



AYUNTAMIENTO DE MORALEJA

ANUNCIO de 17 de febrero de 2026 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 5 del Plan General Municipal. (2026080267)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2026, aprobó definitivamente la modificación puntual n.º 5 de la ordenación detallada del Plan General Municipal de Moraleja (Cáceres), cuyo objeto es la definición de las obras de conservación de manera clara y precisa, incluyendo las edificaciones consolidadas en situación de fuera de ordenación.

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, 17 de febrero de 2026. El Alcalde-Presidente, JULIO CÉSAR HERRERO CAMPO.

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 5 del Plan General Municipal de Morelia, la redacción de los artículos afectados por la misma queda como sigue:

“Artículo 2.2.6. Obras de modificación o rehabilitación.

Todas estas obras se realizan sobre edificios ya construidos. Se distinguen, por su alcance, los siguientes grupos, aun cuando todas ellas se pueden producir de forma simultánea:

a) Obras de conservación:

Se consideran obras de mantenimiento y conservación aquellas intervenciones materiales realizadas en edificaciones, construcciones e instalaciones existentes cuyo objeto principal es garantizar su buen estado físico, funcional, higiénico y estético, sin que ello implique alteraciones sustanciales de su configuración arquitectónica, volumen, uso o edificabilidad.

Estas obras tienen por finalidad preservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato, habitabilidad y accesibilidad exigibles, de acuerdo con su naturaleza y uso, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Para la correcta definición de éstas se tendrá en cuenta, que no implican incremento de edificabilidad, ni ocupación del suelo, ni del vuelo y no afectan a la estructura portante, excepto en estructuras de cubierta que se podrán afectar en su totalidad. Se limitan a reparar, sustituir o reforzar elementos deteriorados tales como cubiertas, fachadas, acabados, instalaciones, carpintería o redes. Pueden comprender obras de mejora energética, impermeabilización, insonorización o accesibilidad, siempre que no impliquen transformación urbanística.

b) Obras de consolidación o reparación:

Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, conservando la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

c) Obras de restauración:

Son aquellas obras encaminadas a la conservación en grado máximo, en las que se pretende la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones

o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento, pudiendo incluir la reparación de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo.

d) Obras de rehabilitación:

Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

e) Obras de acondicionamiento:

Tienen por finalidad mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y las normas zonales correspondientes.

f) Obras de reestructuración:

Son las encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales en grado máximo, el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios y la línea y tipo de cubierta.

g) Obras exteriores:

Son aquellas que sin estar incluidas en ninguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

Artículo 2.3.1. Alineación oficial.

La alineación oficial será la detallada en la documentación gráfica. Se establecen dos supuestos.

a) Alineación coincidente con la realidad.

b) Alineaciones reajustadas disconformes con la realidad física en el momento de aprobación de la presente modificación puntual. En este caso se mantendrá como alineación

oficial la realidad física existente, en tanto en cuanto el edificio no sea demolido y se proyecte una nueva edificación. Con la excepción de los edificios incluidos en el suelo destinado a dotaciones públicas excluido el viario.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a una escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes. Acotando los anchos actuales de las calles y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta. Caso de encontrar la información aportada conforme con la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento. En cualquier otro supuesto se estará a lo dispuesto en apartado b) de este artículo.

Capítulo 3. Título II.

Artículo 2.3.9. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación. Estableciéndose dos tipos:

- a) Fuera de ordenación absoluta. que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas. Son obras admisibles Las expresamente permitidas por la legislación urbanística autonómica de aplicación.
- b) Fuera de ordenación relativa. Todos los supuestos no incluidos en la letra a) del presente artículo, así como los edificios que se ven afectados por alineaciones reajustadas disconformes con la realidad física en el momento de aprobación de la presente modificación puntual.

Son obras admisibles:

Las expresamente permitidas por la legislación urbanística autonómica de aplicación, con la salvedad de los edificios que se vean afectados por reajuste de alineaciones existentes en los cuales se permite cualquier obra de mantenimiento y conservación incluidas todas las necesarias para garantizar la salubridad del edificio o reestructuración de locales y cubiertas que podrán afectar al cien por cien de la superficie. Se permiten también los cambios de uso y de actividades”.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

AGENTES DE LA PROPUESTA.

La modificación puntual del Plan General Municipal de Moraleja se redacta por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Moraleja a la consultora General de Ingeniería y Estructuras, SL (GEDINE).

ANTECEDENTES.

El municipio de Moraleja, en Cáceres, cuenta con Plan General Municipal aprobado definitivamente mediante Acuerdo de 22 de diciembre de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, con publicación en el DOE el 5 de abril de 2023. Tras su entrada en vigor y la aplicación de este se han apreciado diferentes discrepancias entre las diferentes determinaciones que regulan los artículos del mismo.

OBJETO.

Centrando el objeto de la presente modificación, los planos recogen alineaciones en zonas consolidadas que discrepan de la realidad existente. Cuestión que determina la inclusión de edificios consolidados en edificaciones fuera de ordenación, siendo interpretable tal consideración dependiendo del artículo que se aplique. Así mismo el Plan establece definiciones muy restrictivas en lo referente a obras de conservación y mantenimiento. En este sentido parece razonable afrontar un criterio claro al respecto, modificando los artículos que pudieran prestar contradicciones o en su caso redactar los mismos de una manera clara y precisa.

**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 11/02/2026 y n.º de inscripción CC/009/2026 se ha procedido al depósito, previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 5 de la ordenación detallada del Plan General Municipal cuyo objeto es la definición de las obras de conservación de manera clara y precisa, incluyendo las edificaciones consolidadas en situación de fuera de ordenación

Municipio: Moraleja.

Administración/Órgano Administrativo: Municipio/Pleno.

Tipo de resolución/fecha: 29/01/2026.

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).

