

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

*ACUERDO de 29 de octubre de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde de Mérida, que afecta a la regulación de las características particulares de los servicios terciarios de hostelería y turismo. (2021AC0020)*

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE 02/07/2019).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 05/08/2019).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Valverde de Mérida no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de LSOTEX).



Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley", y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE 25/05/2020), dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia".

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida Disposición Transitoria Cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

El objeto de la modificación consiste en eliminar la remisión a las condiciones de vivienda familiar aislada para los servicios terciarios de hostelería y turismo (artículo 265. Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo), creando unas condiciones particulares de edificación, en suelo no urbanizable ordinario (artículo 270. Régimen particular de usos) para los usos o servicios de hostelería y turismo.

Se motiva este cambio, argumentando que se trata de usos de diferentes características y con la normativa actual la implantación de actividades de servicios de hostelería en suelo no urbanizable no resulta económicamente rentable.

Pese a la existencia de alguna deficiencia documental y justificativa a corregir antes de su publicación, no se aprecian obstáculos para su aprobación.



En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde de Mérida epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato editable), en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Único de Urbanismo y de Ordenación del Territorio dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 29 de octubre de 2020.

V.º B.º Presidenta de la Comisión de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio de  
Extremadura,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

Secretario de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de octubre de 2020, en la que se modifican los artículos 265 y 270, que quedan redactados como sigue:

### ***Artículo 265: Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.***

1. Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
2. Cumplirán las condiciones particulares de Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo para la categoría de Suelo No urbanizable que le corresponda.

### ***Artículo 270: Régimen Particular de Usos.***

Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

— Usos Autorizables:

a. Agrícola:

En todas sus formas.

b. Forestales:

Se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.

c. Ganadería:

En todas sus formas.

d. Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias.

e. Actividades de carácter infraestructural.

f. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.



g. Vivienda familiar:

En todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

g.1. Parcela mínima: 1,50 ha.

Excepto para las siguientes parcelas - según relación indicada en Informe de Medio Ambiente de fecha 7/11/2007 - reflejadas en planos de TM de Calificación (1.1 y 1.2) y catastrales (1.3 y 1.4), para las que la parcela mínima será de 10 Ha:

- Polígono 2, parcelas 1 y 4.
- Polígono 3, parcelas 74, 75, 76, 77, 78 y 89.
- Polígono 4, parcelas 127, 130, 131, 132 y 134.
- Polígono 5, parcelas 25, 26, 28, 51, 52, 53, 54 y 56.
- Polígono 9, parcelas 113, 114, 115, 119, 121 y 122.

g.2. Superficie edificable: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

g.3. Distancia mínima a linderos: 5 m.

g.4. Distancia mínima a ejes de caminos o vías de acceso: 15 m.

g.5. Distancia mínima a otra vivienda: 100 m.

g.6. La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie 2.500 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 50 m de la edificación principal.

h. Industrias: Se permite todo tipo, incluso las Nocivas y Peligrosas.

i. Equipamientos Dotaciones y Servicios Terciarios. Con las siguientes condiciones para servicios terciarios:

i.1. Parcela mínima: Con carácter general, 1,50 ha, o 1,00 ha para aquellos usos en los que la legislación urbanística en vigor permita bonificación en el pago de canon urbanístico, que debe ser establecido por el municipio en sus ordenanzas municipales.

i.2. Ocupación máxima de parcela por la edificación: 5 %.



i.3. Número de alturas: 2 plantas, salvo características específicas derivadas de su uso que hicieran imprescindibles superar esta última en algunos de sus puntos, previo acuerdo municipal.

i.4. Distancia mínima a linderos: 5 m.

i.5. Distancia mínima a ejes de caminos o vías de acceso: 15 m.

Estas condiciones no se aplicarán en las parcelas siguientes donde seguirán rigiendo las condiciones establecidas para las mismas en la vivienda familiar (apartado g de este mismo artículo).

— Polígono 2, parcelas 1 y 4.

— Polígono 3, parcelas 74, 75, 76, 77, 78 y 89.

— Polígono 4, parcelas 127, 130, 131, 132 y 134.

— Polígono 5, parcelas 25, 26, 28, 51, 52, 53, 54 y 56.

— Polígono 9, parcelas 113, 114, 115, 119, 121 y 122.

— Usos Prohibidos:

Todos los demás, no indicados explícitamente como permitidos.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. Resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación.

La MP 1/2018 de las NNSS de Valverde de Mérida, ha sido aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29/10/2020. En atención a lo expresado en artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015) se redacta a continuación Resumen Ejecutivo de la Modificación Puntual N.º 1/2018 de las NNSS. de Valverde de Mérida sobre las características particulares de los servicios terciarios de hostelería y turismo en suelo no urbanizable.

El documento de Modificación Puntual se ha redactado por el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio dependiente de la Mancomunidad Integral Municipios Centro, con sede en Carretera Nacional BA-V, 9081. Rotonda de entrada al P.I. Dehesa del Rey 06810, Calamonte (Badajoz).

El planeamiento en vigor en Valverde de Mérida lo constituyen las Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente el 18 de octubre de 1994 (DOE 4/02/1995). Mediante esta Modificación Puntual se trata de solucionar una problemática planteada en el municipio. Actualmente las edificaciones destinadas a "servicios terciarios" deben cumplir las condiciones de la "vivienda familiar aislada", las cuales están establecidas de forma diferenciada en Suelo No Urbanizable Protegido y en Suelo No Urbanizable Ordinario.

