



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 25 de enero de 2024, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 01/2021-A (parte estructural) de las Normas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente de Cantos que tiene los siguientes objetos: 1. Incluir los usos alojamiento turístico y vivienda unifamiliar como permitidos en el suelo rústico, y modificar sus condiciones edificatorias. 2. Eliminar la distancia mínima que deben guardar con el suelo urbano las instalaciones fotovoltaicas que se ubiquen en suelo rústico.(2025AC0108)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 25/01/2024, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 30/06/2021 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 30/07/2021 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 18/05/2023.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 28/09/2023, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica, que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal celebrado el 16/11/2023.

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

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 21/01/2022.

II. Competencia.

Fuente de Cantos 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 según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS (RGLOTUS), 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.

III. Procedimiento.

Fuente de Cantos 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 (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).

IV. Análisis.

El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 28/09/2023, 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 objeto de nueva exposición pública durante la que no se han presentado alegaciones, y que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 16/11/2023.

La Dirección General de Sostenibilidad formulo el informe ambiental estratégico mediante resolución de 21/01/2022, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de 4 años desde su publicación en el DOE (09/02/2022).

No se ha 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. Si bien, de forma posterior a su redacción, 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. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

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.

Con esta modificación no se pretende adaptar el régimen del suelo rústico a la LOTUS, sino que persigue la definición y regulación de las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria y la inclusión de los usos alojamiento turístico, vivienda familiar y producción de energía eléctrica de origen solar como usos permitidos en suelo rústico, estableciendo sus condiciones edificatorias y regulando aquellos parámetros urbanísticos que no estaban definidos. También se modifican las condiciones aplicables al resto de las edificaciones.

De conformidad con el artículo 3.0.1 de las normas urbanísticas, el suelo del término municipal se clasifica en "suelo urbano", "suelo apto para urbanizar o urbanizable" y "suelo no urbanizable", no definiéndose dentro de esta última clase suelo diferentes categorías de protección. En primer lugar, la innovación del régimen de usos y condiciones edificatorias en suelo rústico afecta a todos los terrenos clasificados por las normas urbanísticas municipales como suelo no urbanizable; y, en segundo lugar, la supresión de la distancia mínima a la delimitación del suelo urbano para instalaciones de placas solares que se emplacen en suelo no urbanizable sólo afecta a una franja perimetral entorno al núcleo urbano, puesto que este uso ya está permitido por las normas en el resto de suelo no urbanizable.

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 Gral. 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 la ordenación estructural del 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 ejecu-



vo, 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 día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 7 de febrero de 2024.

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 epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 25 de enero de 2024, se introducen los artículos 4.2.7 y 4.2.8, y se modifican los artículos 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6 y 7.9.12 en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 4.2.2. Usos permitidos.

1. Son usos permitidos en el suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Las explotaciones mineras.
- b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- d) Los vertidos de residuos sólidos.
- e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.
- f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.
- h) Residencial autónomo.
- i) Los alojamientos turísticos.
- j) La producción de energía eléctrica de origen solar.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a algunos de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría del suelo en que se encuentren.
5. La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructurales y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.
6. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Artículo 4.2.3. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a) Las explotaciones agropecuarias.
 - b) La conservación del medio natural.
 - c) Las explotaciones mineras.
 - d) la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
 - e) El servicio al tráfico automovilístico.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:
 - a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
 - b) La formación de núcleos de acampada.
 - c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
 - d) Alojamientos turísticos.
 - e) Producción de energía eléctrica de origen solar.
3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Edificaciones de uso residencial autónomo, definido como el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública municipal, según el artículo 5.5.a.2) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), pudiendo estar vinculadas o no a la explotación y sin que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano en las condiciones del artículo 65 de la LOTUS.
5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura y en lo que resulte de aplicación el artículo 86.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de parcela mínima conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

Artículo 4.2.4. Condiciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones relativas a la producción agropecuaria.

Se distinguen dos tipos de edificaciones, construcciones e instalaciones relativas a la producción agropecuaria:

1. Destinadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales, incluido el almacenamiento de productos de la propia explotación y excluyendo la actividad de transformación de productos.

Tiene la consideración de uso vinculado en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente, estando sujeta su autorización a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso.

