JUNTA DE EXTREMADURA | Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio | En Mérida, Sesión de: 27 de enero de 2022 | La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA: | APROBAR DEFINITIVAMENTE

Isidro Barroso Gutierrez (1 de 1)
Tajosalor
85fc61d2a... Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yaglie

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

CASAR DE CÁCERES.
CÁCERES

Expte. 1037-2021-C-R.P. - SUBSANA INCIDENCIAS CUOTEX

Tajosalor MANCOMUNIDAD



OFICINA TÉCNICA URBANÍSTICA

Cód. Validación: 34DJGHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. ANTECEDENTES **Pág. 2**

2. OBJETO **Pág. 4**

3. MEMORIA INFORMATIVA **Pág. 5**

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3.1.1. Localización:

3.1.2. Información urbanística:

3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION

3.2.1. Urbanización:

3.2.2. Edificación:

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA **Pág. 9**

4.1. EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO NÚCLEO DE POBLACIÓN.

4.2. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULO 75 "NÚCLEO DE POBLACIÓN" Y ARTÍCULO 183 "RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO".

4.3. EDIFICABILIDAD Y CALIFICACIÓN.

4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

4.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 50 LOTUS.

4.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE (ARTÍCULO 10 LOTUS).

5. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. **Pág. 24**

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO. **Pág. 27**

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Casar de Cáceres solicita a la Oficina Técnica Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor la redacción de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales con el objeto de "definir las condiciones objetivas para la determinación del riesgo de formación de nuevo tejido urbano", concepto introducido por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y que las NN.SS.MM. no contemplan.

En este caso, se añade en la solicitud que tipo de actuaciones deben no considerarse a tales efectos indicando: *"debiendo posibilitarse aquellas actuaciones que conlleven infraestructuras, edificaciones o proyecto de actividad económicas no residenciales, generadora de empleo o que contribuyan a mantener la población del territorio"*. Puesto que dichas indicaciones no pueden trasponerse a indicadores urbanísticos entendemos que podrían encajar en actuaciones de "utilidad pública o interés social". Concepto que las propias NN.SS.MM. ya utilizan (Artículo 71. NN.SS.MM.).

Las NN.SS.MM. de Casar de Cáceres inician su tramitación en al año 1992 con la publicación del avance en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres (BOP de Cáceres de 9 de abril de 1992) y entran en vigor a mediados de 1997 con la publicación de la aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura (DOE Nº 66 de 7 de junio de 1997).

Desde la entrada en vigor de la norma se han sucedido importantes modificaciones legislativas a las que la norma no se ha adaptado pese a haber sufrido varias modificaciones puntuales. Así en el año 2001 se aprobó Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura que entraría en vigor ya en el año 2002 y que ha estado vigente hasta la aprobación en el año 2018 de la vigente Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura que entró en vigor ya en el año 2019.

Con fecha 28 de diciembre de 2021 se publica en el DOE nº 248 el 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. En el artículo 77 "Deberes y limitaciones de las personas propietarias de suelo rústico" desarrolla las determinaciones establecidas por el artículo 65 "Deberes y limitaciones de las personas propietarias de suelo rústico" de la LOTUS, con la siguiente redacción:

"…

Artículo 77. Deberes y limitaciones de las personas propietarias de suelo rústico.

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo y su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general, incluido el ambiental, evitando la contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, y la contaminación lumínica del cielo.

b) Permitir realizar a la Administración las actuaciones de conservación o restauración necesarias para garantizar la seguridad y salud pública.

c) Para obtener la autorización de edificaciones, construcciones e instalaciones, será requisito indispensable la adecuada integración paisajística, justificada y acreditada técnicamente mediante el estudio de las condiciones iniciales del paisaje, las alternativas realizables y la motivada elección de la solución propuesta. Se contemplarán aspectos visuales, perspectivas, composiciones formales, cromáticas, texturas, valores culturales y tradición constructiva.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

d) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

En cualquier caso, el deber de restauración nace por la declaración legal de ruina, salvo que el propietario opte por la completa rehabilitación en los términos del artículo 209.

En el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones sujetas a calificación rústica, se entiende que ha finalizado la actividad una vez transcurrido el plazo acordado en la resolución por la que se otorgue sin haberse renovado. Para dar cumplimiento a dicha obligación, el municipio deberá dictar orden de ejecución, en los términos del artículo 208.

2. Las personas propietarias de suelo rústico tienen las siguientes limitaciones:

a) No podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

b) Las obras de urbanización están prohibidas en suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes de ordenación territorial o urbanística, 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, medido en proyección sobre el plano horizontal. 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, que se computarán como una sola edificación a efectos del citado recuento.

4. Las prescripciones contenidas en el apartado anterior tienen carácter subsidiario y son de aplicación cuando el planeamiento no regule cada una de ellas de forma expresa y distinta.

…".

Por lo que se adapta la redacción del artículo 183 de las NN.SS.MM. a las citadas determinaciones.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 39

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

2. OBJETO

Esta modificación se circunscribe a todo el término municipal puesto que los artículos que se propone modificar establecen determinaciones de carácter general, aunque su aplicación se circunscribe únicamente al Suelo Rústico.

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

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

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

La presente modificación normativa se redacta por el equipo Técnico de la Oficina Técnica Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor, siendo el técnico redactor D. Isidro Barroso Gutiérrez, Arquitecto.

Cód. Validación: 34DJGHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3.1.1. Localización:

La modificación propuesta afecta a los artículos:

- Artículo 75 “Núcleo de población”.

  Este artículo está contenido en el Capítulo III Régimen del Suelo No Urbanizable dentro del Título IV Régimen Jurídico del Suelo y, por tanto, establece determinaciones de aplicación al Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico).

  Cuya redacción actual es:

  “… Artículo 75.- Núcleo de Población

  1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos de las presentes Normas, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

  2. Se considerará que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan y además no deben estar las edificaciones más próximas de 100 m entre sí (50 m cuando se trate de parcela mínima en suelo de regadío).

  La capacidad edificatoria que corresponda a cada parcela según las presentes Normas debe quedar recogida mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística aplicable. …”

- Artículo 183 “Riesgo de formación de núcleo”.

  Este artículo está contenido en el Capítulo III Regulación del Suelo No Urbanizable dentro del Título VII Clasificación y Regulación del Suelo y, por tanto, establece determinaciones de aplicación al Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico).

  Cuya redacción actual es:

  “… Artículo 183.- Riesgo de formación de núcleo

  Serán condiciones de peligro de formación de núcleo urbano y, por tanto, el Ayuntamiento denegará la licencia solicitada u ordenará la paralización de las obras en curso, cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

  1. Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas reguladoras en uso y volumen.

