



*ACUERDO de 27 de enero de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casar de Cáceres, para adaptar la definición de "Núcleo de población" (artículo 75) y "Riesgo de formación de núcleos de población" (artículo 183) al concepto de "Nuevo tejido urbano" definido por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. (2022AC0016)*

Asunto: Modificación puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para adaptar la definición de "núcleo de población" (artículo 75) y "riesgo de formación de núcleos de población" (artículo 183) al concepto de "nuevo tejido urbano" definido por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. Casar de Cáceres.

Puesto que Casar de Cáceres 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 (LOTUS), es de aplicación el apartado 3.e de su disposición transitoria segunda, que en la redacción dada por 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 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.

La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2.b 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.

Casar de Cáceres tampoco dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

El Decreto-ley 10/2020 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 pueda ser modificado durante el plazo de 4 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, 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 (disposición transitoria segunda 3.d de la LOTUS).

A pesar de no haberse 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, 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.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 08/11/2021 que no es necesario el sometimiento a evaluación ambiental estratégica de la modificación, tal y como ha indicado el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, previamente consultado, en base al artículo 54 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. También indica que el ámbito de actuación de la modificación incluye terrenos pertenecientes a Red Natura 2000, concretamente a la ZEPA "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes" y a la ZEC "Embalse de Lancho", y terrenos pertenecientes al espacio protegido perteneciente a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura ZIR "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", si bien, se considera que la modificación planteada no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en Red Natura 2000.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.d de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.



En cuanto al objeto de la modificación, se establece la definición de "formación de nuevo tejido urbano", expresando que los conjuntos de edificaciones existentes en una sola parcela computarán como una edificación. Se excluyen de este cómputo: el residencial vinculado, las edificaciones de uso dotacional público, las que careciendo de título habilitante sean susceptible de las acciones previstas en los artículos 172 y 174 de la LOTUS y las declaradas como proyecto de interés autonómico. La memoria justificativa alude al deseo de la Corporación municipal de "posibilitar aquellas actuaciones que conlleven infraestructuras, edificaciones o proyectos de actividades económicas no residenciales, generadoras de empleo o que contribuyan a mantener la población del territorio". En aplicación del artículo 65 de la LOTUS, el plan de ordenación podrá definir las condiciones objetivas que considere oportunas.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la Ley 11/2018 y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, 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 Ley 11/2018.

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 (artículos 57.5 y 57.7 de la Ley 11/2018).

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 recojan 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 Ley 11/2018).



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 siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 28 de enero de 2022.

Secretario de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,

V.º B.º EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

## 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 27 de enero de 2022, se modifican los artículos 43, 71, 74, 75, 182.1, 182.6 y 183 de la Normativa Urbanística vigente, quedando como sigue:

### ***Artículo 43. División del suelo en razón de su aptitud urbanística.***

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio las Normas Subsidiarias dividen el suelo de la totalidad del Municipio con arreglo a los siguientes criterios:

#### 1. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas para las distintas áreas, se distinguen:

- a) El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural, así como cualquier otro tipo de valor destacable en él existente. En el suelo no urbanizable las Normas establecen las medidas de protección, los usos compatibles, las condiciones de edificación rural y las condiciones de formación de nuevo tejido urbano.
- b) El suelo Apto para la urbanización está caracterizado por estar destinado por las Normas a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En el suelo Apto para la urbanización se establecen las condiciones de desarrollo de los sectores así calificados mediante la realización de los correspondientes Planes Parciales.
- c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor de las Normas y aquellas otras que, por la ejecución de éstas lleguen a adquirir tal condición en el futuro. En el suelo Urbano las Normas precisan su ordenación de forma detallada.

#### 2. Los sistemas como elementos de la estructura.

- a) Para la configuración e interpretación de las determinaciones espaciales de las Normas se asignan por éstas ciertas proporciones de suelo para dar lugar a los sistemas orgánicos del territorio.



- b) Estos suelos, ordenados en sistema, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.
  - c) Las Normas aseguran la ordenación escalonada y flexible del territorio por medio de la consideración de sistemas generales y sistemas locales.
3. La división del suelo en zonas.
- a) A los efectos de orientar el proceso de desarrollo de los distintos suelos, las Normas asignan a todos los suelos no adscritos a sistemas una calificación urbanística según zonas.
  - b) En dichas zonas, los particulares, dentro de los límites que se establecen, cumpliendo los deberes establecidos por la Ley del Suelo y, en especial, por estas Normas, llevarán a cabo el ejercicio de las facultades dominicales, la urbanización y la edificación, sin perjuicio de qué razones de interés general demanden o aconsejen una actuación pública.