Analizando las edificaciones y usos previstos en las dos categorías de Suelo No Urbanizable establecidas en las NNSS vigentes se establece lo siguiente, para el Suelo No Urbanizable Protegido sencillamente no están permitidos los usos de "servicios terciarios de hostelería y turismo", por lo que no es objeto de modificación este tipo de suelo, y no aplica las condiciones de "vivienda familiar aislada"; sin embargo, en el Suelo No Urbanizable Ordinario, se establece para "vivienda familiar aislada", entre otras consideraciones, una superficie edificable de 0,02 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo. Esta edificabilidad supone - en el caso habitual de una planta- una ocupación máxima del 2%, que en el caso de que las edificaciones tuviesen dos plantas permitidas, la limitación para el caso de viviendas supone una ocupación máxima del 1%.

Supongamos el caso de una parcela que reúne las condiciones de unidad rústica apta para edificar para el caso de servicios terciarios de 15.000 m<sup>2</sup> según las NNSS vigentes y LSOTEX. Si la edificación tuviera dos plantas permitidas se podría edificar hasta 150 m<sup>2</sup> por planta, sin que las NNSS vigentes establezcan una diferenciación entre un uso vivienda



unifamiliar, a todas luces, de carácter privativa, de otros destinos servicios hosteleros y turismo de clara vocación privado y al servicio de más personas. Una vivienda, de esta superficie podría estar destinada a albergar una familia media, compuesta por unos seis individuos, mientras que un restaurante con este destino no resultaría viable económicamente para este número de comensales. Si calculásemos la ocupación de esta tipología de edificación terciaria como si de una vivienda se tratase, al orden de realizarla económicamente viable, según la legislación sectorial de aplicación para cada caso, estaríamos ante el caso de que para una ocupación de 20 m<sup>2</sup> por persona necesitaríamos para albergar a una ocupación de 100 personas una superficie de unos 2000 m<sup>2</sup> edificados, lo que supondría para una parcela mínima de 15.000 m<sup>2</sup> de 14 % de parcela. Llegados al caso de la existencia de demanda de implantación de actividades destinadas a servicios de hostelería en parcelas situadas en suelo no urbanizable del municipio se llega a la conclusión de que no resultan económicamente rentables aplicando la actual normativa.

Para ello se establecen a través de la Modificación Puntual aprobada nuevos parámetros edificatorios particulares para el uso Servicios Terciarios, en particular, en lo referido a parcela mínima, con carácter general, 1,50 ha, o 1,00 ha para aquellos usos en los que la legislación urbanística en vigor permita bonificación en el pago de canon urbanístico, que debe ser establecido por el municipio en sus ordenanzas municipales; ocupación máxima de parcela por la edificación: 5 %; número de alturas: 2 plantas, salvo características específicas derivadas de su uso que hicieran imprescindibles superar esta última en algunos de sus puntos, previo acuerdo municipal; distancia mínima a linderos: 5 m.; distancia mínima a ejes de caminos o vías de acceso: 15 m.

Con la exclusión de las Polígono 2, parcelas 1 y 4, Polígono 3, parcelas 74,75,76,77,78 y 89, Polígono 4, parcelas 127,130,131,132 y 134, Polígono 5, parcelas 25,26,28,51,52,53,54 y 56; Polígono 9, parcelas 113, 114, 115, 119, 121 y 122 donde, contando con el visto bueno en el informe ambiental estratégico, se indica que disponen de coberturas arbóreas de especies autóctonas, ocupadas por hábitat natural de interés comunitario en su mayor parte, por la que se considera positivo que se mantengan las condiciones establecidas de la vivienda familiar en esta zona también para el uso "Servicios terciarios de Hostelería y Turismo", ya que éstas son más restrictivas.

Estos mayores valores de ocupación, no estarían en cambio, en contra de la conservación de los valores medioambientales, que vendrían regulados por parámetros, si cabe más restrictivos y de aplicación directa como serían la limitación de distancias entre las propias actividades o de las mismas con el núcleo urbano, ya enunciadas en la legislación medioambiental, o la obligatoria justificación de no formación de núcleo de población, por el cual, no se podrían instalar, tal y como expone la LSOTEX, más de tres edificaciones en unidades rústicas aptas para edificar colindantes.



## 2. Extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales.

Con objeto de la tramitación de la Modificación Puntual 1/2018 de las NNSS de Valverde de Mérida, epigrafiada, y de conformidad con el artículo 60 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Ley 16/2015), se sometió mediante consulta a la DG de Sostenibilidad con fecha 6/03/2018, la necesidad de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica de tal documento.

A este respecto el órgano ambiental concluyó que la misma debía someterse al procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Para iniciar dicha tramitación, el Ayuntamiento de Valverde de Mérida entregó, conforme al artículo 50 de la Ley 16/2015, borrador de Modificación Puntual y documento ambiental estratégico, comprobando que dicho documento contiene la información indicada en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 52.3 de la Ley 16/2015, se publicó a través del Diario Oficial de Extremadura (DOE 20/12/2019) y de la página web de la Dirección General de Sostenibilidad (<http://extremambiente.juntaex.es>), de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura: Resolución de 21 de octubre de 2019, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe ambiental estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, en que se concluye que, en virtud de lo expuesto, y a propuesta del Servicio de Protección Ambiental, la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad considera que no es previsible que la modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Valverde de Mérida vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 05/05/2021 y n.º BA/033/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que afecta a la regulación de las características particulares de los servicios terciarios de hostelería y turismo.

Municipio: Valverde de Mérida.

Aprobación definitiva: 29 de octubre de 2020.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 5 de mayo de 2021.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