  2. Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.

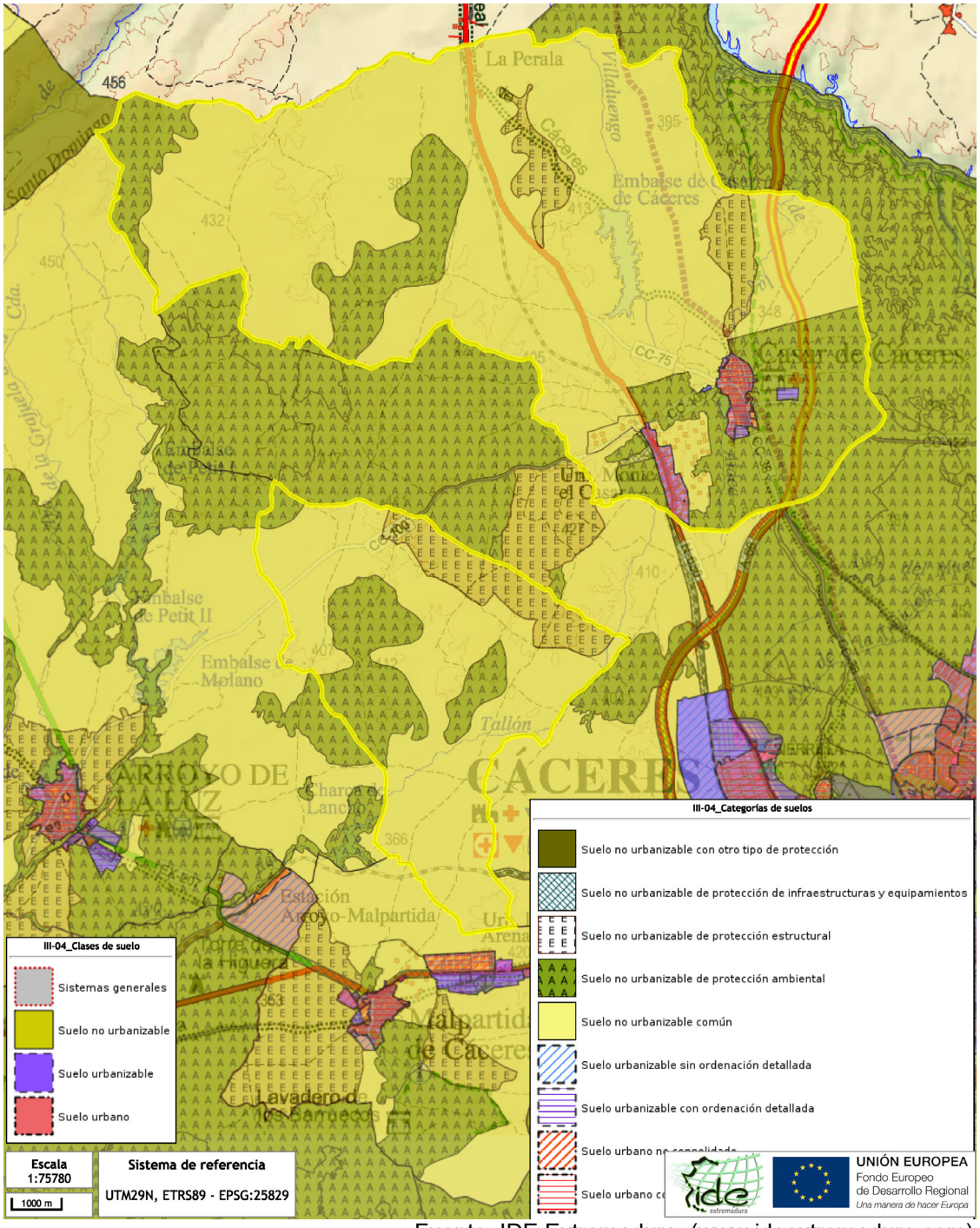
  3. Cuando cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, con las características descritas en el Artículo 75 de estas Normas y

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

especialmente siempre que exista clara diferenciación entre los espacios públicos y privados y diversidad de propietarios.

4. Específicamente cuando la edificación no cumpla con la distancia mínima de 100 m entre ellas (50 m en el caso de parcela mínima en suelo de regadío). …"



Fuente: IDE Extremadura. (www.ideextremadura.com)

Según imagen previa los terrenos afectados por la modificación puntual se corresponden con todo el suelo no urbanizable (suelo rústico) representados con tramas amarillas, verde y ocre, conforme a la leyenda.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.1.2. Información urbanística:

La normativa urbanística en vigor en Casar de Cáceres son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento con aprobación definitiva de 29 de enero de 1997 (DOE Nº 66 de 7 de junio de 1997).

Las NN.SS.MM. han sufrido las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual nº 1 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 19 de octubre de 1999 (DOE Nº 32 de18 de marzo de 2000).
- Modificación puntual nº 3 de las NN.SS.MM. de Planeamiento. Texto Refundido. Aprobación definitiva de 4 de julio de 2002 (DOE Nº 10 de 23 de enero de 2003).
- Modificación puntual nº 4 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 29 de septiembre de 2003 (DOE Nº 140 de 29 de noviembre de 2003).
- Modificación puntual nº 6 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 31 de julio de 2008 (DOE Nº 204 de 22 de noviembre de 2008).
- Modificación puntual nº 8 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 28 de mayo de 2009 (DOE Nº 63 de 06 de abril de 2010).
- Modificación puntual nº 10 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 25 de abril de 2013 (DOE Nº 182 de 20 de septiembre de 2013).
- Modificación puntual nº 11 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 26 de junio de 2014 (DOE Nº 249 de 29 de diciembre de 2014).
- Modificación puntual nº 12 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 25 de octubre de 2018 (DOE Nº 3 de 04 de enero de 2019).
- Modificación puntual nº 13 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 25 de marzo de 2021 (DOE Nº 93 de 18 de mayo de 2021).

También existen modificaciones puntuales de las NN.SS.MM. que están en tramitación:

- Modificación puntual nº 5 de las NN.SS.MM. Aprobación inicial de 7 de julio de 2004 (DOE Nº 81 de 15 de julio de 2004). Aprobación provisional de 25 de agosto de 2004.
- Modificación puntual nº 7 de las NN.SS.MM. Aprobación inicial de 30 de septiembre de 2010 (DOE Nº 199 de 15 de octubre de 2010).
- Modificación puntual nº 14 de las NN.SS.MM. Aprobación inicial de 27 de mayo de 2021 (DOE Nº 108 de 8 de junio de 2021).

