JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de abril 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. Estalla Bena Moreno de Acevedo Yagüe
b96ac794fb

DILIGENCIA.-

La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el documento que se adjunta se corresponde con la Modificación Puntual 1/2020 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Garciaz, consistente en modificar los artículos 186, 188, 191, 192, 193 y 194 del Capítulo 7 "Condiciones particulares en suelo no urbanizable", aprobada provisionalmente en sesión extraordinaria de fecha 13 de abril de 2022.

Garciaz, fecha de su firma electrónica
EL SECRETARIO
Fdo. Antonio Gil García
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº-1/2.020 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GARCIAZ (CÁCERES) CONSISTENTE EN MODIFICAR LOS ARTÍCULOS 186,188,191,192,193 Y 194 DEL CAPÍTULO 7 "CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE".

Anexo de subsanación de deficiencias apreciadas en Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura adoptado en sesión de 27 de enero de 2022.

PABLOS REDONDO LUCIANO - 76020380K

Firmado digitalmente porPABLOS REDONDO LUCIANO - 76020380K
DN: cn=PABLOS REDONDO LUCIANO - 76020380K gn=LUCIANO c=ES
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha:2022-04-08 10:32+02:00

Abril 2022.

Luciano Pablos Redondo. Arquitecto.

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 20

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de abril 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

ÍNDICE

1. **Tramitación administrativa.**

2. **Deficiencias apreciadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.**

3. **Justificación de las subsanaciones realizadas.**

   3.1. **Artículo 186, apartado a).**

   3.2. **Artículo 186, apartado c).**

   3.3. **Artículo 186, apartado d).**

   3.4. **Artículo 188.**

   3.5. **Artículo 191.**

   3.6. **Artículo 193.**

   3.7. **Artículo 194.**

4. **Documentos afectados.**

ANEXOS.

1. **Documento de control de cambios.**

2. **Redacción vigente artículos objeto de modificación.**

3. **Refundido artículos modificados.**

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 20

Fdo. Eulalia Bena 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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

El término municipal de Garciaz cuenta, como instrumento de ordenación urbanística, con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo de Extremadura de fecha 14 de diciembre de 1994 y publicadas en el DOE nº 50 de 29 de abril de 1995.

En relación a dicha normativa urbanística y con el objeto de su modificación, el Excmo. Ayuntamiento de Garciaz encargó la redacción de la modificación puntual número 1/2020 al arquitecto Luciano Pablos Redondo, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (COADE) con el número 583.121 y con domicilio fiscal en la Plaza de San Miguel Nº-4 de Trujillo (Cáceres) C.P 10.200 a fin de introducir cambios en los artículos 186, 188, 191, 192, 193 y 194 del capítulo 7 "CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE".

Con ello, el Excmo. Ayuntamiento de Garciaz pretende mejorar el desarrollo de la población, rectificando algunas de las determinaciones que plantean problemas en lo referente a las condiciones particulares en Suelo No Urbanizable, adaptando a la vez tales preceptos a la recientemente aprobada Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante, LOTUS) y a su modificación operada mediante el Decreto–Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19.

Iniciado el correspondiente procedimiento, la modificación puntual fue objeto de evaluación ambiental estratégica favorable mediante resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de fecha 28 de abril de 2021 publicada en el Diario Oficial de Extremadura número 86 de fecha 7 de mayo de 2021.

La modificación puntual se aprobó inicialmente mediante Acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Garciaz adoptado con fecha 26 de mayo de 2021 y sometido al trámite de información pública mediante publicación de anuncio en la sede electrónica municipal y en el Diario Oficial de Extremadura con fecha 4 de junio del mismo año. Posteriormente, se adoptó Acuerdo de aprobación provisional con fecha 10 de noviembre de 2021.

Remitido el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (en adelante, CUOTEX), con fecha 27 de enero de 2022 recayó acuerdo de dicho órgano dejando en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se subsanaran las deficiencias puestas de manifiesto por el personal técnico y jurídico adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

2. DEFICIENCIAS APRECIADAS POR LA COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA.

El acuerdo de 27 de enero de 2022 de la CUOTEX ha apreciado las siguientes deficiencias sustantivas:

- *En el artículo 186 de las Normas Urbanísticas se remite, contradictoriamente, a las condiciones medioambientales y de protección de los apartados 5.7 y 5.8, cuando el artículo 170, incluido en el mencionado apartado 5.7, prohíbe cualquier actividad, tanto edificatoria como extractiva. Además, se añade una letra c) cuyos párrafos segundo y tercero son innecesarios por estar ya regulados legalmente.*

  El régimen de usos a aplicar en el suelo rústico es el establecido en artículo 67 de la LOTUS, debiendo el planeamiento señalar los usos permitidos y los expresamente prohibidos,

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMCL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 20

Fdo. Eulalia Bena 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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

considerándose todos los demás, distintos de los naturales y vinculados, como autorizables. A este respecto, se recoge en el apartado d) de artículo 186 los usos naturales y vinculados, entre ellos el residencial vinculado, como permitidos, lo que podría generar confusión teniendo en cuenta que no son objeto de calificación rústica, si bien, sí podría regularse sus condiciones edificatorias. También se advierte que se elimina de los usos permitidos el residencial autónomo no vinculado, que pasaría a ser autorizable, sin que se justifique este objetivo en la memoria.

