

ACUERDO de 29 de enero de 2026, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarza de Montánchez, que tiene por objeto reordenar la parcela de propiedad municipal situada en la zona de "El Egido" para posibilitar la construcción de una residencia de mayores y un centro de día. (2026AC0020)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 29/01/2026, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 06/08/2025 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 21/08/2025 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 24/11/2025.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 14/07/2025 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.

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

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 18/12/2025, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal en su sesión de 27/01/2026, así como documentación complementaria con la que se aclaran los errores en la documentación diligenciada.

II. Competencia.

Zarza de Montánchez 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 su redacción actual, 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 simultáneamente a la ordenación estructural y a la detallada del planeamiento urbanístico. Como ordenación estructural, se modifican los usos globales asignados a determinadas parcelas, a la vez que se reajusta la ordenación detallada del ámbito.

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.

Zarza de Montánchez tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX.

La disposición transitoria segunda de la LOTUS, en su redacción actual, 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.

Objeto. La modificación puntual planteada afecta a la "Zona A" del suelo urbano consolidado prevista por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Se propone una redistribución de usos en la zona de "El Egido", reduciendo la superficie calificada como residencial para crear un vial que dé acceso a las parcelas resultantes y aumentar la superficie destinada a dotacional. A la vez que se recalifica parte de la actual parcela de uso dotacional deportivo a dotacional social-sanitario.

Para la creación del vial se define la actuación aislada "AA-1", de acuerdo con lo señalado en el artículo 81 de la LOTUS, donde se incluye también otro vial ya previsto por el planeamiento municipal.

Se fundamenta la propuesta en la necesidad de dotar al municipio de un centro de día y una residencia de mayores.

Documentación. El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 18/12/2025, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido ratificada mediante un acuerdo plenario el 27/01/2026. También se remite un oficio corrigiendo errores gráficos detectados en el documento técnico aportado con la diligencia de la nueva aprobación por el Pleno municipal, y que se refieren a la delimitación del ámbito gráfico de la actuación aislada propuesta.

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.

Evaluación ambiental. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 14/07/2025 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 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.

Procedimiento. Se ha seguido el procedimiento previsto en el art. 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 la Memoria de la documentación técnica aportada, con diligencia de aprobación por el Pleno municipal, se señala que la actuación aislada propuesta comprende la superficie ocupada por los dos viales a ejecutar. Sin embargo, en los planos también se reco-

ge en el ámbito de la actuación aislada las parcelas de uso dotacional y residencial afectadas por el expediente. Esta discordancia queda resuelta con la documentación complementaria remitida por el Ayuntamiento, donde se aclara que la actuación aislada abarca únicamente los terrenos que ocupan los dos viales señalados.

Desde un punto de vista sustantivo, queda acreditado en el expediente el carácter urbano de los terrenos afectados por el expediente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.2 de la LOTUS.

La Memoria contiene una justificación del cumplimiento del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la ordenación que establece, concluyendo que el municipio, núcleo de base del sistema territorial, cumple con los indicadores y estándares mínimos de sostenibilidad urbana.

También queda justificado que la propuesta no origina incrementos de edificabilidad que alteren la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, ni altera el modelo urbano.

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 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.

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, 9 de febrero de 2026.