Según sus características propias estas edificaciones, construcciones e instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Será suficiente la superficie de la parcela existente, siempre y cuando se acredite la vinculación de la edificación, construcción o instalación al uso o explotación de la finca y guarde estricta proporción con sus necesidades.
- b) La altura máxima de la edificación será la que determine la legislación vigente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo aquellas edificaciones cuyos requisitos funcionales exijan una altura superior.

- c) La separación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
 - d) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la finca.
 - e) En todo caso cumplirá cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.
2. Destinadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales, excluyendo la actividad de transformación de productos.

Tiene la consideración de uso permitido en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente, estando su autorización a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica.

Estas edificaciones, construcciones e instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será la establecida por la legislación vigente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- b) La altura máxima de la edificación será la que determine la legislación vigente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo aquellas edificaciones cuyos requisitos funcionales exijan una altura superior.
- c) La separación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
- d) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la finca.
- e) En todo caso cumplirá cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

Artículo 4.2.5. Condiciones de las edificaciones de uso residencial autónomo.

Se distinguen dos tipos de edificaciones residenciales en suelo rústico:



1. 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.

Tiene la consideración de uso vinculado en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente, estando sujeta su autorización a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será 6 ha en secano, 1,5 ha en regadío y 2 ha para vid u olivo.
- b) La separación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
- c) La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.
- d) La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros y de dos plantas de altura.

2. Residencial autónomo no vinculado.

Tiene la consideración de uso permitido en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente, estando sujeta su autorización a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela que sirva de soporte físico para la edificación será la establecida por la legislación vigente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- b) La separación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
- c) La superficie ocupada por la vivienda no superará el dos por ciento (2 %) de la superficie de la parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros y de dos plantas de altura.

Artículo 4.2.6. Condiciones del resto de las edificaciones.

1. La superficie mínima de parcela será la establecida por la legislación vigente en materia de ordenación territorial y urbanística.
2. La separación de la edificación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
3. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a uno con cinco (1,5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.
5. Las edificaciones vinculadas a la producción industrial que sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, deberán cumplir, en lo referente a distancias respecto de cualquier núcleo habitado, con lo especificado en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación.
6. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista establezcan las normas que le fuesen de aplicación.

Artículo 4.2.7. Condiciones de la edificación destinada a alojamiento turístico.

1. La parcela mínima será la establecida por la legislación vigente en materia de ordenación territorial y urbanística.
2. La separación de la edificación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
3. La superficie de ocupación máxima no superará el cinco por ciento (5 %) de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros y de dos plantas de altura.
5. Para la autorización de edificaciones destinadas a alojamientos turísticos deberá justificarse el cumplimiento del Decreto 65/2015, de 14 de abril, por el que se establece la ordenación y sistema de clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura, o disposición que lo sustituya.

**Artículo 4.2.8. Condiciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica de origen solar.**

Instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

Deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:

1. La parcela mínima será la establecida por la legislación vigente en materia de ordenación territorial y urbanística.
2. La separación de las edificaciones, construcciones e instalaciones respecto a linderos y ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
3. La ocupación máxima será la estrictamente necesaria para el correcto funcionamiento de la instalación.
4. La altura máxima será de siete (7) metros para las edificaciones o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad, salvo instalaciones que por razones técnicas y funcionales requieran una altura superior.

Artículo 7.9.12: Placas solares.

Se ubicarán en azoteas o embebidas en los planos de cubierta. No pudiendo colocarse por encima de las cubiertas. Sobre todo, si la disposición de las placas no es paralela a los faldones de cubierta. En cualquier caso, deberán presentarse retranqueadas 3 metros de la fachada.

En el caso de instalaciones de generación eléctrica, no vinculadas al autoabastecimiento, y si a la producción industrial eléctrica, para luego verterla a la red, podrán ubicarse en las cubiertas de las edificaciones, pero nunca directamente sobre el terreno, en el caso de suelo urbano o urbanizable.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

1. PRESENTACIÓN.

Se redacta a continuación el resumen ejecutivo de la modificación puntual n.º 1/2021-A de las Normas Subsidiarias de Fuente de Cantos, a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y sus correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles efectos ambientales.

El encargo de redacción de la modificación se encomienda a la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad de Tentudía, con sede en Ronda de Segura de León, 7, de Monesterio, C.P.: 06260 (Badajoz).