- *Se elimina el segundo párrafo del artículo 188 y se modifica el primero para referirse a artículos de legislación que ya no está vigente. Si se desea mantener el párrafo deberá referirse simplemente a "la normativa urbanística aplicable".*

- *En el artículo 191 no se regula nada nuevo que no esté ya contemplado en la LOTUS, no obstante, debería referirse a "riesgo de formación de nuevo tejido urbano", y no a "núcleo de población", de acuerdo con la legislación vigente, debiéndose eliminar referencias directas a la LOTUS.*

- *En el artículo 193, referido a la dimensión de la parcela mínima en el suelo no urbanizable, basta con que se remita a la establecida legalmente, puesto que el artículo 70 de la LOTUS no habilita al planeamiento urbanístico para regular la superficie mínima de parcela en cuanto a los usos permitidos y autorizables, ya que corresponde al planeamiento territorial. Además, para los usos vinculados se puede regular la que se estime, y la remisión al artículo 70 de la LOTUS genera confusión.*

- *En el artículo 194 se establece una nueva regulación de la altura y edificabilidad máxima, distinguiendo entre usos intensivos y extensivos. Para evitar confusiones se debe coordinar este apartado con los usos contemplados en el artículo 186 y la regulación de usos prevista en la LOTUS.*

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS SUBSANACIONES REALIZADAS.

En los apartados siguientes se expone la justificación y motivación de las subsanaciones realizadas respecto del documento de modificación puntual propuesto a fin de corregir las deficiencias apreciadas por la CUOTEX.

La metodología seguida ha consistido en enumerar de forma independiente cada uno de los apartados de los correspondientes artículos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en los que la CUOTEX ha apreciado alguna deficiencia; a continuación, cada uno de estos apartados se ha subdividido en dos partes: una primera, exponiendo de forma literal la deficiencia a subsanar; y una segunda, exponiendo la justificación y motivación de la subsanación que finalmente se ha introducido en el articulado.

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 20

Fdo. Eulalia Bena 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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.1. Artículo 186, apartado a).

Deficiencia observada por la CUOTEX:

En el artículo 186 de las Normas Urbanísticas se remite, contradictoriamente, a las condiciones medioambientales y de protección de los apartados 5.7 y 5.8, cuando el artículo 170, incluido en el mencionado apartado 5.7, prohíbe cualquier actividad, tanto edificatoria como extractiva.

Subsanación:

Se ha optado por **mantener la redacción original del apartado a) del artículo 186** debido a que, como indica el acuerdo de la CUOTEX, la referencia que se realiza en el mismo a las condiciones medioambientales y de protección del apartado 5.7 podría exigir, a su vez, una modificación del artículo 170. Ahora bien, como este último artículo no se encuentra entre los preceptos objeto de la modificación puntual, alterar en este momento del procedimiento su redacción, supondría en la práctica tener que reiniciar el expediente desde su inicio a fin de someterlo a los trámites de evaluación ambiental, aprobaciones municipales e información pública.

En suma, como la redacción que se proponía del apartado a) del artículo 186 no poseía un carácter sustancial para lograr la finalidad perseguida con la modificación del planeamiento, puede prescindirse de ella sin mayores problemas al no verse comprometidos ni el objetivo final perseguido ni el resto de artículos objeto de modificación.

En este sentido y como consecuencia del mantenimiento del contenido del apartado a), se elimina del apartado b) propuesto los dos primeros párrafos al coincidir con la redacción del apartado a).

3.2. Artículo 186, apartado c).

Deficiencia observada por la CUOTEX:

Además, se añade una letra c) cuyos párrafos segundo y tercero son innecesarios por estar ya regulados legalmente.

Subsanación:

Se suprimen los párrafos segundo y tercero de la letra c) por resultar innecesarios.

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 20

Fdo. Eulalia Bena 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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.3. Artículo 186, apartado d).

