

AYUNTAMIENTO DE MORALEJA

ANUNCIO de 16 de diciembre de 2025 sobre aprobación inicial de la modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal. (2025082086)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2024, aprobó inicialmente la modificación puntual n.º 2 de la ordenación estructural del Plan General Municipal de Moraleja (Cáceres), cuyo objeto es definir y aclarar la distancia de las edificaciones agropecuarias al núcleo de población, adaptándola a las necesidades expresadas por los habitantes del municipio, que poseen parcelas destinadas a actividades agropecuarias en las proximidades del núcleo urbano.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49.4.d) y 50.4 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, y el artículo 56 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se abre un periodo de información pública por plazo de 45 días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Durante dicho plazo, el expediente podrá ser examinado por los interesados en el Negociado de Obras de este Ayuntamiento, quienes podrán formular cuantas alegaciones, sugerencias o reclamaciones tengan por convenientes.

Asimismo, el proyecto o documento de modificación puntual estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Moraleja, 16 de diciembre de 2025. El Alcalde-Presidente, JULIO CÉSAR HERRERO CAMPO.

ANEXO I

1. ANTECEDENTES.

La modificación puntual N.º 2 del Plan General Municipal de Moraleja, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 2022, a través del acuerdo de la CUOTEX, y entrada en vigor a partir de la publicación en el D.O.E. de 05 de abril de 2023, se entiende como una redefinición del Plan General en su ordenación Estructural puesto que afecta a la totalidad del municipio. Por ello, la modificación afectará a la normativa reguladora de dicha Ordenación Estructural.

2. OBJETO.

La modificación tiene por objeto la modificación puntual del Plan General Municipal de Moraleja con el fin de definir y precisar la distancia de las edificaciones en suelo no urbanizable al núcleo urbano, aspecto no definido en el documento actual, a excepción de las edificaciones definidas con distancias ya establecidas en el apartado 3.5.8. de uso Residencial Familiar vinculadas a una Explotación Agropecuaria, las cuales también son objeto de modificación en el presente documento en busca de unificar los criterios existentes.

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación se circunscribe al suelo no urbanizable (rústico según la LOTUS).

4. USOS Y EDIFICACIONES AFECTADAS.

El ámbito de actuación es el indicado en el artículo 3.5.1.

- A. Las explotaciones agropecuarias.
- B. La conservación del medio natural.
- C. Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
- D. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
- E. Vivienda familiar aislada, sin formar núcleo de población y sin que exista finalidad urbanizadora.

ANEXO II

1. NORMATIVA ACTUAL.

Artículo 3.5.2. Determinaciones de carácter general.

- A. Las construcciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen, se deberá procurar su armonización con el entorno. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- B. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción deberá separarse de sus linderos, en la proporción indicada en la normativa específica.
- C. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- D. Los accesos, el saneamiento y los servicios de suministro y abastecimiento deberán quedar justificados, en la documentación de autorización. Así como la evacuación de residuos. Adecuándose en cada caso al uso de la edificación. El Ayuntamiento de Moraleja podrá solicitar al promotor 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 aportada se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
- E. Queda prohibido el empleo de especies exóticas invasoras (a destacar mimosa, alianto, acacia, sauce llorón, caña común, grama de agua, plumeros, uña de gato etc), de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. Queda prohibida la introducción de cualquier especie del Catálogo español de Especies Exóticas Invasoras, ni ejecutar actuaciones o comportamientos destinados al fomento de las especies incluidas en el catálogo.
- F. Se minimizará la contaminación lumínica nocturna de las farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos, dirigida hacia el suelo o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna.
- G. Las viviendas y edificaciones deberán estar supeditadas al cumplimiento de las medidas de prevención contra incendios establecidas en:
 - Medidas de autoprotección; Orden de 11 de octubre de 2016, se establecen la Medidas de Autoprotección o Autodefensa frente a incendios forestales, para lugares o construcciones vulnerables que no se encuentren incluidos en los Planes Periurbanos de Prevención, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

En las zonas de mayor peligrosidad de incendios resultan como incompatibles las viviendas y edificaciones.

Las viviendas y edificaciones cercanas a superficies forestales deberán aportar Memorias técnicas de prevención: Orden de 24 de octubre de 2016, que establecen medidas preventivas muy específicas en orden de reducir el peligro de incendio, y los daños que del mismo puedan derivarse en ámbitos y situaciones especiales en agrupaciones de viviendas o infraestructuras de cierta entidad.

H. Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de protección de impactos.

I. Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos competentes de la Junta de Extremadura, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores estéticos medioambientales.

Dentro de la obligación de reforestación recogida en el artículo 27 de la LESOTEX; será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Artículo 3.5.8. Edificaciones de Uso Residencial Familiar vinculadas a una Explotación Agropecuaria.

Se admite la implantación en suelo no urbanizable y previa calificación urbanística, de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria como ocupación principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, bodegas, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

Condiciones para la implantación y las edificaciones:

- Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población.
- Se deberá aportar una justificación de su vinculación a la explotación agraria.
- Unidad rústica apta para la edificación: La superficie de la parcela vinculada coincidirá con la Unidad Mínima de Cultivo, con un mínimo de 1,5 Has. (15.000) en el caso de parcelas destinadas a cultivos de regadíos.
- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares:
 - El uno 1% de la superficie de las parcelas, y con un máximo de:
 - 300 metros cuadrados en parcelas de hasta 5 hectáreas.
 - 500 metros cuadrados en parcela de más 5 e inferiores a 10 hectáreas.
 - 1000 metros cuadrados en parcelas superiores a 10 hectáreas.
- Altura edificación: 2 plantas y 7 metros.
- Separación mínima a linderos: 15 metros.
- Separación mínima a viario público: 25 metros.
- Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: Mil (1.000) metros medidos desde el punto más desfavorable de la edificación.
- Separación mínima a edificaciones de uso residencial en otras parcelas: 150 metros.