#### **Artículo 71. Régimen del Suelo.**

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de nuevo tejido urbano, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 16.3 de la L.S. y en el artículo 44 del R.G.U.

#### **Artículo 74. Parcelaciones Urbanísticas.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan nuevo tejido urbano, tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.
2. Con arreglo al artículo 16.2 de la L.S. se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta categoría de suelo.



3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
  - d) Contar las instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal y como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
  - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la zona de suelo de que se trate.
  - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleos de población.

#### **Artículo 75. Núcleo de Población.**

1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos de las presentes Normas, el ámbito de suelo urbano con uso mayoritario para vivienda en el que el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local.

**Artículo 182.1. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.****A. Conceptos.**

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre éste impongan este Texto Refundido de las Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas no darán lugar a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva o no constituyesen una enajenación y expropiación forzosa del dominio, como es el caso de los Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones o equipamiento públicos que exijan la ocupación física del suelo.

**B. Actos sujetos a licencia.**

En particular están sujetas a licencia municipal previa autorización urbanística, en su caso, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, las obras o actividades que se regirán por las condiciones y procedimientos establecidos.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

**C. Normativa concurrente.**

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia. No obstante, conforme a lo establecido en el artículo 95 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, modificada por Ley 46/1999, de 13 de diciembre las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización del vertido.

**D. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.**

Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento.





Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación de solicitud mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones siguientes:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporta información sobre: uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cobertura y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
- Para cada una de estas edificaciones, deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas normas.

4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del catastro de rústica como documentación complementaria.

Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación de interés público se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.



2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de nuevo tejido urbano.
4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

***Artículo 182.6. Condiciones generales de la edificación.***

En todo el Suelo No Urbanizable, y en el Urbanizable sin Plan Parcial aprobado, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las siguientes:

- Las destinadas a explotaciones agrarias, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de explotación.
- Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras o servicios públicos.

Sin embargo, podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento recogido en el artículo 44.2 del RG, edificaciones o instalaciones:

- Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el planeamiento lo autorizase o donde no lo prohíba expresamente, y previa declaración expresa de su utilidad pública o interés social.
- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de nuevo tejido urbano.

Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos autorizados en Suelo No Urbanizable.

- A. No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- B. Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural.



### 1. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

### 2. Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

### 3. Cerramientos de fincas.

Puede tratarse de una solución opaca (mediante fábrica, elementos vegetales, etc.) o transparente. La parte opaca de los cerramientos se resolverán con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro veinte (1,20 m) de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre de tierras.

Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura.

#### 4. Condiciones estéticas.

En aplicación de lo establecido en el Artículo 138 de la TRLS 92, toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (artículo 44.3ª R.G.), tales como edificios de vivienda colectiva, naves o edificios que presenten paredes medianeras, etc.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona y los que favorezcan en mayor medida su integración en el entorno.

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

- Bloques de hormigón sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista.
- Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.
- Ladrillos no aptos para cara vista, sin revoco.
- Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.
- Chapas metálicas en su color y texturas metálicas como material de cobertura o cerramiento.
- Revocos con mortero de cemento en su color.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

- Cubierta: tonos rojizos.
- Paramentos: blancos, gris claro, ocre, tonos terrosos.



En el caso de viviendas familiares en cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, cumplirán las condiciones estéticas del casco urbano consolidado; centro tradicional.

Regulación pormenorizada de las edificaciones autorizadas en Suelo No Urbanizables.

#### A. Vivienda unifamiliar.

Para los supuestos permitidos, se podrá autorizar la construcción de una vivienda por finca o parcela catastral de acuerdo con las siguientes prescripciones:

1. Se situarán en aquellas áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de nuevo tejido urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.
2. La vivienda deberá contar con los siguientes servicios:
  - Camino de acceso en buenas condiciones.
  - Suministro de agua potable.
  - Saneamiento, absorción y eliminación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.
  - Suministro eléctrico, de la red general o autónomo.
  - Se ajustarán al resto de las condiciones particulares establecidas por este planeamiento para cada categoría de suelo no urbanizable y a las condiciones genéricas comunes.

El procedimiento para la autorización y construcción vienen establecidos en el citado Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.

La parcela mínima edificable así como otras condiciones vendrán especificadas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

#### B. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

Todas las edificaciones autorizadas vinculadas a usos agropecuarios, cumplirán las condiciones genéricas establecidas en este artículo.

1. Casetas para el almacenamiento de aperos:
  - Su superficie no superará los 6 m<sup>2</sup>.
  - Su altura máxima será una planta (3,00 m a cumbre).



- Se separarán un mínimo de 4 m a todos los linderos.
- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.
- Parcela mínima para autorizar su construcción será la existente.

