



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 27 de noviembre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación n.º 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cañaveral para reducir la distancia de separación a linderos de las construcciones en el suelo no urbanizable genérico (artículo 189.6). (2026AC0038)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 27/11/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 06/02/2025 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 14/04/2025 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 30/09/2025.

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 02/07/2024.

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

II. Competencia.

Cañaveral no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f) de su disposición transitoria segunda que establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general. A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural 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 según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS, en adelante 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 a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. PROCEDIMIENTO.

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

El apartado 3.b) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX se pueda modificar en las mismas condiciones previstas para el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la LSOTEX. Es decir, se podrá modificar siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien, en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto adaptar la distancia de separación a linderos y ejes de caminos de edificaciones e instalaciones situadas en suelo no urbanizable genérico a los mínimos previstos en la LOTUS. Así, se rebaja esta distancia de los 10 m vigentes en las normas urbanísticas a los 3 y 5 m que establece el artículo 66 de la LOTUS.
2. Aunque 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, 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.



Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

3. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante resolución de 02/07/2024, 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 a 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 cuatro años desde su publicación en el DOE, que se produjo el 10/07/2024.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.
5. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 de la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.
6. En cuanto al fondo, la propuesta se circunscribe íntegramente al ámbito regulatorio de las construcciones en suelo rústico previsto en el artículo 66 de la LOTUS. Es evidente que, en los términos redactados, la nueva ordenación es viable debido a la prevalencia que la LOTUS otorga al planeamiento municipal sobre la regulación establecida en la propia ley respecto de los parámetros que se modifican.

De igual forma, debido al régimen de transitoriedad previsto en la LOTUS, la nueva ordenación también es coherente con la regulación del apartado 2.e) de su disposición transitoria segunda, que establece que "la regulación dispuesta en el artículo 66 se entenderá de aplicación en cuanto el planeamiento no lo hubiera regulado de forma diferente". Y en el mismo sentido dirigen su contenido los artículos 77 y 78 del RGLOTUS, al establecer que "las prescripciones contenidas en el mismo tienen carácter subsidiario y son de aplicación cuando el planeamiento no regule cada una de ellas de forma expresa y distinta".



En definitiva, puede concluirse que la propuesta de redacción del artículo 189.6 de las normas urbanísticas de Cañaveral es compatible con el régimen urbanístico vigente.

Así, sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de 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.

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 el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el 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 recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).



Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 15 de diciembre de 2025.

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

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 27 de noviembre de 2025, se modifica el artículo 189 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 189.º Condiciones de la edificación.

Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este suelo serán las relacionadas en el artículo anterior, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones:

1.ª La tipología de edificación será aislada (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y aislada (AS), industrial (EI) o singular (ES) para las agrícolas y las de utilidad pública o interés social.

2.ª La parcela mínima será de 25.000 m² en terrenos de secano y de 2.500 m² en los de regadío. No obstante lo anterior, se establece con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo una superficie mínima de parcela de 5.000 m², sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadío) en que se sitúe la actuación, siempre que no proceda de parcelación.

3ª. Máxima ocupación de parcela: será del cinco por ciento (5%) en regadío y del uno por ciento (1%) en los de secano, de la superficie de la Parcela, excepto para las edificaciones de utilidad pública o interés social en cualquier clase de suelo, que será del 25%.

4ª Altura máxima de edificación: según el artículo 44.

5ª Coeficiente de edificabilidad: será como máximo de 0,05m²/m². en regadío y del 0,01m²/m². en secano. No obstante lo anterior, para las edificaciones de utilidad pública o interés social, el coeficiente de edificabilidad máxima, en cualquier clase de terreno será de 0,25m²/m².

6ª. Retranqueos: las edificaciones se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

7.ª Separación entre edificaciones: Será, como mínimo, igual a la altura.



8.^a Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a cualquier núcleo de población, será de quinientos metros (500,00 m), salvo en los casos de actividades de utilidad pública e interés social descritas en el artículo 188 de estas normas subsidiarias, cuya instalación en el medio rural esté justificada.

9.^a Condiciones estéticas: Las construcciones que se autoricen en este suelo deberán:

- Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan.
- No tener características urbanas.
- Utilizar como materiales de acabado en los paramentos exteriores únicamente piedra natural o labrada, ladrillo tipo tejar y revocos a la cal o similares.
- Como material de cobertura se utilizarán, exclusivamente, tejas de material cerámico.

Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores, las siguientes condiciones:

- A) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie.
- B) Distancia mínima a otra vivienda: Trescientos metros (300,00 m)".



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS ASPECTOS AMBIENTALES:

En el presente documento se sintetizan las alteraciones de la Modificación puntual n.º 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cañaveral (Cáceres), consistente en Modificación del artículo 189º.-Condiciones de la edificación. 6ª. Retranqueos, con el fin de reducir la distancia de separación a linderos de las construcciones en el suelo no urbanizable genérico (artículo 189.6).

La innovación prevista se realiza siguiendo las directrices que marcan la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, así como su Reglamento General, aprobado por el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, RGLOTUS.

La referida modificación ha sido redactada por D. Alberto Porras Barrios, Arquitecto, n.º colegiado COADE: **65**.

1º.OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente modificación puntual n.º 006 es cambiar una de las condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Genérico, equivalente a Suelo Rústico (DTª 2.ª LOTUS), para disminuir la distancia de separación a linderos de las edificaciones.

La modificación puntual planteada tiene como objeto adaptar la distancia de separación a linderos y ejes de caminos de edificaciones e instalaciones situadas en suelo no urbanizable genérico a los mínimos previstos en la LOTUS. Así, se rebaja esta distancia de los 10 m vigentes en las normas urbanísticas a los 3 y 5 m que establece el artículo 66 de la LOTUS.