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

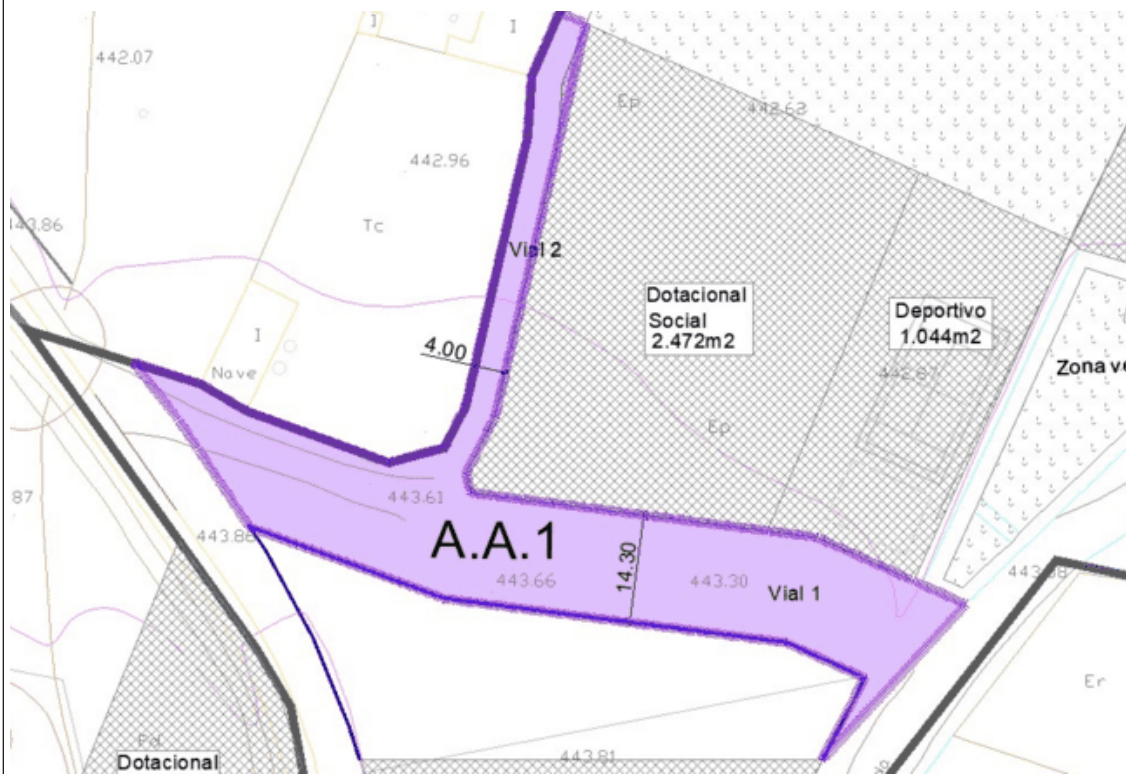
V.º B.º

El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 29 de enero de 2026, se introduce la Ficha de la actuación aislada A.A.1 en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

FICHA DE LA ACTUACIÓN AISLADA A.A.1.

ACTUACIÓN AISLADA A.A.1		
IDENTIFICACIÓN	A.A.1	Situada en la zona denominada "Egido" o campo de fútbol, al norte del núcleo urbano.
OBJETIVO GENERAL PARA LA ORDENACIÓN	Actuación urbanizadora sobre terreno de titularidad pública municipal, dirigida a la creación de un nuevo vial que completa la urbanización del entorno de suelo urbano.	
		
CLASE DE SUELO	Suelo urbano consolidado ZONA A	
SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	Superficie bruta aproximada del ámbito	1.740 m2
Cesiones: SISTEMA LOCAL	Viario urbanizado	1.740 m2
DESARROLLO Y GESTIÓN	Ejecución directa a cargo del ayuntamiento mediante el correspondiente Proyecto de obras públicas, conforme lo dispuesto en el artículo 81.3 de LOTUS.	

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN N.º 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ZARZA DE MONTÁNCHÉZ (CÁCERES)

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Zarza de Montánchez son las Normas Subsidiarias Municipales, por Resolución de 30 de junio de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, publicada en el DOE del 27 de octubre de 2005 (en adelante NNSS). El planeamiento citado fue aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y sus posteriores reformas.

La modificación puntual n.º 5 ha sido redactada por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) de la Mancomunidad Integral de municipios de la Sierra de Montánchez, con domicilio en la avenida de Adolfo Suárez, 4, de Torre de Santa María (Cáceres), CP10186.

ÁMBITO AFECTADO.

El ámbito de la modificación afecta al suelo urbano del término municipal de Zarza de Montánchez en la zona denominada "Egido" o campo de fútbol, situada junto a una zona verde y próxima a la piscina municipal y a la guardería.

La parcela afectada, de referencia catastral n.º 8506001TJ3580N0001SX, tiene una superficie total de 12.418 m² (1,24 hectáreas), según consta en la correspondiente ficha catastral del bien inmueble.

La superficie del ámbito de la MP propuesta es aproximadamente de 6.544 m² (0,65 hectáreas), es decir sólo afecta al 52,70 % de la superficie total de la parcela catastral, de propiedad municipal.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación puntual, redactada dentro del marco legal de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y sostenible de Extremadura (LOTUS), tiene por objeto la variación de la calificación urbanística de una parte de una parcela municipal clasificada como suelo urbano en el municipio de Zarza de Montánchez.

La actuación se limita a una redistribución y ajuste de los usos asignados a una parcela concreta, en función de su titularidad pública y su idoneidad urbanística. En particular, se plantea:

- El cambio de uso de una parte de la parcela dotacional deportivo, para permitir la implantación de un equipamiento social-sanitario (Residencia de Mayores y Centro de día).
- El cambio de uso de una fracción calificada como residencial, para permitir usos dotacionales (sanitario y deportivo).
- La creación de un nuevo vial público que garantice el acceso tanto a los nuevos equipamientos como a la zona residencial.

