

*ACUERDO de 27 de noviembre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Maguilla para adaptar el parámetro de superficie mínima de suelo en suelo no urbanizable a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. (2026AC0002)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 27/11/2025, adoptó el siguiente acuerdo:

#### I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 20/03/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 12/04/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 02/05/2025.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 24/10/2023.

La Comisión de Coordinación Intersectorial, en su sesión de 30/01/2025, emitió el informe de coordinación intersectorial sobre el expediente, constando en él los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

#### II. Competencia.

Maguilla no dispone 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, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f) de su disposición transitoria segunda, que establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general. A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural 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 según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS, en adelante RGLOTUS, le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva.

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 a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

### III. Procedimiento.

Maguilla cuenta con un Plan General Municipal adaptado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX.

El apartado 3.a) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la LSOTEX pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista 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.

### IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto adaptar el parámetro relativo a la superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta en el suelo rústico a las previsiones de la LOTUS. Así, se pasa de una superficie de 4,00 has contemplada por el planeamiento municipal a 1,50 ha que dispone el artículo 70 de la LOTUS.

Se exceptúan de estos cambios las zonas "ZEC Río Matachel" y "ZEPA Campiña Sur-Embalse del Arroyo Conejo", para las que se mantiene la superficie vigente en el planeamiento municipal.

La intención es facilitar la implantación de determinadas actividades vinculadas a la ganadería, el cultivo y, en general, cualquier actividad permitida por las normas municipales vigentes, reforzando el tejido empresarial y económico de la zona.

2. 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, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.
3. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante Resolución de 24/10/2023, 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 evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se produjo el 06/11/2023.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.
5. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.
6. En cuanto al fondo, el ámbito de actuación de la propuesta abarca a todo el suelo rústico del término municipal, en el que se establece de forma general 1,5 ha para la superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a edificaciones e instalaciones de nueva planta, exceptuándose las zonas "ZEC Río Matachel" y la zona delimitada por su importancia para aves esteparias incluida en la "ZEPA Campiña Sur-Embalse de arroyo Conejo" en las que, debido a la presencia de importante valores ambientales, la limitación se mantiene en 4 ha.

El artículo 70.3 de la LOTUS establece que "la superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, pudiendo vincularse fincas completas o parte de ellas. Solo los planes territoriales podrán establecer un valor para este mínimo absoluto. Tanto el planeamiento territorial como el urbanístico podrán establecer valores superiores a 1,5 hectáreas". Así, el régimen urbanístico vigente habilita tanto al planeamiento territorial como al urbanístico la posibilidad de regular al alza la parcela mínima destinada a edificaciones y construcciones

dirigidas a usos permitidos y/o autorizables, esto es, actos sujetos al procedimiento de calificación rústica. Sin embargo, únicamente los planes territoriales estarán facultados para poder regular el mínimo establecido por imperio de la ley.

Por otro lado, la regulación que sobre este parámetro establece el punto 2 de la letra f) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS establece que “se considerará como superficie mínima necesaria para otorgar la calificación rústica, la prevista en el planeamiento urbanístico, siempre que no sea inferior al mínimo establecido por el artículo 70.3 de esta ley, o al que en su desarrollo pudiera prever el planeamiento territorial. Los supuestos especiales establecidos en el artículo 70.3 se aplicarán en sus propios términos”. De esta forma, su contenido es aplicable al instrumento urbanístico vigente en el municipio, siendo admisible la regulación del parámetro siempre que no sea inferior al mínimo establecido por el artículo 70.3 de la LOTUS. En definitiva, se establece un mínimo legal al que debe ajustarse el planeamiento municipal, otorgándole la facultad de establecer valores superiores a dicha superficie de parcela mínima en suelo rústico.

Sobre estos fundamentos legales, y debido a que el planificador municipal transcribe prácticamente el contenido íntegro de los arts. 70.3 y 70.4 de la LOTUS, la redacción propuesta para el artículo 3.2.3.0.2 de las normas urbanísticas municipales es acorde con el régimen urbanístico vigente.

Así, sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.

Por tanto, cabe concluir que la 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.

#### V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

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 el expediente epigrafiado.

