



## **CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA**

*RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2023, del Consejero, relativa a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida para el cambio de algunas determinaciones establecidas en el artículo 13.14 "Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria" en suelo no urbanizable (M-035). (2023063840)*

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 28 de septiembre de 2023.

Al no disponer Mérida de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS.

La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2.b de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, mediante Decreto de la Presidenta 16/2023, de 20 de julio, por el que se modifican la denominación y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y de conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.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, al Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Mérida tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo



el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante resolución de 01/12/2022, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria. También indica que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el DOE (13/12/2022), no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas emitió informe favorable sobre la modificación, al considerar que no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000.

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

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.

En cuanto al fondo, se propone la modificación del artículo 13.14 de la normativa urbanística en su apartado 3), dividiéndolo en dos subapartados, el 3.1), en el que se mantienen las condiciones actuales para las edificaciones dedicadas a la producción agraria ubicadas en determinadas zonas de suelo no urbanizable, y el 3.2), en el que se modifican dichas condiciones para el resto de zonas de suelo no urbanizable, estableciendo una relación de los distintos



tipos de suelo en los que se aplican unas u otras condiciones. También se suprime de este nuevo apartado el condicionante "al estar al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen", con el objeto de no limitar la posibilidad de poder admitir en el desarrollo normal de la actividad la producción agropecuaria externa a la ubicación de la explotación donde se desarrolle la actividad.

Y, por último, la memoria se refiere a otros artículos afectados por la modificación 13.23, 13.24, 13.26, 13.27 y 13.29, en los que se hace referencia al artículo 13.14 pero sin resultar alterados en su redacción.

Por tanto, cabe concluir que a modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

Habiéndose pronunciado de forma favorable la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 28 de septiembre de 2023.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, el Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda,

#### RESUELVE:

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, a esta resolución, que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura, se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

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

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común



de las Administraciones Públicas), 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, 30 de octubre de 2023.

El Consejero de Infraestructuras,  
Transporte y Vivienda,

MANUEL MARTÍN CASTIZO



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución 7-2023/PU del Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, se modifica el artículo 13.14. Condiciones e la edificación vinculada a la producción agropecuaria de la normativa urbanística vigente, quedando redactado como sigue:

### **Artículo 13.14. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.**

Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:
  - a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
  - b) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
  - c) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
  - d) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su superficie.
2. Establos y criaderos de animales:
  - a) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
  - b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
  - c) La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
  - d) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
  - e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
  - f) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
  - g) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.



3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos y maquinarias; instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación (bodegas, almazaras, aserraderos, etc); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos.

3.1. Se mantienen las condiciones en las siguientes zonas:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Natural de Cornalvo.
- Subzona Dehesas del Parque Natural de Cornalvo.
- Subzona Espacios Serranos del Parque Natural de Cornalvo.
- Suelos No Urbanizables de Especial Protección de Cauces y Riberas.
- Suelo No Urbanizable Común Corredor N - V.
- Zona incluida en Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura como "en peligro de extinción".

Zonas con presencia de valores ambientales incluidas en la modificación puntual n.º 18 y n.º 32.

Condiciones:

- a) Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
- b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.
- c) La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
- d) Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados.
- e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- f) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.



### 3.2. Resto de zonas:

- a) Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
- b) Su altura máxima no superará los siete metros y medio (7,50 metros), salvo que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para su adecuado funcionamiento.
- c) La ocupación máxima no podrá superar los siguientes valores en función de la superficie de la finca donde se ubiquen:
  1. Parcelas hasta 2 ha, la superficie máxima de ocupación será del 15 %.
  2. Parcelas desde 2 ha hasta 25 ha, la superficie máxima de ocupación será del 10%, a partir del máximo de la máxima superficie de ocupación del tramo anterior.
  3. Parcelas desde 25 ha hasta 60 ha, la superficie máxima de ocupación será del 5%, a partir del máximo de la máxima edificabilidad del tramo anterior.
  4. Parcelas de más de 60 ha, la superficie máxima de ocupación será del 2%, a partir del máximo de la máxima edificabilidad del tramo anterior.
- d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- e) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### Introducción.

Del análisis de la Normativa Urbanística referente a las "Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria", se observaron una serie de condicionantes muy limitativos para todas las explotaciones agropecuarias existentes o de nueva implantación o que necesitan ampliación.

Esto supone un condicionante muy importante a la hora de la viabilidad de todas las explotaciones agropecuarias, siendo de interés público su adaptación a la actual situación del sector agropecuario, de tal manera que permita que, los propietarios de fincas situadas en Suelo No Urbanizable con uso agropecuario y a aquellas personas físicas o jurídicas con intención y posibilidades de desarrollar una actividad vinculada a ese uso, tengan bien definidas las condiciones edificatorias para el desarrollo de la misma.

Por todo lo anterior, se procede a la redacción de la propuesta de modificación puntual consistente en la aclaración de algunas determinaciones establecidas dentro del artículo 13.14. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

La documentación necesaria para su tramitación ha sido redactada por la Arquitecta Sara Martín Montero, colegiada n.º \*\*25\*\*.

#### Necesidad de la modificación.

La modificación puntual al PGOU, se realiza para aclarar y resolver una discrepancia entre las determinaciones previstas en la normativa urbanística y de adaptar la limitación de la altura máxima de las edificaciones a la vigente normativa de ordenación territorial y urbanística (LOTUS), que permita que, los propietarios de fincas situadas en Suelo No Urbanizable con uso agropecuario y a aquellas personas físicas o jurídicas con intención y posibilidades de desarrollar una actividad vinculada a ese uso, tengan bien definidas las condiciones edificatorias para el desarrollo de la misma.

Por las características de la actual situación de la economía y del sector agropecuario en particular, donde son imprescindibles instalaciones con un alto avance tecnológico y de modernización de los procesos de producción, es evidente la necesidad de aclarar en primera instancia y adecuar las determinaciones urbanísticas establecidas dentro de la normativa municipal a los requerimientos técnicos del mercado para el desarrollo de las actividades, más si cabe cuando, en muchos casos, dicha normativa se encuentra desfasada con respecto a las normas



vigentes de ordenación territorial y urbanística, debido a su dilatación en el tiempo sin las necesarias revisiones de planeamiento previstas en la legislación urbanística.

Para ello, se contempla la modificación del artículo 13.14. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria, en su apartado 3, para otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos.

Objetivos.

Los objetivos de la modificación puntual son:

- a) Que no existan determinaciones contradictorias dentro de la Normativa Urbanística, de tal manera que su aplicación no comporte la necesidad de aclaraciones para la materialización de las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.
- b) Unificar la forma de cuantificación de la ocupación máxima de las edificaciones sobre la finca donde se ubiquen para todos los usos establecidos dentro de la Normativa Urbanística.
- c) Establecer una altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones acorde a las reglas establecidas en la vigente normativa de ordenación territorial y urbanística.
- d) No limitar la posibilidad de poder admitir en el desarrollo normal de la actividad, la producción agropecuaria externa a la ubicación de la explotación donde se desarrolle la actividad.

Efectos ambientales previsibles.

Tal y como se refleja en la Resolución de 1 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe ambiental estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, expte.: IA22/1229, se considera que no es previsible que la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana 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 ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2ª: Rº de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

**CERTIFICA:**

Que con fecha 31/10/2023 y n.º BA/051/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción	Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana para el cambio de algunas determinaciones establecidas en el artículo 13.14 "Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria" en suelo no urbanizable.
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Municipio: Mérida.

Aprobación definitiva: 30 de octubre de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Mérida, 31 de octubre de 2023.

• • •

