotelero”, perteneciente al uso terciario en su variante pormenorizada hotelera, y, en segundo lugar, la definición del uso alternativo conforme a la normativa urbanística vigente y su aplicación a las distintas ordenanzas establecidas por el Plan General Municipal, a fin de poder implantar alojamientos turísticos en el casco urbano, más allá de las condiciones contempladas en la ordenanza “VIII. Edificación Terciaria Hotelera (ET)” de suelo urbano.

La nueva redacción del artículo 5.4.c, punto 3.º, de la LOTUS, dada 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, define el “uso compatible” como el “uso permitido cuya implantación viene determinada como demanda del uso característico y en una proporcionada relación con éste, o que los instrumentos de ordenación o desarrollo admiten como complemento al uso mayoritario”, eliminando con esta redacción la posibilidad de que un uso compatible sea alternativo a un uso mayoritario, que en la redacción anterior sí se contemplaba.

Esta circunstancia, unida a que el instrumento urbanístico actualmente en vigor fue tramitado conforme a las determinaciones establecidas en la LSOTEX, caracterizada por no disponer en su contenido de una definición de usos alternativos, provocan en última instancia una ausencia regulatoria en la definición de dichos usos en el Plan General Municipal, que impiden la implantación de nuevos usos terciarios hoteleros que no sean los definidos en la

actualidad, situación que se pretende solventar con una nueva redacción de determinados artículos de la normativa urbanística del plan.

Concretamente, de conformidad con la memoria justificativa, se define el uso alternativo en el artículo 4.2.1.1 "Regulación detallada de los usos según sus características sustantivas", redefiniendo asimismo el uso hotelero, ya definido en el artículo 4.2.3.3. "Especificidad y características del uso hotelero", y se modifica las fichas correspondientes a las ordenanzas "I. Edificación Densa (ED)" del artículo 5.2.4.1, "II. Edificación en Hilera (EH)" del artículo 5.2.4.2 y "III. Edificación Aislada (EA)" del artículo 5.2.4.3.

La modificación no implica un incremento de aprovechamiento, no afectando en consecuencia a esta variable urbanística. De la misma forma, no se ven afectados los estándares de sostenibilidad urbana, encontrándose dentro de los límites establecidos por la norma urbanística.

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 58.3 de la LOTUS.

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 69.1 del RGLOTUS).

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 día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 13 de diciembre de 2023.

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 30 de noviembre de 2023, se modifican los artículos: "Artículo 4.2.1.1. Regulación detallada de los usos según sus características sustantivas", "Artículo 4.2.3.3. Especificidad y características del uso Hotelero", "Artículo 5.2.4.1. Ordenanza Primera I Edificación Densa ED", "Artículo 5.2.4.2. Ordenanza Segunda II Edificación en Hilera EH" y "Artículo 5.2.4.3. Ordenanza Tercera III Edificación Aislada EA" en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 4.2.1.1. Regulación detallada de los usos según sus características sustantivas.

1. Los usos asignados al suelo y a la edificación serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.
2. La calificación de usos descritos en este capítulo pretende abarcar la totalidad de usos posibles y la relación de compatibilidad entre ellos, se den actualmente o no en el término municipal. Por ello la relación de usos específicos que desarrolla el capítulo es muy superior a la que puede tener su reflejo en los planos de calificación del suelo, ya que en poblaciones como Malpartida de Cáceres es inoperante establecer suelos específicos para mucho de ellos, que pueden no darse en el periodo de vigencia del PGM. Esta circunstancia nos lleva a establecer un amplio grado de compatibilidad entre los diferentes usos, siempre que no generen molestias u otros efectos desfavorables en entornos de uso global o pormenorizado distinto al que se pretende establecer. Será competencia municipal para conceder licencia de apertura exigir las condiciones de aislamiento, higiene, seguridad e idoneidad de las distintas actividades, acorde a las reglamentaciones vigentes en la materia y específicas de la actividad.
3. A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:
 - a) Según la amplitud de su función:
 - Usos pormenorizados.
 - Usos específicos.
 - b) Según su modo de implantación:
 - Usos característicos.



- Usos alternativos.

- Usos compatibles.

- Usos prohibidos.

c) Según su destino urbanístico:

- Usos privados.

