

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 21 de octubre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Berzocana, para establecer una nueva delimitación y ordenación de la unidad de actuación UA-1. (2026AC0014)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 21/10/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 14/05/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 11/07/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 19/02/2025.

El Ayuntamiento solicitó el informe previsto en el artículo 49.4.n) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, sobre la comprobación de no afectación a las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento municipal, al entender que se trataba de una modificación de la ordenación detallada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. El informe se emitió en sentido desfavorable, al afectar la propuesta presentada a las determinaciones de la ordenación estructural, tras lo cual, el Pleno municipal adoptó un nuevo acuerdo de aprobación provisional en sesión de 26/03/2025 remitiendo el expediente a la CUOTEX para su aprobación definitiva.

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

II. COMPETENCIA.

Berzocana 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, aportándose, a tal efecto, dos documentos diferenciados, uno con la ordenación estructural y otro con la detallada.

Por un lado, se delimita un sector de suelo urbano con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de la ordenación, que tiene la consideración de determinación de ordenación estructural. Y, por otro lado, se establece la ordenación detallada de dicho sector, dividiéndolo en dos unidades de actuación.

De acuerdo con las previsiones de la letra f) del apartado 3 de la disposición transitoria de la LOTUS, al afectar la modificación a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva es de 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 a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. PROCEDIMIENTO.

Berzocana dispone de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal redactadas conforme a un régimen jurídico anterior a la LSOTEX.

El Decreto-ley 5/20025 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b) de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX se pueda modificar en las mismas condiciones previstas para el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la LSOTEX. Es decir, se podrá modificar 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 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.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto la redelimitación de la unidad de actuación UE-1 de uso residencial prevista en el planeamiento municipal, que pasa a denominarse sector UE-1, para la que se establecen tanto las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural, como son los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, como la ordenación detallada, cambiando el trazado del vial previsto en el ámbito.

La propuesta conlleva a la exclusión del nuevo sector de los terrenos correspondientes a los patios traseros de parcelas ya construidas externas al ámbito, quedando integrados en el suelo urbano. También se incluye en el sector una pequeña porción de terreno clasificada como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Paisajístico (SNUEP-2).

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 27/12/2023 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 del planeamiento municipal, 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, queda acreditada la condición urbana del suelo afectado conforme al artículo 6 de la LOTUS que, en su mayoría, ya tenía esa clasificación en el vigente planeamiento municipal. También queda acreditada esta condición para la porción de suelo rústico que se reclasifica a suelo urbano por ser colindante a él y estar integrado en la trama ur-

vana, pudiendo llegar a contar con los servicios urbanos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes.

Del análisis realizado se deduce que, con las actuales zonas verdes y espacios libres, así como con las instalaciones destinadas a un uso dotacional existentes, se cumple con los estándares de sostenibilidad urbana previstos en la LOTUS, concluyendo que no es necesario reservar suelo para dotaciones o zonas verdes en el sector.

De forma acertada, la memoria justifica la elección de la modalidad de la actividad de ejecución: "actuación simplificada de nueva urbanización".

Se establece en un 5% la cesión del aprovechamiento del ámbito en concepto de participación de la comunidad en el concepto de las plusvalías generadas, de acuerdo con las previsiones de los artículos 72 y 77 de la LOTUS.

Y se contempla correctamente en las nuevas fichas del ámbito el porcentaje del 40% de reserva mínima de vivienda sujeta a un régimen de protección pública, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así, 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 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 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.