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación planteada afecta a suelo rústico/no urbanizable. Concretamente:

- La innovación del régimen de usos y condiciones edificatorias en suelo rústico afecta a todos los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias como suelo no urbanizable, puesto que las mismas no establecen distintas categorías dentro de esta clase de suelo.
- La supresión de la distancia mínima a la delimitación del suelo urbano para instalaciones de placas solares que se emplacen en suelo no urbanizable solo afecta a una franja perimetral alrededor del núcleo urbano, puesto que este uso ya está permitido por las Normas en el resto de suelo no urbanizable.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La finalidad de la modificación es la definición y regulación de las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria y la inclusión de los usos alojamiento turístico, residencial autónomo y producción de energía eléctrica de origen solar expresamente como usos permitidos en suelo rústico, modificando sus condiciones edificatorias y/o regulando aquellos parámetros urbanísticos que no estaban ya definidos. También se modifican las condiciones aplicables al resto de las edificaciones.

Como consecuencia de lo anterior, se ven modificados los siguientes preceptos:

— Título cuarto “Régimen del suelo no urbanizable”, Capítulo II “Condiciones de uso y edificación”:

- Artículo 4.2.2. “Usos permitidos”. Se añaden el residencial autónomo, los alojamientos turísticos y la producción de energía eléctrica de origen solar expresamente como usos permitidos en suelo no urbanizable.
- Artículo 4.2.3. “Edificaciones permitidas”, apartados 2 y 4. Se añaden como edificaciones permitidas los alojamientos turísticos y la producción de energía eléctrica de origen solar. En el apartado 4 se define el uso residencial autónomo conforme a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Artículo 4.2.4. “Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria”. Se define el concepto de edificación, construcción e instalación relativa a la producción agropecuaria distinguiendo dos tipos, las conformes a la naturaleza del terreno y las independientes a la naturaleza del terreno, teniendo en el primer caso la consideración de uso vinculado (artículo 67.3.a) LOTUS) y en el segundo caso la consideración de uso permitido (artículo 67.4.a) LOTUS). Para cada una de ellas se modifican y/o establecen los parámetros urbanísticos que les serán de aplicación, así como su régimen de autorización.
- Artículo 4.2.5. “Condiciones de la edificación de vivienda familiar”. Se sustituye el término “vivienda familiar” por “residencial autónomo”. Se identifican los dos tipos de vivienda que se pueden dar en suelo rústico conforme a la LOTUS: el residencial autónomo vinculado (artículo 67.3.b) LOTUS) que tiene la condición de uso vinculado y el residencial autónomo no vinculado (artículo 67.4.e) LOTUS) que tiene la consideración de uso permitido, se fija el régimen aplicable a cada uno de ellos, con el procedimiento de autorización y las condiciones de implantación.
- Artículo 4.2.6. “Condiciones del resto de las edificaciones”, apartados 1 y 4. Se modifica la parcela mínima remitiendo a la LOTUS y se modifica la edificabilidad máxima.
- Se añade el artículo 4.2.7. “Condiciones de la edificación destinada a alojamiento turístico”, que regula las condiciones edificatorias relativas a este uso.
- Se añade el artículo 4.2.8. “Condiciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica de origen solar”, donde se establecen los parámetros urbanísticos que han de cumplir estas instalaciones.

— Título VII “Condiciones generales de la edificación y de los usos del suelo urbano”, Capítulo IX “Condiciones para el control higiénico y estético de la edificación”:

- Artículo 7.9.12. "Placas solares". Se eliminan las condiciones para este tipo de instalaciones en suelo no urbanizable, regulándose en un artículo independiente (artículo 4.2.8. de nueva creación).

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La experiencia adquirida hasta la fecha en la aplicación práctica de las Normas Subsidiarias de Fuente de Cantos a los largo de sus años de vigencia, unida a los nuevos requerimientos por las actuales circunstancias económicas, no recogidas en los documentos de planeamiento y que dificultan la normal gestión urbanística municipal, aconsejan un replanteamiento de determinados aspectos de las Normas Urbanísticas que, manteniendo intactas las señas de identidad del modelo vigente, permitan avanzar hacia una ordenación del suelo no urbanizable más consecuente con la naturaleza del medio rural como medio productivo a fin de que resulten comprendidos en él las nuevas determinaciones establecidas en la legislación vigente.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOTUS, apartado 3, podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de la LOTUS, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el régimen siguiente:

a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:

1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro de ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.

2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.

3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor de esta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.