Deficiencia observada por la CUOTEX:

El régimen de usos a aplicar en el suelo rústico es el establecido en artículo 67 de la LOTUS, debiendo el planeamiento señalar los usos permitidos y los expresamente prohibidos, considerándose todos los demás, distintos de los naturales y vinculados, como autorizables. A este respecto, se recoge en el apartado d) de artículo 186 los usos naturales y vinculados, entre ellos el residencial vinculado, como permitidos, lo que podría generar confusión teniendo en cuenta que no son objeto de calificación rústica, si bien, sí podría regularse sus condiciones edificatorias. También se advierte que se elimina de los usos permitidos el residencial autónomo no vinculado, que pasaría a ser autorizable, sin que se justifique este objetivo en la memoria.

Subsanación:

Se modifica el precepto ajustándolo a la terminología de la LOTUS en cuanto al régimen de usos permitidos. De esta forma, siguiendo el Acuerdo de la CUOTEX se introducen las siguientes subsanaciones:

a) En el uso referido a explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, se añade la expresión "*independiente de la naturaleza del terreno*" para ajustar su literalidad a la LOTUS y evitar confusiones con usos vinculados.

b) En el uso referido al aprovechamiento de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, se modifica el término "*natural*" por "*racional*" para ajustar su literalidad a la LOTUS.

c) Se elimina el uso residencial vinculado de este grupo de los usos permitidos, trasladándose al apartado e), con el objeto de delimitar los usos vinculados de los permitidos a fin de evitar la posible confusión apreciada por la CUOTEX.

d) Se vuelve a incluir el uso residencial autónomo no vinculado como permitido.

e) En el uso referido a equipamientos e infraestructuras se añade la expresión "*públicos y privados*" para ajustar su literalidad a la LOTUS.

Se elimina el párrafo final "*Se cumplirá en todo caso los usos y actividades establecidos por la LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, o por la que resultare vigente en el momento de solicitar licencia municipal en caso de que se hubiera derogado la Ley anteriormente referida*", por resultar una referencia innecesaria.

3.4. Artículo 188.

Deficiencia observada por la CUOTEX:

Se elimina el segundo párrafo del artículo 188 y se modifica el primero para referirse a artículos de legislación que ya no está vigente. Si se desea mantener el párrafo deberá referirse simplemente a "la normativa urbanística aplicable".

Subsanación:

Se mantiene el párrafo primero del artículo 188 si bien **se introduce la expresión *"la normativa urbanística aplicable"*** a fin de evitar referencias a preceptos de normativa no vigente. Asimismo, se modifica la rúbrica del artículo para hacerla coincidir con su contenido, limitándose al término "*Edificación*".

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMCL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 20

Fdo. Eulalia Bena 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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.5. Artículo 191.

Deficiencia observada:

En el artículo 191 no se regula nada nuevo que no esté ya contemplado en la LOTUS, no obstante, debería referirse a "riesgo de formación de nuevo tejido urbano", y no a "núcleo de población", de acuerdo con la legislación vigente, debiéndose eliminar referencias directas a la LOTUS.

Subsanación:

Se ha modificado su redacción **introduciendo la expresión *"riesgo de formación de nuevo tejido urbano"***, ajustando así el contenido del precepto a la terminología de la vigente LOTUS, lo que ha supuesto una modificación de la rúbrica del artículo y del propio epígrafe 7.2. Asimismo, **se han introducido el resto de supuestos previstos legalmente** para apreciar la concurrencia de dicho riesgo, eliminándose la referencia a los mismos que se realizaba en el último párrafo propuesto. Aunque la introducción de estos supuestos resulta innecesaria dada su aplicación *ope legis* en ausencia de previsión en el planeamiento, se ha optado por reflejarlos de forma expresa en el artículo para que su redacción resulte coherente con la regulación legal y su aplicación ofrezca mayor seguridad jurídica.

3.6. Artículo 193.

Deficiencia observada:

En el artículo 193, referido a la dimensión de la parcela mínima en el suelo no urbanizable, basta con que se remita a la establecida legalmente, puesto que el artículo 70 de la LOTUS no habilita al planeamiento urbanístico para regular la superficie mínima de parcela en cuanto a los usos permitidos y autorizables, ya que corresponde al planeamiento territorial. Además, para los usos vinculados se puede regular la que se estime, y la remisión al artículo 70 de la LOTUS genera confusión.

Subsanación:

Se modifica el precepto realizando una **remisión a la parcela mínima establecida legalmente para los usos permitidos y autorizables**. Aunque el Acuerdo de la CUOTEX alude a la posibilidad de establecer una parcela mínima para usos vinculados, se ha optado por no introducir ninguna regulación al respecto dado que la misma podría tildarse de sustancial y exigir nuevos trámites de evaluación ambiental, aprobaciones municipales e información pública.

3.7. Artículo 194.

Deficiencia observada:

En el artículo 194 se establece una nueva regulación de la altura y edificabilidad máxima, distinguiendo entre usos intensivos y extensivos. Para evitar confusiones se debe coordinar este apartado con los usos contemplados en el artículo 186 y la regulación de usos prevista en la LOTUS.