Por otro lado, se está tramitando el Plan General Municipal:

- Plan General Municipal. Aprobación inicial de 28 de febrero de 2018 (DOE Nº 58 de 19 de marzo de 2018).
- CORRECCIÓN de errores del Anuncio de 28 de febrero de 2018 sobre aprobación inicial del Plan General Municipal. (DOE Nº 58 de 22 de marzo de 2018).
- Plan General Municipal. Aprobación provisional de 19 de junio de 2019 (DOE Nº 132 de 10 de julio de 2019).

3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION

3.2.1. Urbanización:

La modificación puntual afecta exclusivamente al Suelo No Urbanizable (Suelo rústico) definido por las NN.SS.MM. por lo que, conforme a lo establecido en la letra “b” del apartado 2 del artículo 65 LOTUS “las obras de urbanización están prohibidas en el suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística”, los terrenos no pueden estar consolidados por la urbanización.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 39

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

3.2.2. Edificación:

La modificación puntual afecta exclusivamente al Suelo No Urbanizable (Suelo rústico) definido por las NN.SS.MM. por lo que, conforme a lo establecido en la letra “a” del apartado 2 del artículo 65 LOTUS “no podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano” los terrenos no pueden estar consolidados por la edificación.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO NÚCLEO DE POBLACIÓN.

El objeto de la modificación es la adaptación de las determinaciones de las NN.SS.MM. de Casar de Cáceres referentes al núcleo de población y el riesgo de formación del mismo a las nuevas determinaciones establecidas por la LOTUS, y más a raíz del Real Decreto Ley 10/2020, de 22 de mayo, que modifica algunos artículos de la citada ley, desplazando la regulación sobre el riesgo de formación de núcleo de población que figure en el planeamiento por las disposiciones previstas en el punto 3 del artículo 65 LOTUS.

Haciendo una evolución histórica del concepto de "núcleo de población", las distintas leyes urbanísticas han ido haciendo mención al mismo sin definirlo expresamente, algo que normalmente se hacía en el planeamiento municipal.

Así:

En la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ya se hacía referencia al mismo como una limitación en terrenos de suelo rústico.

> *"… Artículo sesenta y nueve.*
> *1. La propiedad de los terrenos de suelo rústico estará sujeta a las siguientes limitaciones urbanísticas:*
> *Primera. Los terrenos cuyas características, según el Plan, deban ser objeto de conservación y defensa no podrán ser dedicados a utilizaciones que implicaren transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, según la ordenación.*
> *Segunda. La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie, salvo en los casos siguientes:*
> *a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias en fincas mejorables que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura.*
> *b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos; las que desarrollaren un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarlas en el medio rural, y la edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos, en los que no exista **peligro de formación de un núcleo de población**, en todos los cuales podrán permitirse mayores volúmenes de edificación según el procedimiento previsto en el párrafo 3 del artículo 40.*
> *Tercera. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.*
> *Cuarta. En las transferencias de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan la unidad mínima de cultivo señalada en los Planes generales.*
> *2. En los terrenos rústicos a que se refiere la limitación primera del párrafo anterior, los propietarios deberán llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones de que fueren naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el Ministerio de Agricultura. …"*

En la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que derivó posteriormente en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana sigue haciendo referencia al mismo, en este caso, como una limitación a la implantación de viviendas familiares que hayan de emplazarse en el medio rural, y en la definición de parcelación

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

urbanística, refiriendo además a la definición de "núcleo de población" que se haga reglamentariamente.

"… Artículo ochenta y cinco.
Uno. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:
Primera. Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General.
Segunda. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo cuarenta y tres punto tres, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que ***no exista posibilidad de formación de un núcleo de población****.*
Tercera. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
Cuarta. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.
Dos. Aprobado un Programa de Actuación Urbanística, se estará a lo dispuesto en los números dos, tres y cuatro del artículo anterior sin perjuicio de las obligaciones, limitaciones y cargas adicionales que se señalen en el Programa y en el acuerdo de aprobación.
…
Artículo noventa y cuatro.
Uno. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a ***la constitución de un núcleo de población****, en la forma en que este se defina reglamentariamente.*
Dos. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan, Programa o Norma urbanística que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en el artículo noventa y seis de esta Ley. …".

Posteriormente, y tal y como establecía el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, se publica el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, pero no establece una definición de "núcleo de población" si no que establece que los distintos instrumentos de planeamiento (Planes Generales, Normas Subsidiarias Provinciales y Normas Subsidiarias Municipales) incluyan entre sus determinaciones la definición del concepto de núcleo de población.

"… Artículo 36.
En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las siguientes determinaciones:
a) Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:
– Del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir.
– Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

– De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.

– De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

b) Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.

c) Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley del Suelo en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se establecerán:

1.º Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:

– Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.

– Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

2.º Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

…

Artículo 90.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación, señalando explícitamente su conveniencia y oportunidad, así como su carácter de normativa general, que servirá de orientación para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales.

b) Indicación de los términos municipales que constituyan su ámbito de aplicación, con señalamiento en cada uno de ellos de las agrupaciones de población ya existentes, que deban considerarse como núcleos urbanos, a efectos de la ulterior delimitación de su suelo urbano con arreglo al criterio del artículo 81.2 de la Ley del Suelo. En los Municipios que cuenten como único instrumento de planeamiento con la delimitación del suelo urbano y no tengan Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, serán de aplicación las Normas Subsidiarias de carácter provincial.

c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleos de población, en base a las características de la provincia, definiendo las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de su formación.

d) Establecimiento de los criterios que permitan a los Ayuntamientos la delimitación de su suelo urbano en función de las circunstancias de la población, edificación y servicios existentes.

e) Normas urbanísticas de carácter general, con señalamiento de las condiciones de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de la edificación y características de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en los términos municipales incluidos en su ámbito de aplicación.

f) Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social que habrán de tenerse en cuenta en las Normas Subsidiarias municipales.

…

Artículo 92.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.

b) Delimitación del suelo urbano con los criterios del artículo 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto del suelo no urbanizable.

c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población en base a las características propias de Municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General con ámbito provincial.

d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.

e) Normas urbanísticas con el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento.

f) Trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes referido a la totalidad o parte del suelo urbano.

g) Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano.

h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

Artículo 93.

1. Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, cuyo objeto sea el señalado en el apartado b) del artículo 91, contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.

b) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

La delimitación del suelo urbano se practicará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo.

c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.

d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.

e) Normas urbanísticas que tendrán, en el suelo urbano, el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento, y el carácter y el grado de precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización.

f) Esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para suelo urbano. El esquema de infraestructura y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo.

h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

2. Para la delimitación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible. …".

La Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones no hacen mención al concepto de "núcleo de población". Y vuelve a aparecer el mismo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, donde ya en su disposición preliminar establece una definición.

