



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Expediente provincial: _____

Expediente municipal: _____

Asunto: Se solicita informe de los Servicios Jurídicos de la Excm. Diputación Provincial de Cáceres en relación con la solicitud presentada en este Ayuntamiento por parte de Don _____, para la implantación de la actividad de núcleo zoológico “ _____ ” (capacidad 200 unidades) en una edificación ejecutada al amparo de la licencia de obra mayor expediente n.º _____ en la parcela __ del polígono __ del término municipal de _____.

Localidad: _____

Con fecha de entrada en este servicio el __ de _____ de 2025, el Sr. Alcalde de _____ solicita asistencia técnica para que se emita informe sobre el asunto arriba referido.

ANTECEDENTES

Con fecha __ de _____ de 2025 el Sr. Alcalde de _____ remitió el siguiente oficio:

“Se solicita informe de los Servicios Jurídicos de la Excm. Diputación Provincial en relación con la solicitud presentada en este Ayuntamiento por parte de



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Don _____, para la implantación de la actividad de Núcleo Zoológico “ _____ ” (capacidad 200 unidades) en una edificación ejecutada al amparo de la licencia de obra mayor expediente N° _____. De acuerdo con los datos obrantes del Negociado de obras de este Ayuntamiento:

- Expediente N° _____: Para la Construcción de una NAVE DE APEROS Y NAVE DE HERRAMIENTAS en la parcela __ del polígono __ (Superficie gráfica 8.698 m2), según acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en fecha __ - __ -2017.

Según el Plan General Municipal (PGM) de _____ vigente, aprobado definitivamente el __ de _____ de 2022 (DOE __ - __ - ____), la mayor parte de la parcela está clasificada como SUELO NO URBANIZABLE y calificada como SUELO NO URBANIZABLE DE TRANSPORTES (SNUP-T), y una pequeña parte clasificada como SUELO NO URBANIZABLE y calificada como SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL- Alta Producción Agraria (SNUPE-AA).

Además según el Art. 3.6.17 Regulación del PGM de _____ vigente, en el SNUP-T, el objetivo del Plan es el mantenimiento de su condición funcional, garantizando la movilidad y accesibilidad a los nodos más significativos del territorio. En esta zona, entre otras cuestiones: Según el Art. 26.6 de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura, en el caso de variantes de población, el espacio entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, en el que en ningún caso podrá ubicarse edificios o instalaciones.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes,



aunque si se admiten en estas obras de mera conservación y mantenimiento, siempre que obtengan pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

En las carreteras de circunvalación las parcelas afectadas donde no haya posibilidad de cumplir la línea de edificación delimitada, se podrán permitir a una distancia mínima de 25 metros (y lo más alejada posible) edificaciones vinculadas al uso agropecuario establecidas en el artículo 3.5.5 Casetas de aperos e instalaciones para riego, 3.5.6 Establos, granjas y cebaderos y 3.5.7 Otras instalaciones o edificaciones directamente vinculadas al usos agropecuario.

Teniendo en cuenta el uso que se pretende implantar, ruego emitan informe sobre si la actividad de Núcleo Zoológico “ _____ ” (capacidad 200 unidades) es un uso vinculado a la naturaleza del terreno o independiente de la naturaleza del terreno, y si aunque fuera independiente de la naturaleza del terreno precisaría Calificación Rústica al implantarse en una edificación construida para un uso vinculado”.

A la vista de los antecedentes y al objeto de dar respuesta a lo solicitado por el Ayuntamiento de _____, se emite el siguiente

INFORME

Primero.- _____ se rige por un Plan General Municipal aprobado definitivamente el ___ de _____ de ____ (D.O.E. n.º __, de __ de ____ de ____) y por el Decreto __/____, de ____ de mayo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de _____ (D.O.E. n.º __, de __ de ____ de ____), modificado por Decreto __/____ de __ de ____ (D.O.E. n.º __, de __ de ____ de ____).



Respecto de la cuestión planteada sobre si la actividad de núcleo zoológico “_____” (capacidad 200 unidades) es un uso vinculado a la naturaleza del terreno o independiente de la naturaleza del terreno, la respuesta es que **se trata de una actividad independiente de la naturaleza del terreno**, conforme a lo dispuesto en el artículo 67, apartados 4.a) y 5.a) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura:

Artículo 67. Usos y actividades en suelo rústico.

4. Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, **independiente de la naturaleza del terreno**, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales.

5. Se consideran usos autorizables, aquellos usos distintos de los usos naturales y los usos vinculados del suelo, cuando el planeamiento no los catalogue expresamente como permitidos o prohibidos, y, en cualquier caso:

a) Los recogidos en los apartados 4. a), b), c) y d) anteriores sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica, cuando afecten a más de un término municipal, cuando se ubiquen en un municipio sin planeamiento o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.



Segundo.- Respecto de la cuestión planteada sobre si aunque fuera independiente de la naturaleza del terreno precisaría calificación rústica al implantarse en una edificación construida para un uso vinculado, el artículo 68.3 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura establece que los usos permitidos y los usos autorizables, están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica.

Sin embargo, en el presente caso **no sería preciso obtener la previa calificación rústica**, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 81.1 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Artículo 81. Calificación rústica.

1. La calificación rústica es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico.

La implantación de nuevos usos en construcciones, edificaciones o instalaciones existentes, legalmente autorizadas, no estará sujeta a calificación rústica siempre que no conlleve alteración del volumen edificado, superficie construida o, en el caso de instalaciones, superficie ocupada o elementos característicos básicos de la misma. No obstante, podrán admitirse incrementos de superficie ocupada o volumen edificado siempre que sean inferiores a un 10% y lo requieran justificadamente las características del nuevo uso, que deberán ser conformes, en todo caso, a la normativa urbanística aplicable.



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Indicar que la implantación de la actividad de núcleo zoológico
“ _____ ” (capacidad 200 unidades) sí estaría sujeta
preceptivamente a comunicación previa de uso y actividad, conforme a lo dispuesto en el
artículo 163.1 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y
urbanística sostenible de Extremadura.

Artículo 163. Comunicaciones previas de uso y actividad.

1. Estarán sujetos a comunicación previa de uso y actividad, sin perjuicio de los
informes o autorizaciones que sean exigibles conforme la legislación aplicable, los
siguientes actos:

a) La puesta en funcionamiento de actividades comerciales, industriales, de ocio
y de servicios siempre que no deban someterse a licencia urbanística.

b) La modificación de uso de los edificios, construcciones e instalaciones
cuando no se sujete a licencia urbanística.

Además, la actividad estaría sujeta a comunicación ambiental municipal, con
arreglo al apartado 1.5.a) del Anexo III de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección
ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

1.5. Núcleos zoológicos:

a) Núcleos zoológicos propiamente dichos: los que albergan colecciones
zoológicas de animales indígenas y/o exóticas con fines científicos, culturales,
recreativos, de reproducción, recuperación, adaptación y/o conservación de los mismos.



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas, parques o jardines zoológicos, los zoosafaris y las reservas zoológicas.

La comunicación previa urbanística y la comunicación ambiental municipal prevista en la legislación ambiental autonómica, se podrán presentar de manera conjunta ante el registro del Ayuntamiento (artículo 164.2 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura).

CONCLUSIONES

Primera.- Respecto de la cuestión planteada sobre si la actividad de núcleo zoológico “_____” (capacidad 200 unidades) es un uso vinculado a la naturaleza del terreno o independiente de la naturaleza del terreno, la respuesta es que **se trata de una actividad independiente de la naturaleza del terreno.**

Segunda.- Respecto de la cuestión planteada sobre si aunque fuera independiente de la naturaleza del terreno precisaría calificación rústica al implantarse en una edificación construida para un uso vinculado, la respuesta es que en este caso **no sería preciso obtener la previa calificación rústica**, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 81.1 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Artículo 81. Calificación rústica.

1. La calificación rústica es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico.

La implantación de nuevos usos en construcciones, edificaciones o instalaciones existentes, legalmente autorizadas, no estará sujeta a calificación rústica siempre que no conlleve alteración del volumen edificado, superficie construida o, en el caso de instalaciones, superficie ocupada o elementos característicos básicos de la misma. No obstante, podrán admitirse incrementos de superficie ocupada o volumen edificado siempre que sean inferiores a un 10% y lo requieran justificadamente las características del nuevo uso, que deberán ser conformes, en todo caso, a la normativa urbanística aplicable.