## 2. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

- Su superficie construida no superará el 15% del total de la superficie de la finca.
- Su altura máxima será la mínima imprescindible, que deberá justificarse necesaria para la industria de que se trate.
- Resolverán el aparcamiento de vehículos dentro de la parcela.
- Parcela mínima existente para autorizar su edificación 10.000 m<sup>2</sup>.

## 3. Establos, granjas:

- Su superficie construida no superará el 15% del total de la superficie de la finca.
- Su altura máxima será de una Planta (7,5 m hasta alero o cornisa).
- Se separarán un mínimo de 4 m de todos los linderos.
- Parcela mínima existente para autorizar su edificación 2.500 m<sup>2</sup>.

### Condiciones especiales:

- Resolverán el aparcamiento de vehículos dentro de la propia parcela.
- La separación mínima de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas, no será inferior a 500 m.
- Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

## 4. Naves agrícolas.

Son edificaciones destinadas al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria agrícola; pueden ser anejas o separadas de la explotación agrícola y con una tipología característica: construcción de un solo cuerpo, con cubierta a dos aguas en una sola planta, con o sin cerramiento perimetral.



Cumplirán en todo caso las siguientes especificaciones:

- No superarán en superficie de ocupación el 15% de la finca donde se asienten.
- Se retranquearán 4 m a todos los linderos.
- Su altura máxima será de una Planta (7,5 m a cornisa o alero).
- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles.
- Parcela mínima existente para autorizar su edificación 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 5. Vivienda unifamiliar.

Se regula en el apartado A, de este artículo.

Se limita su superficie máxima construida a 250 m<sup>2</sup> independientemente del tamaño de la finca donde se asiente.

Su altura máxima autorizada se establece en 7,5 m (dos plantas).

La separación mínima de todos los linderos será de 5 m.

Parcela mínima existente para autorizar una edificación será de 2,5 ha (25.000 m<sup>2</sup>), salvo prescripción en sentido contrario en alguna de las categorías establecidas de Suelo No Urbanizable.

#### C. Edificaciones vinculadas a Actividades Extractivas.

La superficie máxima edificable será del 5% de la superficie total de la parcela.

Su altura máxima será de 9 m (dos plantas).

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de la ubicación de las edificaciones.

Parcela mínima existente para autorizar una explotación 25.000 m<sup>2</sup>.

#### D. Instalaciones de Ocio, Deportivas, Recreativas o Turísticas.

La edificabilidad máxima será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La separación mínima a linderos será de 15 m.



La altura máxima será de 7,5 m (dos plantas).

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m<sup>2</sup>, edificados.

La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

Parcela mínima existente para Alojamientos Rurales 25.000 m<sup>2</sup>.

Parcela mínima existente para Campamentos Turísticos 50.000 m<sup>2</sup>.

Parcela mínima existente para instalaciones deportivas y de ocio 25.000 m<sup>2</sup>.

#### E. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de Interés Público.

Las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos:

- Se retranquearán 4 m a todos los linderos.
- Su altura máxima será de dos plantas (7,5 m a alero o cornisa).
- Se establece una edificabilidad máxima de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>, edificados.
- Parcela mínima para autorizar una edificación será la existente.

#### F. Edificaciones vinculadas a obras públicas.

Las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos:

El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.

La altura máxima será de 4,50 m (una planta).

No se establece parcela mínima existente para autorizar su edificación.

#### G. Edificaciones vinculadas a Industrias Peligrosas, Nocivas o Insalubres

La superficie máxima edificable será del 5% de la superficie total de la parcela.

Su altura máxima será de 9 m (dos plantas).

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de la ubicación de las edificaciones.



Parcela mínima existente para autorizar una explotación 25.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo 183. Riesgo de formación de nuevo tejido urbano.**

Serán condiciones de riesgo de formación de nuevo tejido urbano y, por tanto, el Ayuntamiento denegará la autorización solicitada, cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

1. La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
2. Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.
3. Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano. Además de cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, con las características descritas en el Artículo 75 de estas Normas.
4. La existencia de más de tres edificaciones, incluyendo la edificación a autorizar, destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio, medido en proyección sobre la horizontal, trazado desde cualquier punto de la proyección horizontal de la edificación o edificaciones que se pretendan autorizar.

Los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción, se computarán como un único elemento, cuando estas compartan titularidad y uso urbanístico.

