



*ACUERDO de 28 de abril de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 1/2020 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garcíaz (M-005), consistente en modificar los artículos 186, 188, 191, 192, 193 y 194 del capítulo 7 "Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable" de la normativa urbanística. (2022AC0059)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión de 28 de abril de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

Garciaz 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), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, 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 no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

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 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.

Garciaz 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).

La Ley 3/2022 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 6 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.e de la LOTUS).

La Dirección Gral. de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante Resolución de 28/04/2021 en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, considerando que no es previsible que la modificación planteada vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 27/01/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que se emitieron por el personal de la Dirección General. de Urbanismo y Ordenación del Territorio como asesoramiento a la Comisión.

Se ha aportado nueva documentación que ha sido ratificada mediante un nuevo acuerdo plenario de 13/04/2022, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad corrigiendo las deficiencias documentales y sustantivas apreciadas por la Comisión.

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.

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 (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

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

En cuanto al fondo, se modifica la normativa urbanística estableciendo como usos permitidos en el suelo no urbanizable todos los previstos en el artículo 67.4 de la LOTUS, además de las casetas de apero y el uso residencial autónomo vinculado a la explotación agrícola, ganadera,



silvícola, cinegética y análogas (artículo 186). También se altera la regulación que se hace de los usos fuera de ordenación (artículo 188) y se adapta la definición de "riesgo de formación de nuevo tejido urbano" (artículo 191) y la dimensión de parcela mínima en suelo no urbanizable (artículo 193) a lo establecido en la LOTUS.

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.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Gral. 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 LOTUS.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

#### ACUERDA

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

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 LOTUS).

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, 23 de mayo de 2022.

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

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

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO



## 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 28 de abril de 2022, se modifican los artículos 186, 188, 191, 192, 193 y 194 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 186. Actuaciones Urbanísticas.

- a) No se podrá realizar ninguna construcción que ocupe vías pecuarias, caminos vecinales, cordeles, cañadas, ramales de cordel, etc.

En todo caso la separación mínima a estas vías será de 3 ms. Solicitando previamente alineación al Ayuntamiento, para definir el ancho de vía pecuaria o vecinal.

Las competencias en materia de vías pecuarias corresponden a la Dirección general de Desarrollo e Infraestructuras de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.

En el Suelo No Urbanizable, no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea señalada en los apartados 5.7.-CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES y 5.8.-CONDICIONES DE PROTECCIÓN, de las presentes Normas Subsidiarias en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo, como la explotación agrícola, la de recursos naturales, valores paisajísticos, histórico artísticos o culturales, o la defensa de la fauna, flora o del equilibrio ecológico.

- b) Serán de tipología edificatoria aisladas, y en todo caso se separarán no menos de 3 metros de los linderos, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.
- c) Constructivamente deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.
- d) Se consideran usos y actividades permitidos los siguientes:
1. La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno.
  2. La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.



3. El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.
  4. Producción de energías renovables, hasta 5MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.
  5. Residencial autónomo.
  6. Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.
- e) En general, en todo el suelo no urbanizable, se permitirán, en cuanto usos vinculados, las casetas de aperos y el uso residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida, previa licencia municipal y con las condiciones establecidas en dicha licencia.

#### Artículo 188. Edificación.

La edificación que se lleve a cabo, se atenderá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue, en aplicación de la normativa urbanística aplicable a la hora de solicitar licencia en el ayuntamiento.

#### Artículo 191. Determinaciones para apreciar riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

Se considerará que concurre riesgo de formación de nuevo tejido urbano cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
- b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.
- c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.
- d) La existencia de tres edificaciones 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. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.

Artículo 192. Suelo especialmente protegido.

Este suelo es en general todo el suelo no urbanizable, ya que se considera que por su interés sus vistas y paisajes, debe tenerse un especial cuidado y protección.

Por lo tanto podrán realizarse las construcciones que figuran descritas en el Artículo 186, según se establece en el mismo y para los usos establecidos en el mismo.

Estas construcciones se realizarán de forma que no interrumpen en ningún momento las plantaciones o la silueta del paisaje.

Artículo 193. Dimensiones de parcela mínima en suelo no urbanizable.

Se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación o uso descrito en el artículo 186 sobre este tipo de suelo, la establecida legalmente.

Artículo 194. Altura, número de plantas y Edificabilidad máxima.

1. Con carácter general, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta no podrán superar la altura máxima de 7 metros, medida a arista de coronación de alero de cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.

Asimismo, dichas edificaciones, construcciones e instalaciones no podrán superar las dos plantas (baja + 1).