Asimismo, la modificación es coherente con los criterios de ordenación sostenible establecidos en el artículo 10 de la LOTUS. Da respuesta a una necesidad social real, como la atención a la población mayor, sin requerir la clasificación de nuevo suelo ni provocar expansión urbana, optimizando el suelo urbano ya existente.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Según se establece en el artículo 5.4. de la LOTUS, tanto los nuevos usos a implantar (dotacional en su modalidad de equipamiento, en el caso de la parcela así calificada, y en la modalidad de sistema de infraestructuras básicas y servicios en el caso del nuevo vial proyectado), como la parte del residencial que va a ser sustituido, son usos globales.

En aplicación del artículo 45.2.c) de la LOTUS y el artículo 51.2.c) del RGLOTUS, el establecimiento de usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias máximas para el conjunto de parcelas localizadas en cada zona de ordenación urbanística diferenciada son determinaciones de ordenación estructural.

ORDENACIÓN DETALLADA.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 51.3.b) del RGLOTUS, el cambio de uso pormenorizado de parte de la actual parcela dotacional deportivo a uso dotacional social-sanitario ha de considerarse como una modificación de determinaciones de ordenación detallada.

MODALIDAD DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Para materializar, tanto la apertura del nuevo vial creado, denominado "vial 1", su intersección con la calle Alameda, como el "vial 2" propuesto en las NNSS vigentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81.3 de la LOTUS y en el artículo 98.3 del RGLOTUS, se ejecutará mediante la modalidad de Actuación Aislada. Se realizará en régimen de gestión directa por la Administración dado que es la propietaria del suelo.

En suma, la actuación se configura como una modificación puntual estructural y detallada, plenamente conforme con el marco legal vigente, que da una respuesta proporcionada y



sostenible a necesidades locales concretas, manteniendo la validez y coherencia del planeamiento general vigente.

DOCUMENTOS AFECTADOS.

En cuanto al texto de las normas urbanísticas reguladoras de las NNSS, se añade la página 65.

Se modifican los siguientes planos del PGM de Zarza de Montánchez:

- Plano OU0.1. Sistemas generales
- Plano OU1.1. Clasificación y calificación del suelo.
- Plano OU3.1. Usos y desarrollo de los UE.
- Plano OU4.1. Alineaciones y rasantes.

INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS.

Se han recibido los siguientes informes:

RESUMEN DE LOS INFORMES RECIBIDOS		
Organismo emisor	Fecha informe	Sentido del informe
Dirección General Sostenibilidad.	14/07/2025	No es necesario el sometimiento a evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual n.º5
Servicio de Red Viaria. Diputación de Cáceres.	22/08/2025	Favorable
Dirección General Infraestructuras viarias. Carreteras.	22/08/2025	No afecta
Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana. Servicio de Ordenación del Territorio.	3/09/2025	No afecta
Dirección General de Salud Pública.	15/09/2025	No afecta
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural.	07/10/2025	No afecta
Confederación Hidrográfica del Tajo.	29/06/2024	Sin pronunciamiento expreso
Dirección General de Infraestructuras Rurales, Patrimonio y Tauro-maquia. Vías pecuarias.	22/10/2025	Favorable

El contenido completo de los informes recibidos se puede consultar en el "ANEXO I: INFORMES SECTORIALES" dentro del documento de la "Memoria de Ordenación" de la modificación puntual n.º 5 de las NNSS.

ACTUACIÓN AISLADA A.A.1		
IDENTIFICACIÓN	A.A.1	Situada en la zona denominada "Egido" o campo de fútbol, al norte del núcleo urbano.
OBJETIVO GENERAL PARA LA ORDENACIÓN	Actuación urbanizadora sobre terreno de titularidad pública municipal, dirigida a la creación de un nuevo vial que completa la urbanización del entorno de suelo urbano.	
CLASE DE SUELO	Suelo urbano consolidado ZONA A	
SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	Superficie bruta aproximada del ámbito	1.740 m²
Cesiones: SISTEMA LOCAL	Viario urbanizado	1.740 m²
DESARROLLO Y GESTIÓN	Ejecución directa a cargo del ayuntamiento mediante el correspondiente Proyecto de obras públicas, conforme lo dispuesto en el artículo 81.3 de LOTUS.	

**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 12/03/2026 y n.º CC/018/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tiene por objeto reordenar la parcela de propiedad municipal situada en la zona de "El Egido" para posibilitar la construcción de una residencia de mayores y un centro de día.
--------------	---

Municipio:	Zarza de Montánchez.
------------	----------------------

Aprobación definitiva:	29 de enero 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 de 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 12 de marzo de 2026.

• • •