*"… 9. **Núcleo de población**: Asentamiento de uso predominante residencial desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado. …"*

Por otro lado, en el apartado 3 del artículo 18 "Régimen del suelo no urbanizable" se establecen las disposiciones para determinar el riesgo de formación de núcleo de población.

"… Artículo 18. Régimen del suelo no urbanizable.

…

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo no urbanizable deberán:

*a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y **la no formación en él de nuevos núcleos de población**, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*

***Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población** desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.*

b) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

…

…".

No obstante, estas definiciones se han ido modificando por las distintas modificaciones que sufrió la Ley 15/2001 incidiendo menos en la parte residencial y más en la demanda de servicios urbanísticos. Así, la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura modifica entre otros la definición de núcleo de población y las disposiciones referentes al riesgo de formación del mismo.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 39

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

"… 9. Núcleo de población: Asentamiento humano o de actividades desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueda generar objetivamente demandas de dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

…

… Artículo 18. Régimen del suelo no urbanizable.

…

4. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo no urbanizable deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

***Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población** desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.*

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

…

…".

Y nuevamente la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura vuelve a introducir cambios en la determinación del riesgo de formación de núcleo de población incidiendo nuevamente en la demanda de servicios.

"… Artículo 17. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

…

3. En defecto de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) No podrán tener más de dos plantas de altura, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superar esta última en alguno de sus puntos. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos de población o manzanas edificados en más de dos terceras partes, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

*b) En el suelo no integrado en **un núcleo de población**, deberán además:*

1. Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

2. Tener el carácter de aisladas.

3. Cuando vayan a construirse de nueva planta, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

*4**. <u>No dar lugar a la formación de núcleo de población</u>**, por lo que la realización de actos de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no podrán conllevar la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, ni la existencia de más de tres edificaciones con destino industrial o terciario en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes. Tampoco podrán existir más de tres edificaciones con destino residencial en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes, cuya densidad supere la de una vivienda por cada dos hectáreas.*

…

… Artículo 18. Régimen del suelo no urbanizable.

…

4. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo no urbanizable deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

…".

Finalmente, con la entrada en vigor de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura mantiene la definición de "núcleo de población" en el artículo 5, y acorde con la evolución descrita anteriormente sobre todo durante la vigencia de la Ley 15/2001, se centra más en la prestación de servicios y en la existencia de los mismos. Basando gran parte de las determinaciones establecidas en la Ley en la clasificación que se realiza de ellos.

"… Núcleo de población: el ámbito de suelo urbano con uso mayoritario para vivienda en el que el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local. …".

Sin embargo, si realiza un cambio de concepto a la hora de determinar la formación de los mismos, dado que no lo contempla expresamente, y en su lugar utiliza el concepto de "tejido urbano" centrándose en los servicios urbanísticos independientemente del uso residencial, industrial o terciario del mismo.

Así, la Ley vigente ya desde la exposición de motivos utiliza el nuevo concepto, en este caso, referido a su definición pormenorizada en función de las características de la zona a través de los Planes Territoriales.

*"… Los municipios, y en especial los de base, han encontrado muy positivo la figura del Plan Territorial por el tratamiento homogéneo e integrador de las áreas funcionales. La confluencia de intereses sectoriales en el territorio ha dejado, en la práctica, poca capacidad de decisión municipal sobre el mismo. La Ley encomienda a estos planes establecer las condiciones específicas de sus ámbitos, anteriormente reguladas de forma general para toda la comunidad, como los estándares de sostenibilidad territorial y urbana o las condiciones que suponen **<u>riesgo de formación de nuevo tejido urbano</u>**, así como la localización de asentamientos. …".*

Y así se refleja en el artículo 21 "Plan Territorial" donde se establece que debe ser este instrumento territorial quien fije las condiciones objetivas que determinan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

"… Artículo 21. Plan Territorial.

…

3. El plan contendrá las siguientes determinaciones:

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 39

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

a) Diagnóstico del territorio, situación actual, tendencias, alternativas y definición de objetivos; y evaluación de localización y sostenibilidad, de los siguientes servicios:

1.º Movilidad y transporte público relacionado con la frecuencia y proximidad a las dotaciones y servicios públicos.

2.º Infraestructuras urbanas e infraestructuras vertebradoras.

3.º Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.

4.º Telecomunicaciones.

5.º Gestión de residuos.

6.º Análisis y diagnóstico del potencial de explotación de energías renovables.

b) Definición pormenorizada del sistema de asentamientos, que distinguirá los núcleos de población de base del sistema territorial y los de relevancia territorial. Además, identificará los asentamientos en suelo rústico.

c) Condiciones objetivas que determinan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

d) Cuantificación, localización y criterios de diseño de los siguientes sistemas de estructura territorial:

1.º Infraestructuras vertebradoras.

2.º Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.

3.º Suelo para actividades productivas.

e) Normas para protección del paisaje, del cielo, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural; criterios y medidas a desarrollar por la administración para tal fin.

…

…".

Por otro lado, la Ley incluye dentro de los deberes y limitaciones del suelo rústico la prohibición de realizar obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano estableciendo en el mismo artículo las circunstancias que hacen que se entienda que existe, o no, el riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

"… Artículo 65. Deberes y limitaciones de las personas propietarias de suelo rústico.

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo y su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general, incluido el ambiental, evitando la contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, y la contaminación lumínica del cielo.

b) Permitir realizar a la Administración las actuaciones de conservación o restauración necesarias para garantizar la seguridad y salud pública.

c) Para obtener la autorización de edificaciones, construcciones e instalaciones, será requisito indispensable la adecuada integración paisajística, justificada y acreditada técnicamente mediante el estudio de las condiciones iniciales del paisaje, las alternativas realizables y la motivada elección de la solución propuesta. Se contemplarán aspectos visuales, perspectivas, composiciones formales, cromáticas, texturas, valores culturales y tradición constructiva.

d) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

2. Las personas propietarias de suelo rústico tienen las siguientes limitaciones:

a) No podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

b) Las obras de urbanización están prohibidas en suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes de ordenación territorial o urbanística, 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.

…".

Finalmente, para materializar este cambio de concepto, el Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 modifica la Disposición Transitoria Segunda incluyendo la siguiente disposición:

"Disposición transitoria segunda. Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.