- Usos públicos.

e) Por su duración temporal:

- Usos permanentes.

- Usos provisionales.

4. Las definiciones de los distintos tipos de usos regulados es la siguiente:

- Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

- Uso específico: el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad del uso pormenorizado asignado.

- Uso mayoritario: en una zona de ordenación, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

- Uso alternativo: uso definido por la legislación urbanística que sustituye al característico o mayoritario.

- Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación. La compatibilidad puede ser regulada mediante ordenanzas municipales al respecto limitando la intensidad del uso compatible respecto del mayoritario en los casos que se puedan producir alteraciones en el desarrollo del mayoritario.

- Uso prohibido: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

- Usos de destino público: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.

- Usos de destino privado: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.
- Usos permanentes o estables aquellos que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
- Usos provisionales los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 4.2.3.3. Especificidad y características del uso Hotelero.

1. Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

- Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.
- Otros alojamientos temporales (TH-2): que incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración, como Hoteles-apartamentos, Hostales, Pensiones, Apartamentos turísticos, Albergues turísticos o Casas rurales”.

2. Todas las dependencias de los Hoteles y Otros alojamientos temporales se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 5.2.4.1. ORDENANZA PRIMERA I Edificación Densa ED.

Regula la edificación de la ZOU 1, con uso global residencial y pormenorizado plurifamiliar y unifamiliar, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología. La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la tipología actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado. La edificación es de dos plantas en las parcelas que actualmente son solares o están ocupadas por edificaciones de una y dos plantas, y de tres plantas en las parcelas que actualmente tienen construidas tres plantas acordes a las ordenanzas de planeamientos anteriores.

PARÁMETROS.

Tipología: Edificación Densa, indicadas en el plano OD2, como RU/RP y trama indicativa de la tipología.



— Parcela mínima:

Superficie mínima: 100 m².

Frente parcela mínima: 6 m.

Fondo de parcela mínima: 8 m.

Otras Determinaciones:

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M., tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores y siempre que sea posible la edificación para uso residencial o compatible, acorde a la legislación sectorial aplicable.

— Edificación alineada: La edificación se situará en la alineación oficial indicada gráficamente en el plano OD2.

Planta baja: Alineada.

Resto de plantas: Alineada.

— Cuerpos Volados:

Altura mínima: 3 m.

Saliente máximo: 0,6 m y retrasados al menos 0,2 m del exterior del acerado.

Otras determinaciones: Solo se admiten balcones y miradores acristalados en más del 50% de la superficie vertical. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados.

Los balcones y miradores serán uno por hueco, tendrán una longitud máxima de 2,5 m, separado de la medianera al menos 0,70 m, el canto será inferior a 20 cm.

— Patios: Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.

— Superficie edificable: el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos. En las edificaciones existentes de tres plantas, construidas acorde al planeamiento anterior, la superficie edificable máxima será la existente, sin superar la edificabilidad de 2,5 m²/m².

— Altura máxima de la edificación: para dos plantas 8 m y para tres plantas 11 m.



- Altura máxima de instalaciones y doblados: 3 m.
 - Altura máxima de planta baja: 5 m.
 - Fachadas: la edificación se adosará a las medianeras en todo el frente de fachada no se admitiendo patios exteriores ni retranqueos en la misma. Los materiales de revestimiento, serán los tradicionales, morteros continuos en color blanco y tradicionales claros y zócalos de piedra natural en cortes rectos. Queda prohibido el uso de piezas cerámicas y materiales impropios de una fachada.
 - Cubiertas: Se admiten cubiertas inclinadas, pudiendo ser planas las crujías interiores que no son visibles desde el espacio público.
 - Sótanos: Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable.
 - Semisótanos: Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto del techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
 - Bajo cubiertas: Se admiten cumpliendo las determinaciones para los mismos de estas ordenanzas, su superficie con altura libre superior a 1,5 m contabiliza como edificable pero no su altura en el cómputo de plantas.
 - Pendiente máxima de cubierta: 40 %
 - Elementos salientes: Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación.
- Planta baja: 0,15 m.
- Resto de plantas: 0,3 m.
- Número máximo de plantas:
 - 2 en general.
 - 3 en las parcelas que actualmente tienen construidas tres plantas acordes a las ordenanzas de planeamientos anteriores.
 - Condiciones de composición: Los huecos de fachada deberán ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco/macizo será del orden 1/2, excepto en plantas bajas comerciales, en las que se admite una proporción mayor de hueco para escaparates, pudiendo estos tener mayor longitud horizontal.
- Accesos a garaje solo se admitirá uno por parcela registral.