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMCL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 20

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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Subsanación:

Se ha modifica el precepto introduciendo las siguientes subsanaciones:

a) En primer lugar, se introduce una **nueva estructura** del artículo para facilitar su coherencia y comprensión.

b) En segundo lugar, **se ha modificado la rúbrica del artículo para ajustarla a su contenido real** introduciendo los términos "*Altura*" y "*Número de plantas*". De esta forma, el artículo gana en coherencia y, por extensión, en seguridad jurídica.

c) Por otro lado, en el apartado dedicado a regular el régimen de alturas y número de plantas, **se ha mejorado la redacción legal** que resultaba excesivamente escueta, **se ha ajustado a la terminología de la LOTUS** y **se ha añadido la exención legal de altura** prevista por el artículo 66 de dicha norma. La introducción de dicha exención resulta aplicable *ope legis* en ausencia de regulación por el planeamiento, razón por la que estimamos que no podría calificarse de sustancial. Su introducción responde a razones de coherencia con la regulación legal y seguridad jurídica en la aplicación del régimen de alturas.

d) Por otro lado, en cuanto a la edificabilidad, **el precepto se ha ajustado a la terminología empleada por la LOTUS** distinguiendo los usos vinculados, por un lado, y los permitidos y autorizables, por otro. Además, **se ha coordinado el apartado con la enumeración de usos previstos en el artículo 186** del planeamiento para evitar confusiones. Finalmente, se han introducido las oportunas matizaciones según la terminología de la LOTUS para que el conjunto resulte coherente:

- En el uso referido a explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, o análoga, se añade la expresión "*conforme a la naturaleza del terreno*", para ajustar su literalidad a la LOTUS y evitar confusiones con usos permitidos. Asimismo, se adapta el término "*justificado en modo intensivo*" al uso correspondiente en la LOTUS y relativo a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga independiente de la naturaleza del terreno, separándolo del correspondiente a la transformación de productos, para ajustar igualmente su literalidad a la LOTUS.
- En el uso referido a equipamientos e infraestructuras se añade la expresión "*públicos y privados*" para ajustar su literalidad a la LOTUS.
- Dado que se mantiene el uso residencial autónomo previsto en la redacción original del planeamiento urbanístico, se mantiene igualmente la edificabilidad aplicable al mismo en su redacción original.

4. DOCUMENTOS AFECTADOS.

Con el objeto de realizar el documento refundido, los documentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garciaz que se ven afectados son:

Documento/articulado vigente:

- Pág. 73 NN.SS. - Artículo 186.- Actuaciones urbanísticas.
- Pág. 73 NN.SS. – Artículo 187.- Realización de Estudios Medio ambientales obligatorios.
- Págs. 73-74 NN.SS. - Artículo 188.- Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas.
- Pág. 74 NN.SS. – Artículo 189.- Procedimientos especiales.
- Pág. 74 NN.SS. – Artículo 190.- Zonificación del suelo no urbanizable.
- Pág. 74 NN.SS. - Artículo 191.- Determinación de núcleo de población.

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 20

Fdo. Eulalia Bena 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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Pág. 74 NN.SS. - Artículo 192.- Suelo especialmente protegido.
- Pág. 75 NN.SS. - Artículo 193.- Dimensiones de parcela mínima en suelo no urbanizable.
- Pág. 75 NN.SS. - Artículo 194.- Edificabilidad máxima.

Documento/articulado refundido (modificado):

- Págs. 73-74 NN.SS. - Artículo 186.- Actuaciones urbanísticas.
- Pág. 74 NN.SS. – Artículo 187.- Realización de Estudios Medio ambientales obligatorios.
- Pág. 74 NN.SS. - Artículo 188.- Edificación.
- Pág. 74 NN.SS. – Artículo 189.- Procedimientos especiales.
- Pág. 74 NN.SS. – Artículo 190.- Zonificación del suelo no urbanizable.
- Pág. 75 NN.SS. - Artículo 191.- Determinaciones para apreciar riesgo de formación de nuevo tejido urbano.
- Pág. 75 NN.SS. - Artículo 192.- Suelo especialmente protegido.
- Pág. 75 NN.SS. - Artículo 193.- Dimensiones de parcela mínima en suelo no urbanizable.
- Pág. 75-76 NN.SS. - Artículo 194.- Altura, número de plantas y Edificabilidad máxima.

