

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 28 de mayo de 2026, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 1/2025 del Plan General Municipal de Madrigal de la Vera (Cáceres), consistente en el cambio de ordenanza aplicable a la parcela situada en la calle Gran Capitán, n.º 9, pasando de "Familiar intensiva" a "Residencial en zona de ensanche" (M-006). (2026AC0066)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 28/05/2026, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 23/10/2025 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 05/11/2025 y en sede electrónica municipal, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 23/04/2026.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 07/10/2025 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.

La Comisión de Coordinación Intersectorial emitió el informe de coordinación intersectorial del expediente en su sesión de 25/02/2026, constando en él los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

II. Competencia.

Madrigal de la Vera 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 de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por el Decreto-ley 5/2025, 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 la modificación afecte a determi-

naciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva será de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La modificación que se tramita afecta a la evaluación del grado de sostenibilidad urbana, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio, según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS, en adelante RGLOTUS, corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h) del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, le corresponde a la CUOTEX la aprobación definitiva del expediente.

III. Procedimiento.

El punto 3.a) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS 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, en adelante 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.

IV. Análisis.

Objeto. La modificación puntual planteada tiene como objeto el cambio de la ordenanza de suelo urbano aplicable a la parcela situada en la calle Gran Capitán, n.º 9, con referencia catastral 8773701TK9487S0001QQ, pasando de la ordenanza "Familiar intensiva" (MZ00005) a la ordenanza "Residencial en zona de ensanche" (MZ00004).

De la memoria se desprende que la finalidad de la propuesta es corregir un error cometido en el momento de elaborar el Plan General Municipal, que aplicó a la parcela indicada una ordenanza que dejó a la edificación existente fuera de ordenación, impidiendo que los propietarios de las 3 viviendas existentes puedan acometer obras distintas a las imprescindibles para la conservación del edificio.



Contenido documental. La documentación que consta en el expediente se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

Evaluación ambiental. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 07/10/2025 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Afecciones sectoriales. El expediente fue objeto de estudio por la Comisión de Coordinación Intersectorial en su sesión de 26/02/2026, conteniendo 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 su tramitación.

Procedimiento. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.

Ordenación propuesta. En cuanto al fondo, siendo el objeto de la modificación el cambio de la ordenanza aplicable a la parcela situada en la calle Gran Capitán, n.º 9, pasando de "Familiar intensiva" a "Residencial en zona de ensanche" con la consiguiente alteración de los estándares de sostenibilidad urbana, en especial el referido a la densidad de viviendas, consta en la Memoria la correspondiente justificación conforme al artículo 12 de la LOTUS, de la que se desprende que la variación de los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana de aplicación es inapreciable, pudiéndose considerar que la nueva ordenación es compatible con el régimen urbanístico vigente.

Así, sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y 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 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 art. 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 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, 23 de junio de 2026.

El Secretario de la Comisión
de Urbanismo
y Ordenación del Territorio
de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

**ANEXO I**

Como consecuencia del acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 28 de mayo de 2026, de aprobación definitiva de la modificación arriba señalada, no se modifica ningún artículo de la normativa urbanística del Plan General Municipal.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1/2025 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MADRIGAL DE LA VERA (CÁCERES)

Cambio de la Ordenanza aplicable a la parcela situada en la calle Gran Capitán n.º 9, pasando de "Familiar intensiva" a "Residencial en zona de ensanche".

1. ANTECEDENTES.

En la calle Gran Capitán n.º 9 de Madrigal de la Vera, existe un edificio de tres plantas, construido entre 1980 y 1981, que aunque colindante con la Ordenanza Urbanística que le correspondería (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE), cuando se redactó en Plan General en vigor, año 2006, quedó calificado, posiblemente por error, con la Ordenanza FAMILIAR INTENSIVA, con lo que queda fuera de ordenación, condenando a los vecinos de sus tres viviendas a no poder realizar más que las obras imprescindibles para su conservación.



Fotografía de la edificación



2. OBJETO DE LA MODIFICACION.

Actualizar el Plan General, incorporando la parcela de la calle Gran Capitán n.º 9, parcela catastral 8773701TK9487S0001QQ, a la ordenanza MZ00004, RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE, lugar en la que debió estar calificada desde un principio, tanto por su situación, como por el tipo de edificación existente.

3. MODIFICACION DE INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD.

Teniendo en cuenta los artículos 11 y 12 de la LOTUS, el artículo 14 del Decreto 143/2021 y las superficies totales del Plan General Municipal de Madrigal de la Vera, las variaciones de los indicadores de sostenibilidad serían prácticamente inapreciables, ya que solo se modifica la ordenanza de una parcela de 225m², que supondría aumentar dos viviendas y unas 8 personas.

Datos a tener en cuenta:

Población actual 1.536 habitantes

Número viviendas actuales (Plan General)..... 1.850 viviendas

Superficie casco urbano (Plan General).....64,26 Has.

Zonas verdes existentes 6.372 m²

Equipamiento existente 4.337 m²

La densidad de vivienda aumentaría en un 0.12%.

La dotación de zonas verdes descendería en un 0.52%.

La dotación de equipamiento descendería en un 0.52%.

Indicadores de sostenibilidad:

Indicador	En Plan General	Tras modificación
Densidad viviendas	28,7892 viv/Ha.	28,8234 viv/Ha.
Zonas verdes	4,1485 m ² /hab.	4,1269 m ² /hab.
Equipamiento	2,8236 m ² /hab.	2,8089 m ² /hab.

**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.

Eduardo Ramírez del Río, Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial, 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 de septiembre de 2026 y n.º CC/035/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual n.º 1/2025 del Plan General Municipal, consistente en el cambio de ordenanza aplicable a la parcela situada en la calle Gran Capitán, n.º 9, pasando de "Familiar intensiva" a "Residencial en zona de ensanche".
Municipio:	Madrigal de la Vera (Cáceres).
Aprobación Definitiva:	28 de mayo de 2026.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en 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).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 18 de septiembre de 2026.

• • •