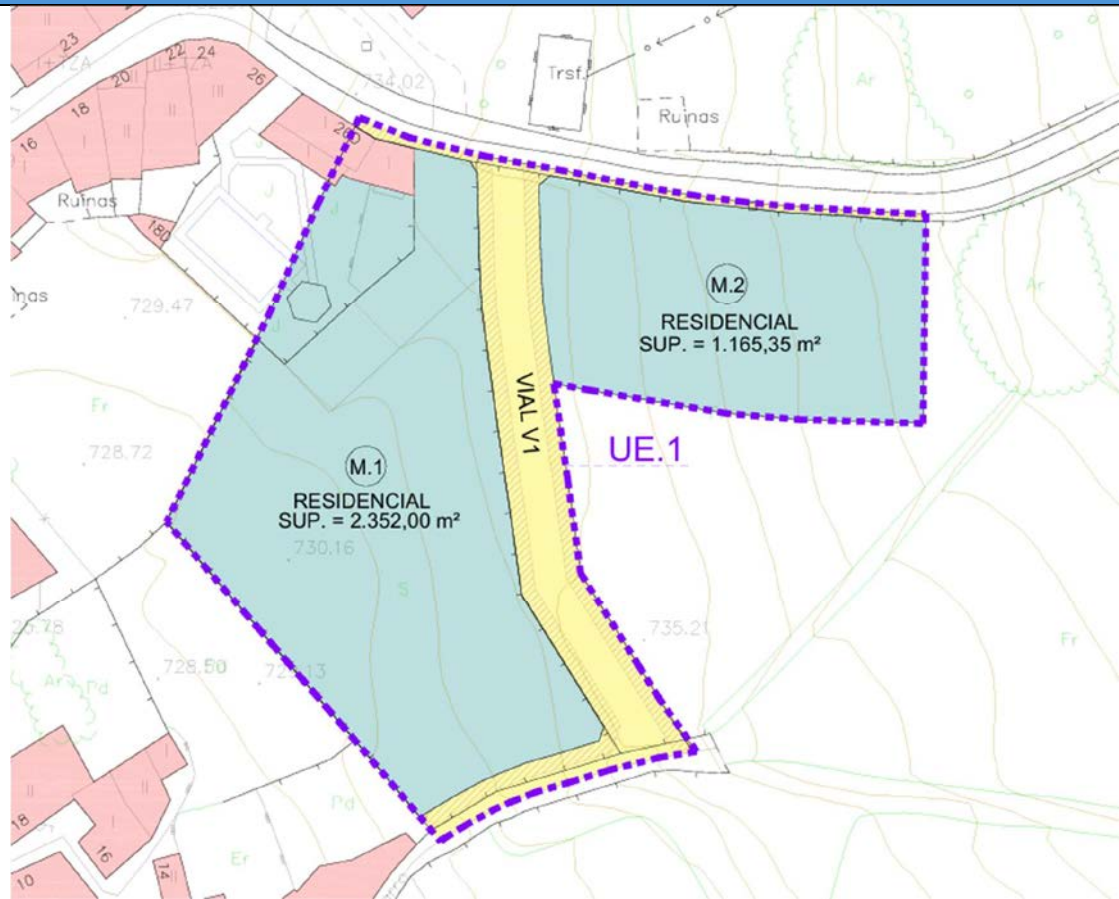
Mérida, 11 de noviembre de 2025.

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

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 21 de octubre de 2025, se introduce la ficha Sector UE-1, que sustituye a la ficha Unidad de ejecución UE-1, en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

SECTOR UE-1	
	
SUPERFICIE TOTAL	4.250,00 m²
Proviene de la Modificación MP003 que supone la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución UE-1 originariamente definida en las NNSS y su consideración como SECTOR a efectos de la LOTUS. Se sitúa al este del casco urbano, limitada al norte por vial urbanizado y al Sur por UE-2. Se propone el desarrollo inminente de este sector en el que se considera una única Unidad de Actuación para disponer de suelo urbanizado de uso residencial.	
DETERMINACIONES	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL VIVIENDA
USOS COMPATIBLES Se limita como máximo a un 15% del total de la superficie del sector	Artículo 5.5 LOTUS: b) Productivo tipos 1-3, c) Terciario d) Dotacional e) Zonas Verdes g) Agroindustrial
USOS PROHIBIDOS	b) Productivo tipos 2-4, f) Agropecuario



DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	40 viv./Ha
APROVECHAMIENTO MEDIO m ² t/ m ² s	1,196
VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA	40% APROVECHAMIENTO
CESIONES OBLIGATORIAS	5% APROVECHAMIENTO OBJETIVO, Art. 91 RGLOTUS
MODALIDAD ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	Actuación simplificada de nueva urbanización, artículo 81 de la LOTUS
ORDENACIÓN DETALLADA	
ZONAS VERDES m ²	-
DOTACIONES m ²	-
APROVECHAMIENTO OBJETIVO m ² techo	5.081,60
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO m ² techo	4.827,52
CONDICIONES EDIFICATORIAS	Ver condiciones NNSS: EXTENSIÓN TRADICIONAL. S.U.-2

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS ASPECTOS AMBIENTALES:

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la Modificación Puntual n.º 003 de las Normas Subsidiarias Municipales de Berzocana introduce en la actual calificación de suelo en su término municipal, consistente en nueva delimitación del Sector UE-1 y ordenación detallada de la unidad resultante.

La referida modificación ha sido redactada por el equipo técnico de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) de la Mancomunidad Integral Villuercas-Ibores-Jara, siendo arquitecta-directora D.ª Ana Gallego Cano.

1º. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berzocana, en adelante NNSS, es la modificación de la delimitación y nueva propuesta de ordenación de la Unidad de Actuación UE1, definida en las NNSS.