No se modifica ninguna documentación gráfica (planos) ya que la modificación planteada no supone cambios en la clasificación del suelo y únicamente supone modificación en el articulado, por lo que únicamente se ha adjuntado plano de suelo no urbanizable vigente:

PLANO P3. Clasificación de Suelo. Hojas: 1,2,3,4,5,6,7 (vigentes)

PABLOS REDONDO LUCIANO - 76020380K

Firmado digitalmente porPABLOS REDONDO LUCIANO - 76020380K
DN: cn=PABLOS REDONDO LUCIANO - 76020380K gn=LUCIANO c=ES
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha:2022-04-08 10:33+02:00

En Trujillo, a de abril de 2022.

Fdo. Luciano Pablos Redondo, arquitecto colegiado 583121(COADE).

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 20

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de abril 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 Bena Moreno de Acevedo Yagüe

ANEXOS.

1. **Documento de control de cambios.**
2. **Redacción original artículos afectados.**
3. **Refundido artículos afectados.**

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 20

DOCUMENTO DE CONTROL CAMBIOS

ORIGINAL

Art. 186.- Actuaciones Urbanísticas.

Mérida 28 AGO 2008

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

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

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

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

b) Si bien será posible la construcción de naves industriales en suelo no urbanizable, para transformación de los productos agropecuarios y forestales.

Dicha construcción tendrá una superficie máxima construida de 500 m2., y una altura máxima a alero de cornisa de 7m.

La parcela mínima será de 5 Has.

Así mismo se permitirá la construcción de viviendas o casas rurales en este suelo no urbanizable, siempre que la parcela mínima sea de 5 Hs en cultivos, montes y pastos, con la misma superficie máxima construida de 500m2.

REDACCIÓN REVISADA POR CUOTEX

Art. 186.- Actuaciones Urbanisticas.

a) En el Suelo No Urbanizable, no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea señalada en los apartados 5.7.-CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES y 5.8.-CONDICIONES DE PROTECCIÓN, de las presentes Normas Subsidiarias en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo.

b) No se podrá realizar ninguna construcción que ocupe vías pecuarias, caminos públicos, vías públicas de acceso, caminos vecinales, cordeles, cañadas, ramales de cordel, etc.
En todo caso la separación mínima a estas vías será de 3ms y no menos de 5 metros desde sus ejes.
Serán de tipología edificatoria aisladas, y en todo caso se separarán no menos de 3 metros de los linderos, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

c) Constructivamente deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.
En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico o sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.
En caso de que por su necesidad deba realizarse algún otro tipo de construcción, deberá presentarse un estudio de impacto ambiental y demostrarse de la necesidad de su no posible ubicación en otro lugar, incluso para construcciones de utilidad pública e interés social.

d) Se consideran usos y actividades permitidos los siguientes:

1. La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga.
2. La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.
3. El aprovechamiento natural de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.
4. Producción de energías renovables, hasta 5MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentaria mente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características que deberán ser debidamente acreditadas.
5. Residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida.
6. Equipamientos e infraestructuras.

REDACCIÓN TRAS SUBSANACIÓN

Art. 186.- Actuaciones Urbanisticas.

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

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

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

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

b) Serán de tipología edificatoria aisladas, y en todo caso se separarán no menos de 3 metros de los linderos, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

c) Constructivamente deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.

d) Se consideran usos y actividades permitidos los siguientes:

1. La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno.
2. La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.
3. El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.
4. Producción de energías renovables, hasta 5MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.
5. Residencial autónomo.
6. Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