- Marquesinas: No se admiten en uso residencial y en uso terciario o dotacional tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,4 m y la altura de los elementos inferiores estará a 3,0 m sobre el acerado.
- Banderines: Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m sobre el acerado, su altura no podrá superar la del local. No podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la estructura compositiva de estas.
- Toldos: Quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,25 m sobre el acerado.
- Materiales: Se admiten todos los tradicionales y aquello que sean compatibles con estos y utilizados adecuadamente.

En cubiertas inclinadas se admiten las tejas cerámicas en color rojo. En edificios de uso exclusivo terciario o dotacional se admiten chapas de color rojo.

En fachadas se admiten los revestimientos continuos, zócalos y recercados con materiales naturales o artificiales coherentes con el entorno, se prohíbe la utilización de materiales impropios de fachadas como piezas de alicatados para interiores o solerías y ladrillos vistos en una proporción superior al 25 % de la superficie total de la fachada.

- Tratamiento de medianeras: Las medianeras vistas se tratarán con morteros continuos y colores igual que las fachadas.
- Otras determinaciones-parámetros estéticos/composición:

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos de usos dotacionales compatibles con el residencial, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, seguir la tramitación de los proyectos con las determinaciones de un estudio de detalle en cuanto a su tramitación y exposición pública, incluso en proyectos de administraciones públicas.



— Otras determinaciones:

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes en plantas superiores debiendo quedar empotrados en la planta baja y deberán verter en la red de saneamiento propia del edificio.

— Usos alternativos, determinación de carácter estructural:

1. Los usos terciarios pormenorizados y especializados podrán sustituir al residencial (mayoritario) en las siguientes situaciones:

Hotelero.

- Hoteles. 1, 2
- Otros alojamientos temporales. 1, 2

— Usos compatibles, determinación de carácter estructural:

1. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre sí en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y semisótano solo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.
2. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:

Comercial

- Local especializado en situación 1, 2, 3
- Centro comercial en situación 1, 2,

Hotelero

- Hoteles 1, 2,
- Otros alojamientos temporales 1, 2, 3, 4

Oficinas

- Todos los usos especializados 1, 2, 3, 4

Recreativos

- Todos los usos pormenorizados 1, 2, 3
- Discotecas 1, 2



3. El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:

Industrial Talleres	2, 3
---------------------	------

4. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

Comunicación

— Red Viaria	1, 2,
— Terminal de autobuses	1, 2,
— Servicios complementarios	1,
— Aparcamientos	1, 2, 3, 5

Zonas Verdes	1, 2 con Estudio de Detalle
--------------	-----------------------------

Equipamientos

— Infraestructuras	1, 2, 3
— Educativos	1, 2
— Guarderías	1, 2, 3
— Cultural deportivo	1, 2
— Gimnasio	1, 2, 3
— Socio cultural	1, 2, 3
— Religioso	1, 2, 3
— Administrativo institucional	1, 2, 3
— Sanitario asistencial	1, 2, 3, 4 (consulta particular)

Artículo 5.2.4.2. ORDENANZA SEGUNDA II Edificación en Hilera EH.

Regula la edificación de la ZOU 2, con uso global residencial y pormenorizado plurifamiliar y unifamiliar, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología.



Las manzanas podrán ser cerradas con al menos dos alineaciones principales, a las que se alineará la edificación, con patios de parcela en el interior de las manzanas o lineales con una alineación principal a la que se alineará la edificación y otra posterior en la que los patios de parcela pueden ser exteriores.

La edificación será alineada en la fachada principal y adosada, al menos, a uno de los linderos laterales.

Esta zona es más libre y desigual en cuanto a la composición volumétrica de la edificación, no siendo siempre alineadas en su totalidad a los viales, pudiendo darse alineaciones con retranqueos, tanto en planta baja como la superior y retranqueos a un lindero lateral.

PARÁMETROS.