Transcurrido dicho plazo, solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.

...



- e) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal Estructural y Detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.
- f) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma 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 esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma...

La modificación no supone la quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro de ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulta compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor y no impide el cumplimiento de los objetivos de las Normas vigentes, por lo que se redacta la modificación según lo expresado en los artículos 50 de la LOTUS y 59 del RGLOTUS.

Afecta a la ordenación estructural de las Normas al referirse a la ordenación y regulación del suelo rústico, determinación de carácter estructural según lo previsto en el artículo 45.2 de la LOTUS y el artículo 51.2 del RGLOTUS.

Las Normas vigentes no prohíben expresamente los alojamientos turísticos, por lo que se trata de un uso en principio autorizable. Para su regulación se introduce en las Normas Subsidiarias el artículo 4.2.7. "Condiciones de la edificación destinada a alojamiento turístico", donde se fijan las condiciones de parcela mínima, intensidad e implantación. De este modo, tras la modificación pasaría a considerarse uso permitido conforme al artículo 67.4 de la LOTUS.

Dada la ambigüedad del término "vivienda familiar" empleado por las Normas Subsidiarias, y la regulación que hace la LOTUS de las viviendas unifamiliares en suelo rústico, se le da una nueva redacción al artículo 4.2.3, apartado 4, donde se describe el uso "residencial autónomo" y al artículo 4.2.5, en el que se identifican los dos tipos de vivienda que pueden darse en el suelo rústico: residencial autónomo vinculado según el artículo 67.3.b) de la LOTUS y residencial autónomo no vinculado según el artículo 67.4.e). Para cada uno de ellos se fija su régimen de autorización y las condiciones que deben cumplir las edificacio-

nes, estando el vinculado sujeto a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda y el no vinculado sujeto a control municipal previa obtención de la calificación rústica.

Las Normas Subsidiarias establecen en el artículo 4.2.1 el uso agropecuario como uso característico del suelo no urbanizable, entendiendo por tal "la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca". Por otro lado, el artículo 4.2.4 recoge las condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria, sin que en ningún punto de las Normas se defina el concepto de "edificación vinculada a la producción agropecuaria". Es por ello que se modifica el citado artículo 4.2.4 con objeto de definir y regular el uso agropecuario acorde a la LOTUS y permitir así su encuadre entre los usos definidos en el artículo 67 de la misma. Con la modificación propuesta se define la edificación, construcción e instalación relativa a la producción agropecuaria, distinguiendo entre las conformes y las independientes a la naturaleza del terreno. En el caso de las conformes, se englobarían en el artículo 67.3 de la LOTUS sobre usos vinculados, siendo suficiente en estos casos la superficie que tenga la finca, siempre que quede acreditada la vinculación entre la edificación, construcción o instalación y el uso o explotación de la finca, debiendo ser proporcional a la explotación y las necesidades que se requieran. Por su parte, las independientes de la naturaleza del terreno, se englobarían entre los usos permitidos del artículo 67.4, debiendo cumplir las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo 70.3 de la LOTUS (1,5 hectáreas), al remitir la modificación de las Normas a la legislación vigente en materia de ordenación territorial y urbanística. Para los dos tipos se incluye el régimen de autorización conforme a los artículos 67 y 68 de la LOTUS, estando las primeras sujetas a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso y las independientes a la naturaleza del terreno sujetas a control municipal previa obtención de la calificación rústica.

Las Normas Subsidiarias vigentes establecen que, para el resto de edificaciones, considerando aquellas distintas a las vinculadas a la producción agropecuaria y al residencial autónomo, la superficie mínima de parcela es de 5.000 m². Sin embargo, y como se ha visto anteriormente, la LOTUS fija en su artículo 70.3, en relación con los requisitos de la calificación rústica, 1,5 ha como superficie mínima de parcela para edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta. De este modo, la limitación establecida por las Normas resulta inaplicable, debiendo remitirse en su lugar a lo establecido en la LOTUS. Con objeto de buscar claridad y evitar posibles interpretaciones, se modifica el apartado 1) del artículo 4.2.6. Por otro lado, se aumenta la edificabilidad para estas construcciones, con objeto de evitar las limitaciones que ciertas instalaciones, en su mayoría ya existentes, encuentran a la hora de ampliar y mejorar sus negocios.