	Se cumplirá en todo caso los usos y actividades establecidos por la LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, o por la que resultare vigente en el momento de solicitar licencia municipal en caso de que se hubiera derogado la Ley anteriormente referida. **e)** En general, en todo el suelo no urbanizable, se permitirán casetas de aperos, previa licencia municipal y con las condiciones establecidas en dicha licencia.	**e)** En general, en todo el suelo no urbanizable, se permitirán, en cuanto usos vinculados, las casetas de aperos y el uso residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida, previa licencia municipal y con las condiciones establecidas en dicha licencia.
Art. 188.- Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas. La edificación que se lleve a cabo, se atendrá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue, en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en los artículos 15,16 y 17 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se formulará una relación de los usos establecidos actualmente que se clasifiquen como "fuera de ordenación", pudiendo someterse a supresión o modificación en un plazo determinado, aplicándose o no la expropiación o indemnización, según proceda en derecho, o la imposición de servidumbres especiales.	**Art. 188.- Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas.** La edificación que se lleve a cabo, se atendrá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue, en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vigentes a la hora de solicitar licencia en el ayuntamiento.	**Art. 188.- Edificación.** La edificación que se lleve a cabo, se atendrá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue, en aplicación de la normativa urbanística aplicable a la hora de solicitar licencia en el ayuntamiento.
7.2. DETERMINACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN **Art. 191.- Determinación de núcleo de población.** Se considera núcleo de población dentro del Término Municipal de Garciaz, a partir de la aprobación del presente documento, a la agrupación de, al menos, cuatro edificios cuya posición relativa en el terreno permita encerrarlos dentro de un circulo de 100 metros de radio. Si existiera un diseminado más numeroso el núcleo de población se considerará formado si los edificios diseminados pueden encerrarse dentro de las circunferencias siguientes: JUNTA DE EXTREMADURA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO Mérida 28 AGO 2008 El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio 	Nº de edificios	Radio en metros
---	---
4	100
6	150
8	200
10	250		**Art. 191.- Determinación de núcleo de población.** Se considera núcleo de población dentro del Término Municipal de Garciaz, a partir de la aprobación del presente documento, a 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 150m 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. Se cumplirá en todo caso lo establecido por la LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura en lo referente a la existencia de riesgo de formación de nuevo tejido urbano, ó por la que resultare vigente en el momento de solicitar licencia municipal en caso de que se hubiera derogado la Ley anteriormente referida.	**7.2. DETERMINACIÓN DE RIESGO DE FORMACIÓN DE NUEVO TEJIDO URBANO** **Art. 191.- Determinaciones para apreciar riesgo de formación de nuevo tejido urbano.** Se considerará que concurre riesgo de formación de nuevo tejido urbano cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias: a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas. b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida. c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano. d) La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.
Art. 193.- Dimensiones de parcela mínima en suelo no urbanizable. 1.- Se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella cuya superficie sea igual o mayor a la señalada como unidad mínima de cultivo en Decreto de la Junta de Extremadura DECRETO 46/1997 y que es: (Grupo 2.-Zonas de Montaña). a) En terrenos de cultivo 0,75 Has. b) En Monte y pastos 10 Has. 2.- Se cumplirán en todo caso las condiciones mínimas establecidas por la LESOTEX en los Art. 18 y 23. 3.- La parcela mínima descrita en el artículo 186.b), se aplicaría solo; para los nuevos usos introducidos en dicho artículo 186.b). Es decir naves industriales de 500m2 y 7m de altura para la transformación de los productos agropecuarios y forestales; viviendas y casas rurales.	**Art. 193.- Dimensiones de parcela mínima en suelo no urbanizable.** Se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación o uso descrito en el artículo 186 sobre este tipo de suelo, la establecida por la LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura en su artículo 70 en su punto 3, o por la que resultare vigente en lo referente a parcela mínima en el momento de solicitar licencia municipal en caso de que se hubiera derogado la Ley anteriormente referida.	**Art. 193.- Dimensiones de parcela mínima en suelo no urbanizable.** Se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación o uso descrito en el artículo 186 sobre este tipo de suelo, la establecida legalmente.

Art. 194.- Edificabilidad máxima

1.- Altura de dos plantas (5,00metros)
Edificabilidad 0,005 m2/m2

Características constructivas: solo podrán realizarse las fachadas en piecra. La cubierta será de teja cerámica curva, de color rojo. Los cerramientos de parcelas serán exclusivamente de piedra.

En caso de que por necesidad deba realizarse algún otro tipo de construcción deberá presentarse un estudio de impacto medio ambiental y demostrarse de la necesidad de su no posible ubicación en otro lugar, incluso para construcciones de utilidad pública e interés social.

2.- Para nuevos usos introducidos en artículo 186.b): Que serán naves industriales para transformación de productos agropecuarios y forestales, viviendas unifamiliares y casas rurales.

Alturas: Naves industriales:	1planta:	7m.
Viviendas, casas rurales:	2plantas:	7m.

Dicha altura se medirá a arista de coronación de alero de cubierta.

Edificabilidad: 0.010 m2/m2.

Con las características constructivas descritas anteriormente.

Art. 194.- Edificabilidad máxima.

a).Altura: 2 plantas (baja + 1), 7m.
Dicha altura se medirá a arista de coronación de alero de cubierta

b).Edificabilidad según usos:

1. Para edificaciones vinculadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga de la finca, en modo extensivo:
Edificabilidad: 0.010m2/m2

2. Para edificaciones vinculadas a la transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, justificado en modo intensivo:
Edificabilidad: 0.10m2/m2

3. Para edificaciones destinadas a usos tales como alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hosteleria y servicios auxiliares imprescindibles:
Edificabilidad: 0.10m2/m2

4. Edificaciones vinculadas a la producción de energías renovables, hasta 5MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentaria mente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas:
Edificabilidad: 0.040m2/m2

5. Para viviendas destinadas a uso residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida:
Edificabilidad: 0.010m2/m2

6. Equipamientos e infraestructuras:
Edificabilidad: 0.040m2/m2.

Art. 194.- Altura, número de plantas y Edificabilidad máxima.