2. Se establece el siguiente régimen de edificabilidad en función de los diferentes usos y actividades previstos legalmente:

A. Usos vinculados: se establece una edificabilidad máxima de 0,010 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los siguientes:

a) Edificaciones vinculadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, o análoga conforme a la naturaleza del terreno.

b) Edificaciones destinadas a uso residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida.

**B. Usos permitidos:**

- a) Se establece una edificabilidad máxima de  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para los siguientes:
  - i. Edificaciones en explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas, piscícolas, extractivas o análogas, independientes de la naturaleza del terreno.
  - ii. Edificaciones en las que se desarrollen actividades de transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación.
  - iii. Edificaciones en las que se desarrollen actividades relacionadas con el aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.
- b) Se establece una edificabilidad máxima de  $0,010 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para los siguientes:
  - i. Edificaciones destinadas al uso residencial autónomo.
- c) Se establece una edificabilidad máxima de  $0,040 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para los siguientes:
  - i. Edificaciones vinculadas a la producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.
  - ii. Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO****1. Redactor.**

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garciaz, aprobadas definitivamente mediante Resolución de 14 de diciembre de 1994 de la Comisión de Urbanismo de Extremadura y publicadas en el DOE n.º 50 de fecha 29 de abril de 1995, ha sido redactada por Luciano Pablos Redondo, colegiado número 583.121 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (COADE) y con domicilio fiscal en la Plaza de San Miguel N.º-4 de Trujillo (Cáceres) C.P 10.200.

**2. Características esenciales de la nueva ordenación.**

El objeto de la modificación consiste en la adaptación de varios preceptos del capítulo 7 correspondiente a las condiciones particulares en Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garciaz, en particular los artículos 186, 188, 191, 192, 193 y 194, a la regulación y a las finalidades previstas en la vigente Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, pudiéndose resumir las características esenciales de la nueva ordenación propuesta en los siguientes apartados:

- 1) Se eliminan del artículo 186, ordenándose en el artículo 194, las referencias a las determinaciones relativas a altura máxima y superficie máxima construida prevista, en este último caso, en 500 m<sup>2</sup>, siempre que la parcela mínima sea de 5 Has, a fin de ajustar dicha determinación al parámetro de edificabilidad de m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en función de la superficie total de la parcela y del uso al que se destine.

Se incorpora la relación de todos los usos que se consideran vinculados y permitidos en suelo rústico especificados en la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, así como las determinaciones relativas a características constructivas en los términos expresados en la citada Ley 11/2018, de 21 de diciembre.

- 2) Se eliminan del artículo 188 las referencias a los usos que se clasifiquen como "fuera de ordenación", acomodando su enunciado al contenido del mismo referido a las condiciones a las que debe sujetarse la edificación.
- 3) Se adapta el artículo 191 al contenido de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre a los efectos de apreciar Riesgo de formación de nuevo tejido urbano. Ello conlleva, asimismo, una modificación de la rúbrica del artículo y del propio epígrafe 7.2.



- 4) Se modifica el artículo 192 a fin de disponer que las construcciones a ejecutar en este tipo de suelo se realicen según lo previsto en el artículo 186.
- 5) Se modifica el artículo 193 con el objeto de establecer como parcela mínima la prevista legalmente a los efectos de cualquier actuación o uso descrito en el artículo 186 sobre este tipo de suelo.
- 6) Se modifica el artículo 194 a fin de establecer las condiciones de altura, número de plantas y edificabilidad máxima, acomodando su enunciado al contenido del mismo. Respecto de la edificabilidad máxima, dicha determinación se ajusta al parámetro de edificabilidad de  $m^2/m^2$  en función de la superficie total de la parcela y del uso al que se destine.

Debido a las características de la modificación, no se ve afectada la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

### 3. Ámbito de actuación

El ámbito de actuación de la presente modificación puntual se extiende a los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como como suelo no urbanizable.

### 4. Extracto explicativo de posibles aspectos ambientales.

Mediante Resolución de 28 de abril de 2021 de la Dirección General de Sostenibilidad se ha formulado informe ambiental estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Expte.: IA20/0360, publicado en el DOE n.º 86, de 7 de mayo de 2021), por el que se considera que no es previsible que la modificación puntual 1/2020 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garciaz vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

Certifica:

Que con fecha 12/07/2022 y n.º CC/036/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2020 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en modificar los artículos 186, 188, 191, 192, 193 y 194 del capítulo 7 "Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable" de la normativa urbanística.

Municipio: Garciaz.

Aprobación definitiva: 28 de abril 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.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, 12 de julio de 2022.

• • •