Por último, las Normas hacen mención en su artículo 7.9.12. a las instalaciones de placas solares para generación eléctrica en suelo no urbanizable, fijando como única condición, que habrán de ubicarse a más de 2.000 metros de la línea de delimitación del suelo urbano. Este artículo aparece dentro del título VII "Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo urbano", capítulo IX "Condiciones para el control higiénico y estético de la edificación", por lo que resulta necesario regular este tipo de instalaciones en articulado independiente y acorde con el suelo rústico. Por ello, se redacta el nuevo artículo 4.2.8. dentro del título IV "Régimen del suelo no urbanizable", capítulo II "Condiciones de uso y edificación", donde se define el uso y se fijan las condiciones que han de cumplir las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica de origen solar. Con la innovación se elimina la distancia exigida para estas instalaciones en suelo rústico/no urbanizable respecto a la delimitación del suelo urbano, siendo aplicable en su lugar, y en ausencia de determinaciones del planeamiento municipal al respecto, la distancia establecida por la LOTUS en su artículo 66.c).

5. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

Las innovaciones planteadas modifican los artículos siguientes:

- Artículo 4.2.2. "Usos permitidos".
- Artículo 4.2.3. "Edificaciones permitidas".
- Artículo 4.2.4. "Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria".
- Artículo 4.2.5. "Condiciones de la edificación de vivienda familiar".
- Artículo 4.2.6. "Condiciones del resto de las edificaciones".
- Artículo 4.2.7. "Condiciones de la edificación destinada a alojamiento turístico" (de nueva redacción).
- Artículo 4.2.8. "Condiciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica de origen solar" (de nueva redacción).
- Artículo 7.9.12. "Placas solares".

Páginas modificadas: pág. 17, 18, 19, 20 y 31.23.

Páginas añadidas: pág. 20.1 y 20.2.

6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.

La modificación puntual establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental, en este caso, simplificada, pues los alojamientos de turismo rural que se introducen entre los usos permitidos se encuentran recogidos en el Anexo II, Grupo 9, I) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La reducción de la parcela mínima para el uso residencial autónomo no vinculado puede ocasionar el mayor efecto sobre el suelo por la ocupación del mismo, no obstante, el análisis de la estructura de la propiedad del municipio muestra como las áreas con parcelas de menor superficie no se localizan en las zonas con mayores valores ambientales.

La modificación puntual en sí misma no supone afección alguna al medio hídrico. Ahora bien, las actividades que pudieran derivarse tras la aprobación de la misma, si podrían ser susceptibles de causar impactos sobre los ecosistemas hídricos, por lo que los promotores de dichas actividades deberán tener en cuenta las limitaciones y prescripciones, en el ámbito de las competencias de los organismos de cuenca.

En cuanto a las áreas protegidas y valores ambientales del ámbito, el único espacio del término municipal de Fuente de Cantos incluido en Red Natura 2000 es la ZEPA urbana "Colonias de Cernícalo Primilla", en suelo urbano y, por tanto, fuera del ámbito de la modificación.

La modificación no afecta a ninguna de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Fuente de Cantos. Del mismo modo, no resulta afectado, directamente, ningún bien integrante del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

La aprobación de la modificación no contraviene el desarrollo sostenible de la zona afectada, en cuanto a que las necesidades actuales no obstaculizan ni comprometen la capacidad de las futuras generaciones relacionadas con los aspectos ambientales.

Por ello, la modificación 1/2021-A de las Normas Subsidiarias de Fuente de Cantos se considera compatible con la adecuada conservación de los recursos naturales existentes en el ámbito afectado, siempre que se ejecute con las medidas que se establezcan como necesarias.

Cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar en el suelo afectado por la modificación deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad emitió resolución de 21 de enero de 2022, por la que se formula 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. IA21/0949). El mismo concluye que no es previsible que la modificación 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 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 17/12/2025 y n.º BA/059/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 01/2021-A (parte estructural) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tiene los siguientes objetos:

1. Incluir los usos alojamiento turístico y vivienda unifamiliar como permitidos en el suelo rústico, y modificar sus condiciones edificatorias.
2. Eliminar la distancia mínima que deben guardar con el suelo urbano las instalaciones fotovoltaicas que se ubiquen en suelo rústico.

Municipio: Fuente de Cantos.

Aprobación definitiva: 25 de enero de 2024.

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 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 17 de diciembre de 2025.

• • •