1. Con carácter general, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta no podrán superar la altura máxima de 7 metros, medida a arista de coronación de alero de cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.
Asimismo, dichas edificaciones, construcciones e instalaciones no podrán superar las dos plantas (baja + 1).
2. Se establece el siguiente régimen de edificabilidad en función de los diferentes usos y actividades previstos legalmente:
   - **A.** Usos vinculados: se establece una edificabilidad máxima de 0,010 m^2/m^2 para los siguientes:
     - **a)** Edificaciones vinculadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, o análoga conforme a la naturaleza del terreno.
     - **b)** Edificaciones destinadas a uso residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida.
   - **B.** Usos permitidos:
     - **a)** Se establece una edificabilidad máxima de 0,10 m^2/m^2 para los siguientes:
       - i. Edificaciones en explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas, piscícolas, extractivas o análogas, independientes de la naturaleza del terreno.
       - ii. Edificaciones en las que se desarrollen actividades de transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación.
       - iii. Edificaciones en las que se desarrollen actividades relacionadas con el aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.

       Se establece una edificabilidad máxima de 0,010 m^2/m^2 para los siguientes:

       - i. Edificaciones destinadas al uso residencial autónomo.
     - **b)** Se establece una edificabilidad máxima de 0,040 m^2/m^2 para los siguientes:
       - i. Edificaciones vinculadas a la producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.
       - ii. Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

Proviene de 'NNSS.M-003' (A.D. 23/09/2009)

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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

7.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 AGO 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

7.1.- GENERALIDADES.

Art. 186.- Actuaciones Urbanísticas.

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

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

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

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

b) Si bien será posible la construcción de naves industriales en suelo no urbanizable, para transformación de los productos agropecuarios y forestales.

Dicha construcción tendrá una superficie máxima construida de 500 m2., y una altura máxima a alero de cornisa de 7m.

La parcela mínima será de 5 Has.

Así mismo se permitirá la construcción de viviendas o casas rurales en este suelo no urbanizable, siempre que la parcela mínima sea de 5 Hs en cultivos, montes y pastos, con la misma superficie máxima construida de 500m2.

Art. 187.- Realización de Estudios Medio ambientales obligatorios.

Todas las actividades que se proyecten en Suelo no Urbanizable que estén incluidas en el Decreto 41/91 sobre protección de los ecosistemas, deberán realizar un Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura con carácter previo a su autorización.

Art. 188.- Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas.

La edificación que se lleve a cabo, se atendrá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue,

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMCL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 20

Proviene de 'NNSS.M-003' (A.D. 23/09/2009)

Fdo. Eulalia Bena 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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en los artículos 15,16 y 17 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se formulará una relación de los usos establecidos actualmente que se clasifiquen como "fuera de ordenación", pudiendo someterse a supresión o modificación en un plazo determinado, aplicándose o no la expropiación o indemnización, según proceda en derecho, o la imposición de servidumbres especiales.

Art. 189.- Procedimientos especiales.

Para la aplicación de los sistemas especiales de declaración de Interés público y social de edificaciones o instalaciones se tendrá en cuenta las determinaciones máximas de edificabilidad establecidas en estas normas.

Art. 190.- Zonificación del suelo No urbanizable.

Se establecen un solo tipo de suelo No Urbanizable, en base al interés paisajístico, cultural, de la necesaria protección de la flora y fauna que representen o su situación actual de utilización.

7.2.- DETERMINACIÓN DE NUCLEO DE POBLACIÓN.

Art. 191.- Determinación de núcleo de población.

Se considera núcleo de población dentro del Término Municipal de Garciaz, a partir de la aprobación del presente documento, a la agrupación de, al menos, cuatro edificios cuya posición relativa en el terreno permita encerrarlos dentro de un círculo de 100 metros de radio.

Si existiera un diseminado más numeroso el núcleo de población se considerará formado si los edificios diseminados pueden encerrarse dentro de las circunferencias siguientes:

Nº de edificios	Radio en metros
4	100
6	150
8	200
10	250

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
a Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de
acordar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 AGO 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Javier Gaspar Nieto

7.3.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

Art. 192.- Suelo especialmente protegido.

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

Por lo tanto podrán realizarse las construcciones que figuran descritas en el Art. 186, para uso agrícola, forestal, de transformación, o viviendas de uso particular o de turismo rural.

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

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 20

Proviene de 'NNSS.M-003' (A.D. 23/09/2009)

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de abril 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 Bena Moreno de Acevedo Yagüe

3.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

Art. 193.- Dimensiones de parcela mínima en suelo no urbanizable.

1.- Se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella cuya superficie sea igual o mayor a la señalada como unidad mínima de cultivo en Decreto de la Junta de Extremadura DECRETO 46/1997 y que es: (Grupo 2.-Zonas de Montaña).

a) En terrenos de cultivo 0,75 Has.
b) En Monte y pastos 10 Has.