Esta modificación supone una alteración de la ordenación estructural, ya que se trata de un cambio en cuanto a la regulación del suelo rústico del término municipal, según el artículo 51.2.b) del RGLOTUS.

2º.ÁMBITO AFECTADO POR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.

El ámbito de la presente modificación se limita a una de las condiciones particulares de las edificaciones del Suelo No Urbanizable Genérico definido en las NNSS de Cañaveral, equivalente a Suelo Rústico Genérico, según la disposición transitoria 2.ª de la LOTUS.

Dada la concreción y sencillez de la modificación propuesta, no se considera necesario modificar ningún plano de ordenación.



3º.JUSTIFICACIÓN.

El objetivo principal que se persigue con esta modificación puntual n.º 006 es adaptar un aspecto concreto de las NNSS a la normativa urbanística actual, que regula la distancia a linderos de las edificaciones en suelo rústico genérico, con el fin de reducir esta exigencia y así facilitar el desarrollo del mundo rural, contribuyendo al reto demográfico.

En el artículo 189º. Condiciones de la edificación, punto 6ª. Retranqueos, se indica la distancia de las edificaciones a los linderos de las parcelas, que asciende a 10,00 metros, demostrándose una distancia excesiva, quedando numerosas edificaciones fuera de ordenación.

La presente modificación no altera la clasificación o calificación del suelo, ni se introduce ninguna variación en el régimen de usos sobre el Suelo No Urbanizable, por lo que no implicaría la implantación de nuevas actividades.

Las vigentes NNSS no han sido homologadas o adaptadas a la normativa urbanística actual. Así, el Ayuntamiento de Cañaveral, a instancias de un particular, pone de manifiesto la necesidad de flexibilizar ciertos parámetros o exigencias de las NNSS para las construcciones en suelo rústico, permitiendo la implantación de usos y actividades, propiciando así el desarrollo del mundo rural, quedando justificado el interés general de esta innovación.

La actuación se justifica según los principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística de la LOTUS, pues se trata de una actuación que permita el desarrollo racional y equilibrado de usos y actividades en el territorio, que garantice su diversidad y asegure el máximo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable, así como la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural.

4º.NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO.

En el título VIII de las Normas Urbanísticas Regulatoras se definen las condiciones particulares en Suelo No Urbanizable. Y en el capítulo II se definen las condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Genérico.

En el artículo 189º. Condiciones de la edificación, punto 6ª. Retranqueos, se indica la distancia de las edificaciones a los linderos de las parcelas, que asciende a 10,00 metros, demostrándose una distancia excesiva, quedando numerosas edificaciones fuera de ordenación, reduciéndose a 3m.

5º.EFECTOS AMBIENTALES.

Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de



Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante resolución de 02/07/2024, 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 a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A continuación, se reflejan las medidas necesarias para la integración ambiental de la modificación:

Cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar en el suelo afectado por la presente modificación puntual 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, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

Se deberán tener en cuenta las consideraciones emitidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe para la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia de la modificación planteada, para evitar que puedan afectar, de forma directa o indirecta al dominio público hidráulico de forma negativa.

Deberá contemplarse en la redacción que, aunque la modificación, dado su carácter general y normativo no supone una afección directa al patrimonio arqueológico, en caso de su aprobación, se deberá tener en cuenta que la Vía de la Plata sirve de lindero de separación de gran cantidad de parcelas ubicadas en suelo rustico objeto de la propuesta de modificación. En este sentido, el expediente de incoación como Bien de Interés Cultural establece una anchura para toda la Vía de siete metros y definiéndose un entorno de protección de seis metros a cada uno de sus lados en aquellos tramos en los que ésta se conserva identificable.

Dado que derivado de la modificación puntual se pueden ver afectados terrenos forestales, se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y en sus modificaciones posteriores, en el título VII de la Ley 6/2015, Agraria de Extremadura, así como el Decreto 134/2019, de 3 de septiembre, por el que se regula la realización de determinadas actuaciones forestales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los Registros de Cooperativas, Empresas e Industrias Forestales y de Montes Protectores de Extremadura.

En materia de limitación a la edificabilidad, en cuanto a afección a las vías pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, se debe recoger lo indicado en el Artículo 33. Zona de



limitación a la edificabilidad de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, donde se establece la línea límite de edificación a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, y en el caso de intersecciones dicha línea límite de edificación de encuentra a 50 metros de la citada arista exterior de la calzada, por lo que la limitación a la edificabilidad en el las Normas Subsidiarias de Cañaveral deberá adecuarse a dicha situación. Cualquier instalación o edificación que en el futuro se implante en las zonas de protección de las vías pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado deberá cumplir las limitaciones establecidas en la citada Ley 37/2015 y en el Reglamento General de Carreteras que la desarrolla (RD 1812/94), y específicamente las de edificación y servicios afectados, no pudiendo desarrollarse nuevas edificaciones o instalaciones distintas de las hasta ahora existentes si no es con la autorización expresa del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Se tendrán en cuenta el resto de consideraciones emitidas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

6º.SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

El acuerdo de aprobación inicial tendrá el efecto de la suspensión automática de licencias en los ámbitos donde la innovación conlleve cambios respecto al régimen previo del suelo.

Esta suspensión automática de licencias tiene una duración máxima de dos años y se extinguirá con la entrada en vigor de la modificación de las NNSS. referida, es decir, tras la publicación de su aprobación definitiva.

**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 15/06/2026 y n.º CC/030/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para reducir la distancia de separación a linderos de las construcciones en el suelo no urbanizable genérico (artículo 189.6).

Municipio: Cañaveralejo.

Aprobación definitiva: 27 de noviembre de 2025.

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).

Mérida, 15 de junio de 2026.

• • •