Las edificaciones de uso residencial cumplirán las siguientes condiciones estéticas:

Los materiales, textura y color de todas las fachadas se adecuarán a los históricamente empleados por la arquitectura popular de la comarca.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo a cara vista, en todas sus variedades y calidades, excepto en detalles ornamentales tales como cornisas, recercos, molduras, impostas etc.
- Bloques de hormigón o Termoarcilla (sin revocar) u otros materiales no planos, con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto aquellos detalles ornamentales propios de la arquitectura popular de la zona.
- Las cubiertas serán inclinadas o planas, pueden ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbre no debe sobrepasar los 9,5 m. de altura. La inclinación máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas será de 30º.
- La cobertura de los tejados se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas) de color rojizo terroso.
- Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales. Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

2. NORMATIVA RESULTANTE.

Artículo 3.5.2. Determinaciones de carácter general.

- A. Las construcciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen, se deberá procurar su armonización con el entorno. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- B. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción deberá separarse de sus linderos, en la proporción indicada en la normativa específica.

C. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

D. Los accesos, el saneamiento y los servicios de suministro y abastecimiento deberán quedar justificados, en la documentación de autorización. Así como la evacuación de residuos. Adecuándose en cada caso al uso de la edificación. El Ayuntamiento de Moraleja podrá solicitar al promotor 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 aportada se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

E. Queda prohibido el empleo de especies exóticas invasoras (a destacar mimosa, alianto, acacia, sauce llorón, caña común, grama de agua, plumeros, uña de gato etc.), de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Queda prohibida la introducción de cualquier especie del Catálogo español de Especies Exóticas Invasoras, ni ejecutar actuaciones o comportamientos destinados al fomento de las especies incluidas en el catálogo.

F. Se minimizará la contaminación lumínica nocturna de las farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos, dirigida hacia el suelo o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna.

G. Las viviendas y edificaciones deberán estar supeditadas al cumplimiento de las medidas de prevención contra incendios establecidas en:

— Medidas de autoprotección; ORDEN de 11 de octubre de 2016, se establecen la Medidas de Autoprotección o Autodefensa frente a incendios forestales, para lugares o construcciones vulnerables que no se encuentren incluidos en los Planes Periurbanos de Prevención, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

En las zonas de mayor peligrosidad de incendios resultan como incompatibles las viviendas y edificaciones.

Las viviendas y edificaciones cercanas a superficies forestales deberán aportar Memorias técnicas de prevención: Orden de 24 de octubre de 2016, que establecen medidas preventivas muy específicas en orden de reducir el peligro de incendio, y los daños que del mismo puedan derivarse en ámbitos y situaciones especiales en agrupaciones de viviendas o infraestructuras de cierta entidad.



H. Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de protección de impactos.

I. Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

J. La distancia de las edificaciones al límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que aquel cuente con una actuación urbanizadora aprobada por el órgano competente será de al menos 50 metros para edificaciones no destinadas a uso residencial y de 300 metros en el caso de edificaciones destinadas a uso residencial, siempre y cuando no sea definida en los artículos posteriores específicos de cada uso.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos competentes de la Junta de Extremadura, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores estéticos medioambientales.

Dentro de la obligación de reforestación recogida en el artículo 27 de la LESOTEX; será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Artículo 3.5.8. Edificaciones de Uso Residencial Familiar vinculadas a una Explotación Agropecuaria.

Se admite la implantación en suelo no urbanizable y previa calificación urbanística, de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria como ocupación principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, bodegas, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

Condiciones para la implantación y las edificaciones:

- Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población.
- Se deberá aportar una justificación de su vinculación a la explotación agraria.
- Unidad rústica apta para la edificación: La superficie de la parcela vinculada coincidirá con la Unidad Mínima de Cultivo, con un mínimo de 1,5 Has. (15.000) en el caso de parcelas destinadas a cultivos de regadíos.
- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares:
 - El uno 1% de la superficie de las parcelas, y con un máximo de:
 - 300 metros cuadrados en parcelas de hasta 5 hectáreas.
 - 500 metros cuadrados en parcela de más 5 e inferiores a 10 hectáreas.
 - 1000 metros cuadrados. En parcelas superiores a 10 hectáreas.
- Altura edificación: 2 plantas y 7 metros.
- Separación mínima a linderos: 15 metros.
- Separación mínima a viario público: 25 metros.
- Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: 300 metros medidos desde el punto más desfavorable de la edificación.
- Separación mínima a edificaciones de uso residencial en otras parcelas: 300 metros.

Las edificaciones de uso residencial cumplirán las siguientes condiciones estéticas:

Los materiales, textura y color de todas las fachadas se adecuarán a los históricamente empleados por la arquitectura popular de la comarca.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo a cara vista, en todas sus variedades y calidades, excepto en detalles ornamentales tales como cornisas, recercos, molduras, impostas etc.
- Bloques de hormigón o Termoarcilla (sin revocar) u otros materiales no planos, con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto aquellos detalles ornamentales propios de la arquitectura popular de la zona.
- Las cubiertas serán inclinadas o planas, pueden ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbre no debe sobrepasar los 9,5 m. de altura. La inclinación máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas será de 30°.
- La cobertura de los tejados se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas) de color rojizo terroso.
- Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales. Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

• • •