2.- Se cumplirán en todo caso las condiciones mínimas establecidas por la LESOTEX en los Art. 18 y 23.

3.- La parcela mínima descrita en el artículo 186.b), se aplicaría solo; para los nuevos usos introducidos en dicho artículo 186.b).

Es decir naves industriales de 500m2 y 7m de altura para la transformación de los productos agropecuarios y forestales; viviendas y casas rurales.

Art. 194.- Edificabilidad máxima

1.- Altura de dos plantas (5,00metros)
Edificabilidad 0,005 m2/m2

Características constructivas: solo podrán realizarse las fachadas en piedra. La cubierta será de teja cerámica curva, de color rojo. Los cerramientos de parcelas serán exclusivamente de piedra.

En caso de que por necesidad deba realizarse algún otro tipo de construcción deberá presentarse un estudio de impacto medio ambiental y demostrarse de la necesidad de su no posible ubicación en otro lugar, incluso para construcciones de utilidad pública e interés social.

2.- Para nuevos usos introducidos en artículo 186.b): Que serán naves industriales para transformación de productos agropecuarios y forestales, viviendas unifamiliares y casas rurales.

Alturas: Naves industriales:		1planta:	7m.
	Viviendas, casas rurales:	2plantas:	7m.

Dicha altura se medirá a arista de coronación de alero de cubierta.

Edificabilidad: 0.010 m2/m2.

Con las características constructivas descritas anteriormente.

Mérida, junio de 1994
EL ARQUITECTO

Fdo: Francisco Barbudo Gironza.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 AGO 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Javier Gaspar Nieto

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 20

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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

7.1.- GENERALIDADES.

Art. 186.- Actuaciones Urbanísticas. *Modificación 1/2020*

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

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

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

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

b) Serán de tipología edificatoria aisladas, y en todo caso se separarán no menos de 3 metros de los linderos, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

c) Constructivamente deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.

d) Se consideran usos y actividades permitidos los siguientes:

1. La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno.

2. La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.

3. El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 20

Fdo. Eulalia Bena 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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4. Producción de energías renovables, hasta 5MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.
5. Residencial autónomo.
6. Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

e) En general, en todo el suelo no urbanizable, se permitirán, en cuanto usos vinculados, las casetas de aperos y el uso residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida, previa licencia municipal y con las condiciones establecidas en dicha licencia.

Art. 187.- Realización de Estudios Medio ambientales obligatorios.

Todas las actividades que se proyecten en Suelo no Urbanizable que estén incluidas en el Decreto 41/91 sobre protección de los ecosistemas, deberán realizar un Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura con carácter previo a su autorización.

Art. 188.- Edificación. *Modificación 1/2020*

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

Art. 189.- Procedimientos especiales.

Para la aplicación de los sistemas especiales de declaración de Interés público y social de edificaciones o instalaciones se tendrá en cuenta las determinaciones máximas de edificabilidad establecidas en estas normas.

Art. 190.- Zonificación del suelo No urbanizable.

Se establece un solo tipo de suelo No urbanizable, en base al interés paisajístico, cultural, de la necesaria protección de la flora y fauna que representen o su situación actual de utilización.

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 20

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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

7.2.- DETERMINACIÓN DE RIESGO DE FORMACIÓN DE NUEVO TEJIDO URBANO.

Art. 191.- Determinaciones para apreciar riesgo de formación de nuevo tejido urbano. *Modificación 1/2020*

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

a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.
c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.
d) La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.

7.3.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

Art. 192.- Suelo especialmente protegido. *Modificación 1/2020*

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

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

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

Art. 193.- Dimensiones de parcela mínima en suelo no urbanizable. *Modificación 1/2020*

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

Art. 194.- Altura, número de plantas y Edificabilidad máxima. *Modificación 1/2020*

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

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

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMCL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 20

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: 28 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

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

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

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

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

B. Usos permitidos:

a) Se establece una edificabilidad máxima de 0,10 m^2/m^2 para los siguientes:

i. Edificaciones en explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas, piscícolas, extractivas o análogas, independientes de la naturaleza del terreno.

ii. Edificaciones en las que se desarrollen actividades de transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación.

iii. Edificaciones en las que se desarrollen actividades relacionadas con el aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,010 m^2/m^2 para los siguientes:

i. Edificaciones destinadas al uso residencial autónomo.

b) Se establece una edificabilidad máxima de 0,040 m^2/m^2 para los siguientes:

i. Edificaciones vinculadas a la producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.

ii. Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

Cód. Validación: 573KNTNLWN26PA3FASFMGL2YJ | Verificación: https://garciaz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 20