Tipología: Edificación en Hilera, indicadas en el plano OD2, como RU/RP y trama indicativa de la tipología.

— Parcela mínima:

Superficie mínima: 100 m²

Frente parcela mínima: 6 m.

Fondo de parcela mínima: 8 m.

Otras Determinaciones:

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M., tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores y siempre que sea posible la edificación para uso residencial o compatible, acorde a la legislación sectorial aplicable.

— Edificación alineada: La edificación se situará en la alineación oficial indicada gráficamente en el plano OD2.

Planta baja: Alineada.

Resto de plantas: Alineada.

Regulada: En frentes completos de manzana se admite retranquear libremente la línea de la edificación respecto de la alineación oficial.

Individualmente en planta baja se admiten porches de acceso a la edificación hasta 1,5 m de fondo y una anchura máxima de 1,5 m. En planta alta se admiten porches con un fondo entre 3 m. y 5 m.

— Cuerpos Volados:

Altura mínima: 3 m.

Saliente máximo: 0,6 m. y retrasados al menos 0,20 m del exterior del acerado.

Otras Determinaciones: Solo se admiten balcones y miradores acristalados en más del 50% de la superficie vertical. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados.

Los balcones y miradores serán uno por hueco, o corrido para varios huecos, separado de la medianera al menos 0,70 cm.

El canto de los balcones será inferior a 20 cm.

— Patios: Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.

— Superficie Edificable: el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.

— Altura máxima de la Edificación: para dos plantas 8 m y para tres plantas 11 m.

— Altura máxima de Instalaciones y doblados: 3 m.

— Altura máxima de planta baja: 5 m.

— Fachadas: Se admite la utilización de todos los materiales de revestimiento. Los cerramientos de los patios visibles desde el exterior deberán ser opacos. Para frentes completos de manzanas se pueden admitir cerramientos con una parte opaca, hasta un metro de altura y desde este hasta 2,5 m de mallas metálicas o materiales transparentes.

— Cubiertas: Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas.

— Sótanos: Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable.

— Semisótanos: Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.

— Bajo cubiertas: No se admiten.



- Pendiente máxima de Cubierta: 40 %.
- Elementos Salientes: Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación.

Planta baja: 0.15 m.

Resto de plantas: 0.3 m.
- Número máximo de plantas: 3 Unidades.
- Plazas de Aparcamiento: 1 Unidad por vivienda.
- Condiciones de Composición: Libre.
- Marquesinas: No se admiten en uso residencial y en uso terciario o dotacional tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,4 m y la altura de los elementos inferiores estará a 3,0 m. sobre el acerado.
- Banderines: Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado, su altura no podrá superar la del local. No podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la estructura compositiva de estas.
- Toldos: Quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,25 m. sobre el acerado.
- Materiales: Se admiten todos utilizados adecuadamente.
- Tratamiento de Medianeras: Las medianeras vistas se tratarán con morteros continuos y colores igual que las fachadas.
- Otras Determinaciones-Parámetros Estéticos/Composición:

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, de usos dotacionales compatibles con el residencial, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, seguir la tramitación de los proyectos con las determinaciones de un estudio



de detalle en cuanto a su tramitación y exposición pública, incluso en proyectos de administraciones públicas.

— Otras Determinaciones:

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes en plantas superiores debiendo quedar empotrados en la planta baja y deberán verter en la red de saneamiento propia del edificio.

— Usos alternativos, determinación de carácter estructural:

1. Los usos terciarios pormenorizados y especializados podrán sustituir al residencial (mayoritario) en las siguientes situaciones:

Hotelero

- Hoteles 1, 2
- Otros alojamientos temporales 1, 2

— Usos compatibles, determinación de carácter estructural:

1. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre sí en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y semisótano solo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.
2. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:

Comercial

- Local especializado en situación 1, 2, 3
- Centro comercial en situación 1, 2,

Hotelero

- Hoteles 1, 2,
- Otros alojamientos temporales 1, 2, 3, 4

Oficinas

- Todos los usos especializados 1, 2, 3, 4



Recreativos

- Todos los usos pormenorizados 1, 2, 3
- Discotecas 1, 2

3. El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:

Industrial Talleres 2, 3

4. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

Comunicación

- Red Viaria 1, 2,
- Terminal de autobuses 1, 2,
- Servicios Complementarios 1,
- Aparcamientos 1, 2, 3, 5

Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle

Equipamientos

- Infraestructuras 1, 2, 3
- Educativos 1, 2
- Guarderías 1, 2, 3
- Cultural Deportivo 1, 2
- Gimnasio 1, 2, 3
- Socio Cultural 1, 2, 3
- Religioso 1, 2, 3
- Administrativo Institucional 1, 2, 3
- Sanitario Asistencial 1, 2, 3, 4 (consulta particular)

Artículo 5.2.4.3. ORDENANZA TERCERA III Edificación Aislada EA.

Regula la edificación de la ZOU 3 y ZOU 8, con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología (ZOU 26), la edificación será aislada, respondiendo a tipologías unifamiliares en una y dos plantas. En los sectores y unidades, que se desarrollen mediante Edificación Aislada, sin ordenación detallada, será el Plan Parcial el que fije los parámetros de parcelación, volumetría y estéticos mediante una ordenanza específica.

PARÁMETROS.

Tipología: Edificación aislada, indicadas en el plano OD2, como RU y trama indicativa de la tipología.

— Parcela mínima:

Superficie mínima: 900 m²

Frente parcela mínima: 15 m.

Fondo de parcela mínima: 15 m.

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.M., tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores.

— Edificación aislada: La edificación será aislada o adosada a uno de los linderos laterales previo acuerdo registral entre parcelas colindantes.

Distancia mínima al frente: 3 m.

Distancia mínima lateral: 3 m.

Distancia mínima al fondo: 3 m.

— Cuerpos Volados:

Altura mínima: 3 m.

Otras Determinaciones: se admiten todo tipo de vuelos, debiendo quedar retranqueados 3 m de los límites de parcela.

— Patios: Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.



- Superficie Edificable: el producto de la edificabilidad por la superficie de parcela, sin contabilizar la superficie construible en sótano y semisótanos.
- Altura máxima de la Edificación: 8 m.
- Altura máxima de Instalaciones y doblados: 3 m.
- Altura máxima de planta baja: 5 m.
- Cubiertas: Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas.
- Sótanos: Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable.
- Semisótanos: Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- Bajo cubiertas: Se admiten cumpliendo las determinaciones para los mismos de estas ordenanzas, su superficie con altura superior a 1,5 m contabiliza como edificable pero no su altura en el cómputo de plantas.
- Pendiente máxima de Cubierta: 40 %.
- Número de plantas: 2.
- Plazas de Aparcamiento: 2 Unidades por vivienda.
- Condiciones de Composición: Libre.
- Marquesinas: Se admiten en edificaciones retranqueadas, hasta 3m de la alineación oficial.
- Banderines: Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado.
- Toldos: Quedarán retranqueados de la alineación oficial.
- Materiales: Se admiten todos utilizados adecuadamente.
- Otras Determinaciones:

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes podrán verte en espacios libres de la parcela, recogiendo en la red de saneamiento propia del edificio.

— Usos alternativos, determinación de carácter estructural:

1. Los usos terciarios pormenorizados y especializados podrán sustituir al residencial (mayoritario) en las siguientes situaciones:

Hotelero

- Hoteles 1, 2
- Otros alojamientos temporales 1, 2

— Usos compatibles, determinación de carácter estructural:

1. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre sí en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y semisótano solo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.
2. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:

Comercial

- Local especializado en situación 1, 2

Hotelero

- Hoteles 1, 2,
- Otros alojamientos temporales 1, 2, 3, 4

3. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

Comunicación

- Red Viaria 1, 2,
- Terminal de autobuses 1, 2,
- Servicios Complementarios 1,
- Aparcamientos 1, 2, 5



Zonas Verdes	1, 2 con Estudio de Detalle
Equipamientos	
— Infraestructuras	1
— Educativos	1, 2
— Guarderías	1, 2, 3
— Cultural Deportivo	1, 2
— Gimnasio	1, 2
— Socio Cultural	1, 2
— Religioso	1, 2
— Administrativo Institucional	1, 2
— Sanitario Asistencial	1, 2, 3 (consulta particular)

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES.