…

2. La aplicación del régimen urbanístico del suelo de esta ley tendrá las siguientes particularidades:

a) Se considerarán equivalentes el suelo urbano consolidado y no consolidado al suelo urbano; el suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar al suelo urbanizable; el suelo no urbanizable al suelo rústico; y el suelo no urbanizable protegido al suelo rústico protegido.

b) En suelo rústico, aquellos usos no prohibidos expresamente por el planeamiento, mediante su identificación nominal concreta o mediante su adscripción a uno de los grupos o subgrupos de usos del artículo 5.5 de la Ley, se considerarán autorizables conforme al régimen previsto en el artículo 67, dependiendo su autorización, en última instancia, de que quede acreditada su compatibilidad con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo, mediante el informe del organismo que tenga entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en una concreta categoría.

c) Se considerará que el planeamiento no regula las intensidades y condiciones de implantación de un uso, en los términos a que se refiere en el punto 5 del artículo 67, cuando no contemple la intensidad, entendida como la regulación precisa y objetiva que cuantifique el aprovechamiento máximo materializadle para el uso pretendido mediante parámetros absolutos, o relativos a la superficie de suelo vinculada; o la implantación, con parámetros como la regulación de distancias mínimas a linderos de los elementos edificados, construidos o instalados.

d) Las disposiciones previstas en el punto 3 del artículo 65, referentes al riesgo de formación de nuevo tejido urbano, desplazarán a la regulación sobre el riesgo de formación de núcleo de población que figure en el planeamiento.

e) Lo dispuesto en el artículo 66 se entenderá de aplicación en cuanto el planeamiento no lo hubiera regulado de forma diferente.

f) Se considerará como superficie mínima necesaria para otorgar la calificación rústica, la prevista en el planeamiento urbanístico, siempre que no sea inferior al mínimo establecido por el artículo 70.3 de esta ley, o al que en su desarrollo pudiera

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

prever el planeamiento territorial. Los supuestos especiales establecidos en el artículo 70.3 se aplicarán en sus propios términos.

…
…"

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

4.2. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULO 75 "NÚCLEO DE POBLACIÓN" Y ARTÍCULO 183 "RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO".

Las NN.SS.MM. vigentes entraron en vigor en 1997, estando vigente la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo que no hacen mención al concepto de "núcleo de población", como ya se ha expresado. No obstante, todavía estaba vigente el Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, cuyo artículo 92 (antes reproducido) entre sus determinaciones establece que las NN.SS.MM. deben incluir la definición del concepto de núcleo de población y las condiciones objetivas que den lugar a su formación. Así, los artículos 75 "núcleo de población" y 183 "riesgo de formación de núcleo" responden a las determinaciones de Reglamento de Planeamiento.

Por otro lado, consta Resolución de 10 de enero de 2019, de la Consejera, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura para la formulación del Plan Territorial Tajo-Salor, pero no consta aprobación definitiva del mismo por lo que el municipio carece de ordenación territorial.

Así, como ya se ha citado, en base a la Disposición transitoria segunda, las determinaciones aplicables al municipio en lo referente a la existencia de riesgo de formación de nuevo tejido urbano son las establecidas en el apartado 3 del artículo 65 LOTUS.

"…
3. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes de ordenación territorial o urbanística, 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.
…".

Estas determinaciones se establecen con carácter supletorio y con carácter general para toda la Comunidad Autónoma por lo que, en función de las características geográficas, ambientales, paisajísticos, económicos y sociales, se adaptarán más a unos municipios o comarcas que a otros. En nuestro caso, comparando las determinaciones de las NN.SS.MM. para la formación de núcleo de población y las establecidas por LOTUS para la formación de nuevo tejido urbano, tenemos:

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

NN.SS.MM. (núcleo de población)	LOTUS (tejido urbano)
1. Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas reguladoras en uso y volumen.	
2. Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.	a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
3. Cuando cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, con las características descritas en el Artículo 75 de estas Normas y especialmente siempre que exista clara diferenciación entre los espacios públicos y privados y diversidad de propietarios.	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.
4. Específicamente cuando la edificación no cumpla con la distancia mínima de 100 m entre ellas (50 m en el caso de parcela mínima en suelo de regadío).	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.

En principio, existen determinaciones que pudieran considerarse similares, aunque con matices, como son las cuestiones de parcelación, las instalaciones e infraestructuras de distribución y recogida o la realización de edificaciones, construcciones o instalaciones de carácter urbano. Sin embargo, existen otras como las introducidas por la letra “d” que modifican drásticamente las determinaciones existentes.

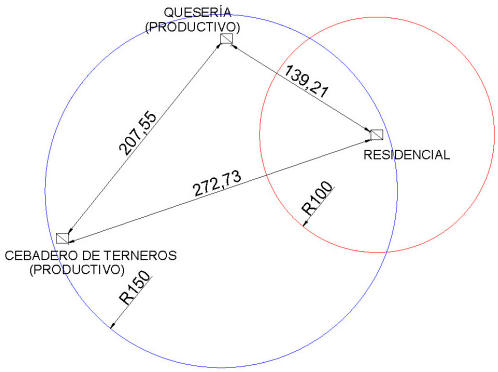
Así:

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

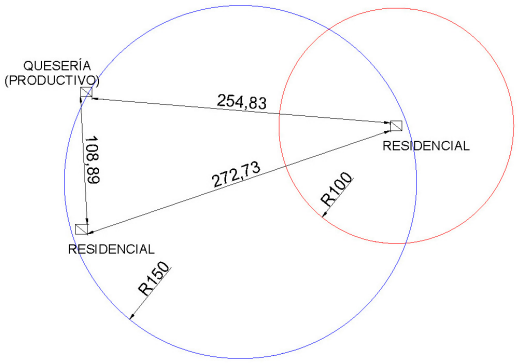
- Las NN.SS.MM. establecen una distancia mínima entre edificaciones de 100 m. Sin embargo, la Ley cambia la forma de medición estableciéndola en un círculo capaz de 150 m. de radio. Esta forma de medir multiplica casi por tres los parámetros establecidos por las NN.SS.MM.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Esquema comparativo.



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

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

Por otro lado, en la solicitud de elaboración del presente documento se hace expresa mención a las actuaciones que debe contemplar la modificación puntual, indicando: "…debiendo posibilitarse aquellas actuaciones que conlleven infraestructuras, edificaciones o proyecto de actividad económicas no residenciales, generadora de empleo o que contribuyan a mantener la población del territorio. …" no siendo posible trasponer estas determinaciones a indicadores o determinaciones urbanísticas y pudiendo identificarse más con actuaciones de "utilidad pública e interés social". Concepto que las propias normas utilizan en distintos artículos referentes al Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico), en concreto el artículo 71 dice:

> *"… Artículo 71.- Régimen del Suelo*
> *1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.*
> *2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de* ***utilidad pública o interés social*** *que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 16.3 de la L.S. y en el artículo 44 del R.G.U.*
> *…"*

Así, se propone la siguiente de los artículos citados:

"… Artículo 75.- Núcleo de población.