Se sigue lo dispuesto en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, así como en el 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.

Mediante la presente modificación se pretende delimitar la Unidad definida en las NNS, UE-1 y variar el trazado de la vía propuesta, con el fin de adaptarla a la situación actual de las construcciones establecidas ya hace años, justificando la nueva delimitación de la unidad, sacando los terrenos que no son afectados por el nuevo vial.

No se considera que el alcance de la presente modificación implique cambios en el articulado de la Normativa Urbanística definida en las NNSS. Únicamente se modifica la Ficha de la unidad UE-1 original, que pasa a denominarse SECTOR UE-1 ya que se considera como sector a nivel de LOTUS.

La presente modificación se redacta con el fin de realizar inminentemente la actuación de transformación urbanizadora de la UE-1. Asimismo, se concretan las cesiones para que el municipio pueda disponer de terrenos urbanizados. Se reduce el ámbito del ahora SECTOR UE-1, que comprende una sola unidad de actuación para facilitar su gestión y ejecución.

Se trata de una modificación de las determinaciones de ordenación detallada y de ordenación estructural, a aprobar definitivamente por la Comunidad Autónoma de Extremadura,

en aplicación de la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUS, modificada 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.

2º. ÁMBITO AFECTADO POR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN N.º003 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERZOCANA.

El ámbito de actuación se localiza en el término municipal de Berzocana (Cáceres), en el límite noreste del núcleo urbano, en la prolongación de la calle Carretas, que conecta con el Camino de la Cruz hasta la carretera CC-424 (de Berzocana a EX.-386), de titularidad de la Diputación Provincial de Cáceres.

Estos terrenos se ubican contiguos al casco urbano consolidado del municipio, y se clasifican como suelo urbano por las Normas Subsidiarias Municipales, conformando una Unidad UE-1.

SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-1 NNSS: 6.277 m².

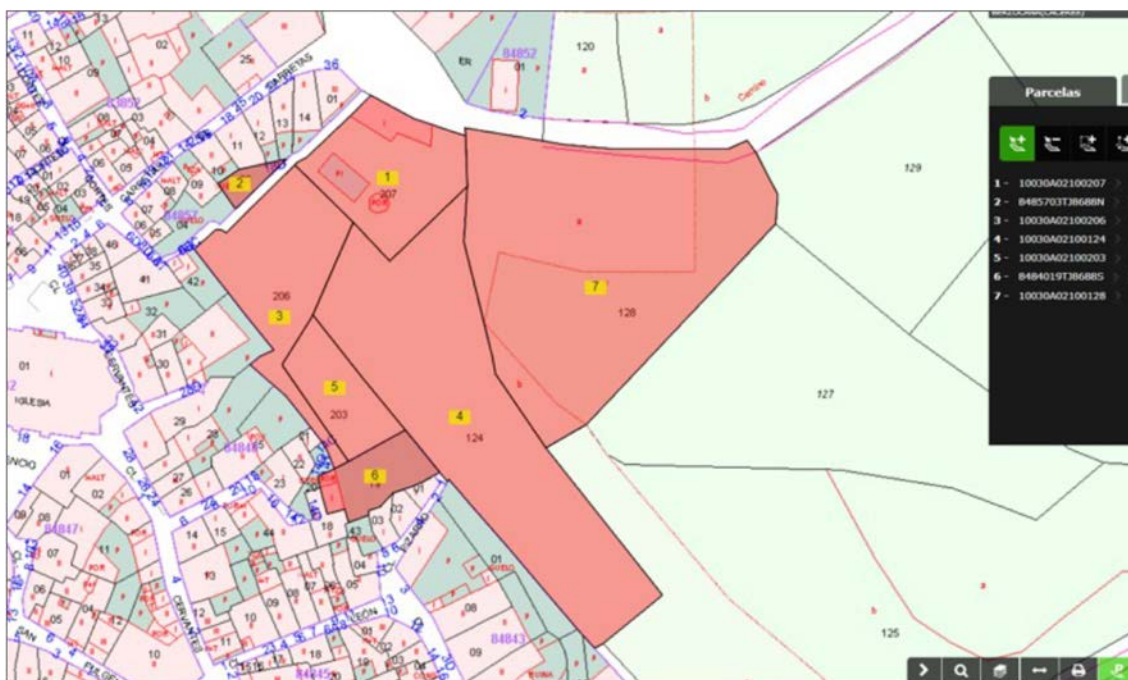
Se sitúa el ámbito de actuación en la imagen siguiente extraída de la página IDEEX, donde se indican las clases de suelo:



SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DENTRO DEL NÚCLEO URBANO

ESTRUCTURA CATASTRAL VIGENTE DEL TERRENO.