A los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto 7/2015, se redacta el presente anexo I. Resumen ejecutivo, por el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor.

El promotor de la modificación puntual es el Ayuntamiento de Malpartida de Cáceres.

El redactor de la modificación puntual es el Arquitecto del Equipo Técnico de la OTU de la Mancomunidad Tajo-Salor, D. Isidro Barroso Gutiérrez.

El redactor del presente resumen ejecutivo es el Arquitecto del Equipo Técnico de la OTU de la Mancomunidad Tajo-Salor, D. Juan Pedro Hilanderas Mohedano.

2. OBJETO.

El objeto del presente documento de modificación puntual del Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres en lo referente al uso terciario en su pormenorizado hotelero, para ello se propone una nueva definición del "uso hotelero", la definición del "uso alternativo" conforme a la LOTUS y su desarrollo reglamentario, y su aplicación a las distintas Ordenanzas establecidas por el PGM con el fin de poder implantar en el casco urbano alojamientos turísticos más allá de los contemplados en la Ordenanza Octava VIII Edificación Terciaria Hotelera (ET).

En este caso, para cumplir el objetivo propuesto la presente modificación puntual debe definir el uso alternativo introduciendo la definición en el artículo 4.2.1.1. "Regulación detallada de los usos según sus características sustantivas", redefinir el uso hotelero definido en el artículo 4.2.3.3. "Especificidad y características del uso Hotelero", modificar el artículo 2.2.2.5. "Compatibilidad con el uso residencial" y las fichas correspondientes a: la "Ordenanza Primera I Edificación Densa ED" (Artículo 5.2.4.1.); "Ordenanza Segunda II Edificación en Hilera EH" (Artículo 5.2.4.2.); y "Ordenanza Tercera III Edificación Aislada EA" (Artículo 5.2.4.3.).

En mayo de 2020 se publica 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" que modifica la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, entre otros el punto 3, de la letra c), del apartado 4, del artículo 5, que tenía esta redacción:

"3) Uso compatible: usos permitidos cuya implantación viene determinada como demanda del uso característico y en una proporcionada relación con éste, o que los instrumentos de ordenación o desarrollo admiten como complemento o alternativa al uso mayoritario".

Y queda con la siguiente redacción:

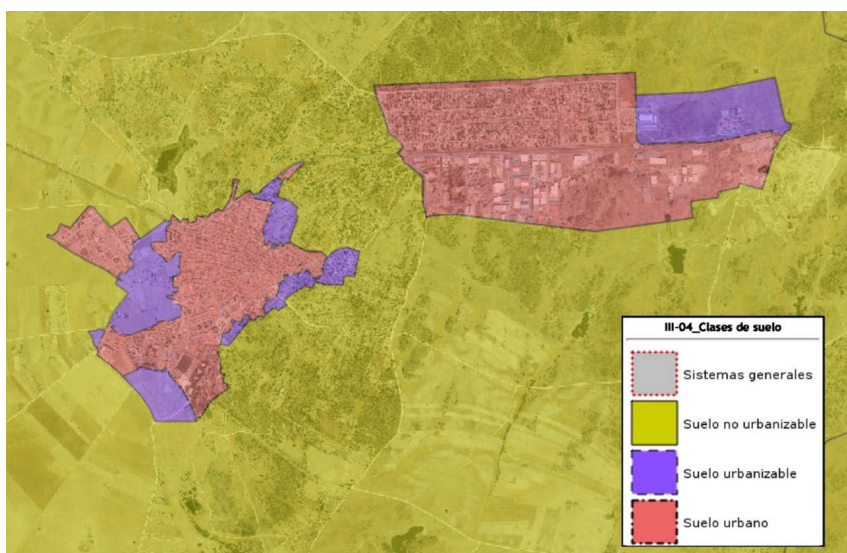
"3) Uso compatible: uso permitido cuya implantación viene determinada como demanda del uso característico y en una proporcionada relación con éste, o que los instrumentos de ordenación o desarrollo admiten como complemento al uso mayoritario".

Posteriormente se publica la aprobación definitiva del Plan General Municipal en el DOE n.º 209, de 28 de octubre de 2020, pero dicho plan se tramita con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y ésta ni su desarrollo reglamentario define los usos alternativos, por lo que el Plan tampoco los define.