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

"… Artículo 183.- Riesgo de formación de nuevo tejido urbano

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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

1. La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
2. Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.
3. Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano. Además de cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, con las características descritas en el Artículo 75 de estas Normas.
4. La existencia de más de tres edificaciones, incluyendo la edificación a autorizar, destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio, medido en proyección sobre el plano horizontal y trazado desde cualquier punto de la proyección horizontal de la edificación o edificaciones que se pretendan autorizar.
Los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción, se computarán como un único elemento, cuando estas compartan titularidad y uso urbanístico.
Y, no se computarán en la inscripción del círculo citado:

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

…".

Por otro lado, se sustituyen las referencias a "formación de núcleo de población" por "formación de nuevo tejido urbano" conforme a lo definido en esta modificación puntual en los siguientes artículos: 43.1.a.; 71.2.; 74.1.; 182.1.; y 182.6.. La actualización de términos se realiza por coherencia con la modificación del artículo 183, dado que concepto de "formación de núcleo de población" desaparece de la normativa.

4.3. EDIFICABILIDAD Y CALIFICACIÓN.

La modificación puntual propuesta afecta, como ya se ha indicado en los apartados anteriores, a dos artículos de las NN.SS.MM. vigentes.

En el caso del artículo 75 "Núcleo de población" que es una definición transcrita de la propia Ley 11/2018, que no afecta ni a la calificación de terrenos ni a los coeficientes de edificabilidad.

En el caso del artículo 183 "Riesgo de formación de nuevo tejido urbano", y al igual que el artículo 75, es la adaptación de las determinaciones existentes en las NN.SS.MM. al nuevo concepto introducido en la Ley 11/2018 de formación de nuevo tejido urbano, por lo que tampoco afecta ni a la calificación de terrenos ni a los coeficientes de edificabilidad.

4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

La modificación planteada no implica el incremento del aprovechamiento de los terrenos afectados por la modificación, por lo que no procede contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, ni la justificación de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 12 de la LOTUS, según el artículo 50 LOTUS.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 50 LOTUS.

Conforme señala el art. 50.7 de la Ley 11/2018, la modificación no supone ni una modificación del modelo urbano definido por las NN.SS.MM. ni un incremento de la superficie de suelo urbano definido por las NN.SS.MM. y, por lo tanto, no procede la revisión.

4.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE (ARTÍCULO 10 LOTUS).

La Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura establece unos criterios de sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social que deberán ser observados por los distintos instrumentos de ordenación. Las innovaciones propuestas en la presenta modificación puntual contemplan dichos criterios. Así:

- Sostenibilidad:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 1 “Sostenibilidad” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No propone crecimientos urbanos.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a contaminación lumínica, atmosférica, ruidos o residuos.
- No propone modificaciones de la ordenación urbana.
- No propone actuaciones en los espacios o dotaciones públicas.
- No propone modificación en los usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a la determinación de costes ambientales.
- No afecta a terrenos ubicados en zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras como podría ser la Autovía A-66 que cruza el término municipal.

- Movilidad y accesibilidad:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 2 “Movilidad y accesibilidad” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen inversiones de ningún tipo.
- No se propone ningún modelo territorial ni urbanos, ni se modifican los ya definidos por la normativa en vigor.
- No se modifica la ordenación urbana, por lo que no procede la realización de estudios de movilidad, ni prever aparcamientos disuasorios, ni reservar plazas de aparcamientos.
- No se proponen sistemas generales, ni redes de telecomunicaciones, ni la ocupación de superficies de suelo, subsuelo o vuelo de dominio público, espacios libres ni otras dotaciones públicas.

- Conservación del patrimonio cultural:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 3 “Conservación del patrimonio cultural” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen actuaciones en el patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico o de espacios urbanos relevantes del municipio.
- No se proponen actuaciones ni sobre áreas de valor cultural, ni sobre tramas históricas ni existe declarado conjunto histórico alguno en el municipio.

- Eficiencia energética:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 4 “Eficiencia energética” del artículo 10 LOTUS, dado que:

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 39

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- No se proponen actuaciones que afecten al diseño territorial o urbano.
- No se proponen actuaciones que afecten a la eficiencia energética de las edificaciones, ni a la gestión de residuos ni a la eficiencia de las infraestructuras. No obstante, tanto a las edificaciones existentes como a las edificaciones de nueva planta le son de aplicación, en su caso, las determinaciones normativas de obligado cumplimiento en materia de eficiencia energética de las edificaciones.

- Perspectiva de género:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 5 “Perspectiva de género” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen modificaciones que afecten a la trama urbana, por lo que, no es posible realizar un análisis de la modificación propuesta con perspectiva de género. No se establecen itinerarios, ni nuevas zonas o puntos.
- No se propone modificación ni se genera trama urbana, por lo que no se diseñan nuevos espacios ni conexiones de itinerarios. Tampoco procede, por tanto, la elaboración de estudios de movilidad.

Respecto a la participación ciudadana se propone la exposición pública de los documentos que conforman la modificación puntual propuesta a modo de Avance para que una vez recogida la información y se debata sobre las necesidades de los distintos grupos sociales se incorporen en el documento las ideas, conceptos y determinaciones correspondientes.

Cód. Validación: 34DJGHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La normativa urbanística en vigor en Casar de Cáceres son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento con aprobación definitiva de 29 de enero de 1997 (DOE Nº 66 de 7 de junio de 1997).

Los artículos de la normativa en vigor se ven afectados por la modificación, en concreto los artículos 75 y 183, que se trascriben a continuación:

"… Artículo 75.- Núcleo de Población

1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos de las presentes Normas, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

2. Se considerará que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan y además no deben estar las edificaciones más próximas de 100 m entre sí (50 m cuando se trate de parcela mínima en suelo de regadío).

La capacidad edificatoria que corresponda a cada parcela según las presentes Normas debe quedar recogida mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística aplicable. …"

…

Artículo 183.- Riesgo de formación de núcleo

Serán condiciones de peligro de formación de núcleo urbano y, por tanto, el Ayuntamiento denegará la licencia solicitada u ordenará la paralización de las obras en curso, cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

1. Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas reguladoras en uso y volumen.

2. Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.

3. Cuando cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, con las características descritas en el Artículo 75 de estas Normas y especialmente siempre que exista clara diferenciación entre los espacios públicos y privados y diversidad de propietarios.