Y, no se computarán en la inscripción del círculo citado:

- a) Los residenciales autónomos vinculados, conforme al artículo 67.3.b. LOTUS.
- b) Las edificaciones de uso dotacional público que, por su índole o superficie de implantación, deban emplazarse en suelo rústico.
- c) Las edificaciones que, careciendo del correspondiente título habilitante, fueran susceptibles de las acciones previstas en los artículos 172 y 174 de la Ley 11/2018.
- d) Los Proyectos Empresariales de Interés Autonómico conforme a lo establecido en el Decreto-ley 12/2020, de 19 de junio, de medidas extraordinarias y urgentes para la reactivación de la actividad económica y social en la Comunidad Autónoma de Extremadura en el proceso hacia la "Nueva Normalidad".



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El objeto del presente documento es la modificación o redefinición de las determinaciones referentes al "núcleo de población" establecidas en el artículo 75 y las referentes al "riesgo de formación de núcleo" establecidas en el artículo 183 de las NN.SS.MM. adaptando sus determinaciones a la nueva definición de "núcleo de población" y al concepto introducido por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura de "nuevo tejido urbano" definido en su artículo 65.3. en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes de ordenación territorial y urbanística, como es el caso.

Con la modificación de los citados artículos se pretende establecer condiciones objetivas que determinen que existe, o no, riesgo de formación de nuevo tejido urbano, de acuerdo con las características territoriales, medio ambientales y de cohesión social del municipio de Casar de Cáceres.

Por otro lado, se sustituyen las referencias a "formación de núcleo de población" por "formación de nuevo tejido urbano" conforme a lo definido en esta modificación puntual en los siguientes artículos: 43.1.a.; 71.2.; 74.1.; 182.1.; y 182.6.

Todo ello se fundamenta en que las Normas Subsidiarias Municipales vigentes en el Casar de Cáceres son previas a la entrada en vigor de la Ley 11/2018 y, por tanto, son de aplicación las determinaciones establecidas en su Disposición transitoria segunda. Así, los artículos 75 y 183 de las NN.SS.MM. referidos al concepto de "núcleo de población" quedan desplazados por las disposiciones previstas en el apartado 3 del artículo 65 de la ley referentes al riesgo de formación de nuevo tejido urbano, no ajustándose estas circunstancias a las características del municipio, y proponiendo por tanto la presente modificación.

Así:

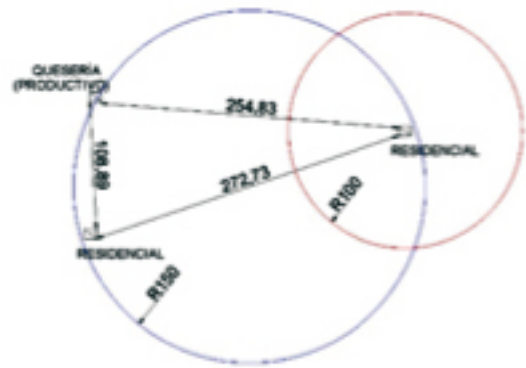
Las NN.SS.MM. establecen el riesgo de formación de núcleo de población remitiendo a la definición que las propias Normas hacen como "todo asentamiento humano", las definiciones suelen identificar el asentamiento con una agrupación de viviendas. Sin embargo, la Ley lleva la definición de riesgo de formación de nuevo tejido urbano a edificaciones a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, lo que incluye además del uso residencial, los usos terciarios, productivos y dotacionales.

Las NN.SS.MM. establecen una distancia mínima entre edificaciones de 100 m. Sin embargo, la Ley cambia la forma de medición estableciéndola en un círculo capaz de 150 m.

de radio. Esta forma de medir multiplica casi por tres los parámetros establecidos por las NN.SS.MM.



Esquema comparativo.



Núcleo de población según NN.SS.MM. (rojo)  
Tejido urbano según LOTUS. (azul)

Por lo expuesto, vemos como el cambio de concepto implica una limitación directa a las posibles autorizaciones de edificaciones, construcciones o instalaciones que deban ubicarse en suelo rústico. Y, como independientemente de las características de las mismas, actuaciones que antes eran autorizables por no existir riesgo de formación de núcleo de población, ahora no lo son por existir riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

Respecto a los efectos de la modificación propuesta sobre el medio ambiente indicar que la modificación propuesta:

- 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.
- No propone actuaciones significativas en los espacios o dotaciones públicas.
- No propone modificación en los usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda.
- 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 como podría ser la Autovía A-66 que cruza el término municipal.

Entendiendo, por todo ello, que la modificación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y así se indica en el trámite ambiental.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 04/02/2022 y n.º CC/005/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para adaptar la definición de "núcleo de población" (artículo 75) y "riesgo de formación de núcleos de población" (artículo 183) al concepto de "nuevo tejido urbano" definido por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Municipio: Casar de Cáceres.

Aprobación definitiva: 27 de enero de 2022.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Mérida, 4 de febrero de 2022.

• • •