Así, el PGM municipal define en su Artículo 5.2.4.8. ORDENANZA OCTAVA VIII Edificación Terciaria Hotelera (ET) aplicándola a los dos establecimientos hoteleros de mayores dimensiones existentes en el municipio (Hotel Peña Cruz y Hotel Los Barruecos).

Sin embargo, el PGM al igual que le sucedía a las NNSSMM al no contemplar usos alternativos impide la implantación de nuevos usos terciarios hoteleros que no sean los ya definidos, es decir, las denominadas "casas rurales" y "alojamientos turísticos" sólo se permiten como usos complementarios al uso mayoritario correspondiente y "como complemento al uso mayoritario".

La modificación puntual propuesta no tiene un ámbito espacial concreto, pero se limita al Suelo Urbano, y potencialmente al Suelo Urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización, llegando así a tener la consideración de Suelo Urbano al que se apliquen las Ordenanzas establecidas en el PGM.



Esquema. Suelo Urbano y Urbanizable. (www.ideextremadura.com)

Justificación cumplimiento de estándares urbanísticos:

La modificación planteada no implica el incremento del aprovechamiento de los terrenos afectados por la modificación, por lo que no procede contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, ni la justificación de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 12 de la LOTUS, según el artículo 50 LOTUS.

3. ASPECTOS AMBIENTALES.

La modificación puntual propuesta no afecta significativamente a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 1 "Sostenibilidad" del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No propone crecimientos urbanos.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a contaminación lumínica, atmosférica, ruidos o residuos.
- No propone modificaciones de la ordenación urbana. Los trazados viarios y la calificación de los terrenos del ámbito de la modificación puntual no se modifican.
- La actuación propuesta no afecta a espacios públicos.
- Propone modificación en los usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda. El caso que nos ocupa incluyendo como uso alternativo el uso hotelero, favoreciendo así la integración de este uso en el medio urbano.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a la determinación de costes ambientales.
- No afecta a terrenos ubicados en zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras. No existen grandes infraestructuras en todo el término municipal.

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 4 "Eficiencia energética" del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen actuaciones que afecten al diseño territorial o urbano.
- Al encontrarnos con una urbanización ya materializada (suelo urbano), no es posible tener en consideración las orientaciones más adecuadas.
- No se proponen actuaciones que afecten a la eficiencia energética de las edificaciones, ni a la gestión de residuos ni a la eficiencia de las infraestructuras. No obstante, tanto



a las edificaciones existentes como a las edificaciones de nueva planta le son de aplicación, en su caso, las determinaciones normativas de obligado cumplimiento en materia de eficiencia energética de las edificaciones.

4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación puntual se estructura y comprende los siguientes documentos:

MEMORIA: Describe el planeamiento vigente, la ubicación y delimitación de las zonas objeto de modificación, características naturales del territorio y la relación del área con su entorno, igualmente, describe el objeto de la Modificación Puntual, su conveniencia y oportunidad, así como su incidencia en la ordenación del municipio.

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO. Recoge las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

ANEXO II. REFUNDIDO.

Los artículos de la normativa en vigor que se ven afectados por la modificación puntual propuesta son:

- Artículo 4.2.1.1. "Regulación detallada de los usos según sus características sustantivas".
- Artículo 4.2.3.3. "Especificidad y características del uso Hotelero".
- Artículo 5.2.4.1. "Ordenanza Primera I Edificación Densa ED".
- Artículo 5.2.4.2. "Ordenanza Segunda II Edificación en Hilera EH".
- Artículo 5.2.4.3. "Ordenanza Tercera III Edificación Aislada EA".

Los mismos, se afectan a las páginas 65, 67, 88, 91 y 93 de la normativa.

**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 06/07/2026 y n.º CC/032/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal que afecta al uso terciario, en su pormenorizado "hotelero", para definir usos alternativos, y su aplicación a las distintas ordenanzas con el fin de poder implantar en el caso urbano alojamientos turísticos más allá de los contemplados en la ordenanza "VIII. Edificación Terciaria Hotelera (ET)".

Municipio: Malpartida de Cáceres.

Aprobación definitiva: 30 de noviembre de 2023.

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 de 28-12-21).

Mérida, 6 de julio de 2026.