4. Específicamente cuando la edificación no cumpla con la distancia mínima de 100 m entre ellas (50 m en el caso de parcela mínima en suelo de regadío). …"

Así mismo, los planos no se ven afectados por la presente modificación.

Indirectamente, y acorde con lo expresado en el apartado 2 del presente documento, se transcriben los artículos que hacer referencia a formación de núcleo de población, en las que se sustituirá dicha referencia por la de formación de nuevo tejido urbano.

"… Artículo 43.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística

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

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural, así como cualquier otro tipo de valor destacable en él existente.

En el suelo no urbanizable las Normas establecen las medidas de protección, los usos compatibles, las condiciones de edificación rural y las condiciones ***de formación de núcleo de población.***

…

Artículo 71.- Régimen del Suelo

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de ***formación de núcleo de población****, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 16.3 de la L.S. y en el artículo 44 del R.G.U.*

…

Artículo 74.- Parcelaciones Urbanísticas

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que ***constituyan núcleo de población****, tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.*

…

Artículo 182.- Condiciones generales para el Suelo No Urbanizable

Artículo 182.1.- Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable

…

Con carácter particular:

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

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de ***formación de núcleo de población****.*

…

Artículo 182.6.- Condiciones generales de la edificación

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

– Las destinadas a explotaciones agrarias, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de explotación.

– Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras o servicios públicos.

Sin embargo, podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento recogidos en el art. 44.2 del RG, edificaciones o instalaciones:

– Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el planeamiento lo autorizase o donde no lo prohíba expresamente, y previa declaración expresa de su utilidad pública o interés social.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 39

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

– Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de ***formación un núcleo de población****.*

…

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

A.- Vivienda unifamiliar

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

1.- Se situarán en aquellas áreas territoriales donde no exista riesgo de ***formación de núcleo de población****, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.*

…".

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Los artículos de la normativa en vigor se ven afectados por la modificación, por lo que habría que incluir los artículos 75 y 183 modificados, que quedarían con la siguiente redacción:

"… Artículo 75.- Núcleo de población.

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

"… Artículo 183.- Riesgo de formación de nuevo tejido urbano

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

1. La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
2. Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.
3. Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano. Además de cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, con las características descritas en el Artículo 75 de estas Normas.
4. La existencia de <u>más de</u> tres edificaciones, incluyendo la edificación a autorizar, destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio, <u>medido en proyección sobre la horizontal</u>, trazado desde <u>cualquier punto de la proyección horizontal de</u> la edificación o edificaciones que se pretendan autorizar.
Los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción, se computarán como un único elemento, cuando estas compartan titularidad y uso urbanístico.
Y, no se computarán en la inscripción del círculo citado:

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

…".

<u>Así mismo, no se aportan los planos modificados.</u>

Indirectamente, y acorde con lo expresado en el apartado 2 del presente documento, se transcriben los artículos en los que se ha sustituido la referencia de formación de núcleo de población por la de formación de nuevo tejido urbano.

"… Artículo 43.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 39

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

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

1. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural, así como cualquier otro tipo de valor destacable en él existente.

En el suelo no urbanizable las Normas establecen las medidas de protección, los usos compatibles, las condiciones de edificación rural y las condiciones ***de formación de nuevo tejido urbano.***

…

Artículo 71.- Régimen del Suelo

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de ***formación de nuevo tejido urbano****, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 16.3 de la L.S. y en el artículo 44 del R.G.U.*

…

Artículo 74.- Parcelaciones Urbanísticas

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que ***constituyan nuevo tejido urbano****, tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.*

…

Artículo 182.- Condiciones generales para el Suelo No Urbanizable

Artículo 182.1.- Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable

…

Con carácter particular:

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

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de ***formación de nuevo tejido urbano****.*

…

Artículo 182.6.- Condiciones generales de la edificación

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

– Las destinadas a explotaciones agrarias, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de explotación.

– Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras o servicios públicos.

Sin embargo, podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento recogidos en el art. 44.2 del RG, edificaciones o instalaciones:

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 39

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

– Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el planeamiento lo autorizase o donde no lo prohíba expresamente, y previa declaración expresa de su utilidad pública o interés social.

– Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de ***formación nuevo tejido urbano****.*

…

Regulación pormenorizada de las edificaciones autorizadas en Suelo No Urbanizable.

A.- Vivienda unifamiliar

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

1.- Se situarán en aquellas áreas territoriales donde no exista riesgo de ***formación de nuevo tejido urbano****, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.*

…".

Así mismo, no se aportan los planos modificados.

En el anexo adjunto se incluye la documentación para refundir de modo que las NN.SS.MM. se mantengan actualizadas conforme al artículo 50.4. LOTUS.

Arroyo de la Luz, enero de 2022

El Equipo Técnico de la O.T.U.
Isidro Barroso Gutiérrez / Arquitecto

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

TÍTULO III .- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO.- ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 42.- La estructura orgánica del territorio

El territorio del municipio se estructura por medio de la clasificación del suelo, la definición de los sistemas generales y locales de espacios libres y equipamientos colectivos y por la división del suelo en zonas según sus calificaciones urbanísticas.

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

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

1. Clasificación del suelo.

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

a) El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural, así como cualquier otro tipo de valor destacable en él existente. En el suelo no urbanizable las Normas establecen las medidas de protección, los usos compatibles, las condiciones de edificación rural y las condiciones de formación de nuevo tejido urbano.

b) El suelo Apto para la urbanización está caracterizado por estar destinado por las Normas a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En el suelo Apto para la urbanización se establecen las condiciones de desarrollo de los sectores así calificados mediante la realización de los correspondientes Planes Parciales.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor de las Normas y aquellas otras que, por la ejecución de éstas lleguen a adquirir tal condición en el futuro. En el suelo Urbano las Normas precisan su ordenación de forma detallada.

2. Los sistemas como elementos de la estructura.

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

b) Estos suelos, ordenados en sistema, presentan un grado especial de interés colectivo y so determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

c) Las Normas aseguran la ordenación escalonada y flexible del territorio por medio de consideración de sistemas generales y sistemas locales.

3. La división del suelo en zonas.

a) A los efectos de orientar el proceso de desarrollo de los distintos suelos, las Normas asignan a todo los suelos no adscritos a sistemas una calificación urbanística según zonas.

b) En dichas zonas, los particulares, dentro de los límites que se establecen, cumpliendo los deberes establecidos por la Ley del Suelo y, en especial, por estas Normas, llevarán a cabo el ejercicio de la facultades dominicales, la urbanización y la edificación, sin perjuicio de qué razones de interés general demanden o aconsejen una actuación pública.