A continuación, reflejamos en una imagen la ESTRUCTURA CATASTRAL del terreno, donde se ubican las parcelas que se ven afectadas por el ámbito de actuación y una tabla con las superficies resultantes.



PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL DEL ÁMBITO

UA1					
N.º PARCELA	DIRECCION	REF CATASTRAL	SUP TOTAL	SUP AFECTADA	% PARTICIPACION
1	POL 21 PARC 207	10030A021002070001MZ	903	800	13%
2	CL CARRETAS 18(D)	8485703TJ8688N0001LH	75	75	1%
3	POL 21 PARC 206	10030A021002060000XA	998	878	14%
4	POL 21 PARC 124	10030A021001240000XM	2896	1787	28%
5	POL 21 PARC 203	10030A021002030000XU	440	407	6%
6	CL CERVANTES 14	8484019TJ8688S0001AQ	319	319	5%



7	POL 21 PARC 128	10030A021001280000XD	3597	1630	26%
8	VIARIO	SIN REF	381	381	6%
	S TOTAL PARCELAS			5896	
SUPERFICIE UA1 TOTAL				6277	100%

3º. JUSTIFICACIÓN.

El Ayuntamiento de Berzocana pone de manifiesto la necesidad de disponer de suelo urbanizado con destino residencial, así como regularizar una situación urbanística que lleva todo el periodo de vigencia de las NNSS sin resolverse, ya que, durante toda la vigencia de las NNSS, no se ha ejecutado el vial propuesto, bloqueando la actividad edificatoria de los terrenos afectados. En esta modificación se reduce la superficie inicialmente propuesta en las NNSS., para excluir los patios traseros de las parcelas actuales ya construidas, siguiendo el mismo criterio de delimitación de la unidad de actuación UE-2, colindante a esta.

Las determinaciones incluidas en la presente Modificación son compatibles con las determinaciones de la ordenación estructural propuesta en las NNSS. Respecto al punto 1º, considerando que se reduce el ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas de la actuación urbanizadora, se incluyen los terrenos afectados por la calle cuyo trazado se modifica.

La actuación se justifica desde el punto de vista urbanístico, conforme al interés general y el desarrollo sostenible, siguiendo al mismo tiempo, los principios generales y fines de la ordenación urbanística descritos en el artículo 2 de la LOTUS. Así pues, se garantiza la disponibilidad de suelo, asegurando su máximo aprovechamiento, lo que favorece el desarrollo económico dentro del núcleo base y el mundo rural en el que nos encontramos.

Además, se comprueba que en el núcleo de Berzocana se cumplen los estándares mínimos establecidos en el artículo 14.2 del RGLOTUS, con las nuevas unidades de ejecución propuestas en las NNSS y con la modificada. Por lo tanto, no hay que reservar suelo para dotaciones o zonas verdes en el sector UE-1.

4º. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO.

Respecto a la normativa de aplicación, se considera que el alcance de la presente Modificación no exige la modificación del articulado de la Normativa Urbanística que rige las

NNSS. Por tanto, las ordenanzas y tipologías edificatorias utilizadas serán las definidas en las NNSS: Título 16. Extensión tradicional. S.U.-2

No se considera que el alcance de la presente modificación implique cambios en el articulado de las Normas Urbanísticas. Únicamente se insertan la tabla correspondiente SECTOR UE1, que se adjunta a continuación.

5º. EFECTOS AMBIENTALES.

La Modificación MP003 de las NNSS de Berzocana no entraría dentro del ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada, según el artículo 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya que se trata de una modificación menor de NNSS, en la que no se altera la clasificación del suelo rústico, ni supone alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales.

No se prevén alteraciones significativas del medio ambiente, ya que los terrenos están calificados como Suelo Urbano, y no se ven afectados por ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000.

Por otra parte, comprobamos que los terrenos:

- No están afectados por vías pecuarias.
- No están dentro de Monte Público.

Se recibe informe de la Dirección General de Sostenibilidad, Expte.: IA23/1563 de fecha 27/12/2023, en el que el órgano ambiental se pronuncia expresamente sobre la no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Puntual 003 de las NNSS de Berzocana, al no incluirse dentro del ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA
(art. 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 05/03/2026 y n.º CC/016/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 003 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para establecer una nueva delimitación y ordenación de la unidad de actuación UA-1.

Municipio: Berzocana.

Aprobación definitiva: 21 de octubre 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 art. 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, 5 de marzo de 2026.