CAPÍTULO SEGUNDO.- LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 44.- Definición

A efectos de estructurar el territorio en el ámbito de las Normas Subsidiarias, se distinguen dos clases de sistemas:

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Artículo 67.- Actuaciones en suelo apto para la urbanización, previos al desarrollo de los sectores

1. Los sectores de suelo apto para la urbanización no podrán edificarse hasta tanto:

a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, siempre que no se hagan conjuntamente con la edificación.

d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo apto para la urbanización, no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano, salvo lo establecido en la Ley. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 de la L.S. con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo Apto para la Urbanización sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 68.- Definición y delimitación

1. Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido, las Normas Subsidiarias clasifica dentro de esta categoría, al objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

2. La delimitación del Suelo No Urbanizable es la grafiada en el Plano de ordenación de "Clasificación de Suelo" a escala 1/10.000.

Artículo 69.- Limitaciones

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas Normas Subsidiarias y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación urbanística aplicable.

En el caso de la CN-630 será de íntegra aplicación la Ley 25/1988 y Reglamento que la desarrolla (R.D. 1.812/1994) y específicamente lo relacionado con colindantes servidumbres, zonas de protección y líneas de edificación.

Artículo 70.- Régimen jurídico de la propiedad en suelo no urbanizable

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenid edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exig indemnización, aun cuando en las mismas se requiere, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Artículo 71.- Régimen del Suelo

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería d Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de la obras públicas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan d emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exis posibilidad de formación de nuevo tejido urbano, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

el artículo 16.3 de la L.S. y en el artículo 44 del R.G.U.

Artículo 72.- Adaptación de las edificaciones al ambiente

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Artículo 73.- Parcelaciones Rústicas

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 74.- Parcelaciones Urbanísticas

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan nuevo tejido urbano, tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2. Con arreglo al artículo 16.2 de la L.S. se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta categoría de suelo.

3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar las instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal y como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la zona de suelo de que se trate.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de s localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, qu no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias qu pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, s perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con esta Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleos de población.

Artículo 75.- Núcleo de Población

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

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 39

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 27 de enero de 2022	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yaglie

Cód. Validación: 34DJGHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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

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

Con carácter particular:

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

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

Artículo 182.2.- DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

A.- Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84 y siguientes de la LS92 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas o de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

B.- Determinaciones

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

Artículo 182.3.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este artículo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A.- Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.

B.- Protección paisajística y de la escena urbana.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar, Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio, consiguientemente Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que pueda resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las Norma Subsidiarias.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

– Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el planeamiento lo autorizase o donde no lo prohíba expresamente, y previa declaración expresa de su utilidad pública o interés social.

– Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de formación un nuevo tejido urbano.

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

A.- No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

B.- Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural.

1.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

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

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

2.- Construcciones existentes

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

3.- Cerramientos de fincas

Puede tratarse de una solución opaca (mediante fábrica, elementos vegetales, etc.) o transparente. La part opaca de los cerramientos se resolverán con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, n pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro veinte (1,20 m) de altura.

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

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

– Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

– Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

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

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

4.- Condiciones estéticas

En aplicación de lo establecido en el Art. 138 de la TRLS 92, toda edificación o instalación cuidará a máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales,

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (art. 44.3ª R.G.), tales como edificios de vivienda colectiva, naves o edificios que presenten paredes medianeras, etc.

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

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

– Bloques de hormigón sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista.

– Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.

– Ladrillos no aptos para cara vista, sin revoco.

– Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.

– Chapas metálicas en su color y texturas metálicas como material de cobertura o cerramiento.

– Revocos con mortero de cemento en su color.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

– Cubierta: tonos rojizos.

– Paramentos: blancos, gris claro, ocres, tonos terrosos.

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

Regulación pormenorizada de las edificaciones autorizadas en Suelo No Urbanizables

A.- Vivienda unifamiliar

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

1.- Se situarán en aquellas áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de nuevo tejido urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

2.- La vivienda deberá contar con los siguientes servicios:

– Camino de acceso en buenas condiciones.

– Suministro de agua potable.

– Saneamiento, absorción y eliminación de materias orgánicas que en ningún caso verterán cauces y caminos.

– Suministro eléctrico, de la red general o autónomo.

– Se ajustarán al resto de las condiciones particulares establecidas por este planeamiento pa cada categoría de suelo no urbanizable y a las condiciones genéricas comunes.

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

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

B.- Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios

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

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Parcela mínima existente para autorizar una explotación 25.000 m2.

Artículo 183.- Riesgo de formación de nuevo tejido urbano

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

1. La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.

2. Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.

3. Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano. Además de cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, con las características descritas en el Artículo 75 de estas Normas.

4. La existencia de más de tres edificaciones, incluyendo la edificación a autorizar, destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio, medido en proyección sobre la horizontal, trazado desde cualquier punto de la proyección horizontal de la edificación o edificaciones que se pretendan autorizar.

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

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

a) Los residenciales autónomos vinculados, conforme al artículo 67.3.b. LOTUS.

b) Las edificaciones de uso dotacional público que, por su índole o superficie de implantación, deban emplazarse en suelo rústico.

c) Las edificaciones que, careciendo del correspondiente título habilitante, fueran susceptibles de las acciones previstas en los artículos 172 y 174 de la Ley 11/2018.

d) Los Proyectos Empresariales de Interés Autonómico conforme a lo establecido en el Decreto-ley 12/2020, de 19 de junio, de medidas extraordinarias y urgentes para la reactivación de la actividad económica y social en la Comunidad Autónoma de Extremadura en el proceso hacia la "Nueva Normalidad".

1. Suelo No Urbanizable Rústico General

Artículo 184.- Definición

Comprende el Suelo No Urbanizable que no tiene condiciones especiales de protección.

Artículo 185.- Condiciones de edificación y usos

Se aplicarán en su integridad las Condiciones Generales establecidas en el artículo 182.

A.- Vivienda unifamiliar

Se permite una vivienda por parcela. Además de las condiciones expresadas en el art. 182 las vivienda autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	2,5 Hectáreas (25.000 m²)
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	5 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	250 m²
ALTURA MÁXIMA	7,5 m (2 Plantas)
OTROS	Materiales y tipos constructivos autóctonos, teja cerámica. Cercados del ámbito ocupado por la vivienda en piedra del país o vegetación viva máximo 1,20 m de altura.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

B.- Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios

1.- casetas para el almacenamiento de aperos:

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	La Existente
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	4 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6 m²
ALTURA MÁXIMA	3 m a cumbrera (1 Planta)
OTROS	Materiales y tipos constructivos autóctonos adecuados al entorno.

Cód. Validación: 34DJCHJJASZXLEGQ22NWAWMRZ | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 39