2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja 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 69.1 del RGLOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo 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, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 15 de diciembre de 2025.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo  
y Ordenación del Territorio de Extremadura,  
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º  
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,  
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

## **ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 27 de noviembre de 2025, se modifica el artículo 3.2.3.0.2.-Requisitos de los Actos de Uso y Aprovechamiento Urbanísticos de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

### **3.2.3.0.2.-Requisitos de los Actos de Uso y Aprovechamiento Urbanísticos.**

1. En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, la regulación de las condiciones generales de la edificación y uso del suelo no limitadas en las condiciones particulares que a continuación se detallan (en los sucesivos artículos de la presente Sección) se regirán por las ya establecidas en el Capítulo de Condiciones Edificatorias de Suelo Urbano de este Título.
2. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

#### **a. SUSTANTIVOS:**

La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta, exceptuándose a los efectos las siguientes zonas en las que, para los usos permitidos, queda establecida la superficie mínima para la edificación en 4 Has..:

— ZEC “Río Matachel”

— Zona delimitada por su Importancia para Aves Esteparias (grafiada específicamente en la planimetría).

En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de este Plan General, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.

En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.

Además, en los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial.

La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división.

En terrenos colindantes con cualquier vía pecuaria clasificada en el término municipal de Maguilla, se deberá contar con Informe previo favorable de la Sección Vías pecuarias para la edificación, construcción e instalación de nueva planta.

**b. ADMINISTRATIVOS:**

- La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.
- La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento deberá otorgarse por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para la legitimación de todos los actos previstos en el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 15/2001 que pretendan ejecutarse en Suelo No Urbanizable protegido o en Suelo No Urbanizable común.
- El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificaciones y, en todo caso, de la licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento (3%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.
- La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

**ANEXO II**

## RESUMEN EJECUTIVO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL 002

**"ARTÍCULO 3.2.3.0.2. ADAPTACIÓN SUPERFICIE MÍNIMA DE SUELO  
EN SUELO RÚSTICO A LOTUS".**

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MAGUILLA

## ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS Y FINES.
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

## 1. INTRODUCCIÓN.

Este resumen ejecutivo se redacta según lo establecido en el art. 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en el artículo 65.4.d) 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).

## 1.1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

Expediente:	MODIFICACIÓN PUNTUAL 002 "ARTÍCULO 3.2.3.0.2. ADAPTACIÓN SUPERFICIE MÍNIMA DE SUELO EN SUELO RÚSTICO A LOTUS". DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MAGUILLA
Promotor:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAGUILLA
Redactor del Proyecto:	OTUDTS DE LA MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE AGUAS Y SERVICIOS DE LA COMARCA DE LLERENA



## 2. Objetivos y fines.

El objeto del presente trabajo es la redacción de una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Maguilla, la M-002 para adaptar el parámetro de superficie mínima edificable en suelo no urbanizable o rústico a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).

La zona de actuación engloba a toda la superficie de suelo no urbanizable del término municipal, exceptuándose a los efectos las siguientes zonas, en las que, para los usos permitidos, queda establecida la unidad apta para la edificación en 4 Has.:

- ZEC “Río Matachel”
- Zona delimitada por su Importancia para Aves Esteparias (grafiada específicamente en la planimetría) donde

## 3. Descripción y justificación de la ordenación propuesta.

Se le da una nueva redacción al apartado primero del artículo 3.2.3.0.2. requisitos sustantivos de la calificación urbanística, adaptando el parámetro superficie mínima edificable a LOTUS (1,5 ha.) Para ello se omite la referencia a lo dispuesto en lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo específica de Maguilla para el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas

La justificación de la modificación planteada se basa en los siguientes aspectos:

- a) Es conveniente adecuar los instrumentos normativos a las previsiones y modelos planteados por las normas urbanísticas autonómicas.
- b) El sometimiento a determinaciones de ordenación más rigurosas que las de los municipios del entorno supone un freno y un demérito competitivo para Maguilla en su interés para ser polo de atracción de actividades económicas dentro de las permitidas en el suelo rústico.
- c) Se ha constatado en los últimos años la renuncia de determinadas iniciativas empresariales ante las determinaciones vigentes. Esas iniciativas, sin embargo, podrían haber prosperado si dicho parámetro hubiese estado adaptado a la LOTUS.
- d) Esta Modificación se enmarca dentro del proceso de adaptación del planeamiento urbanístico de Maguilla a la normativa vigente.

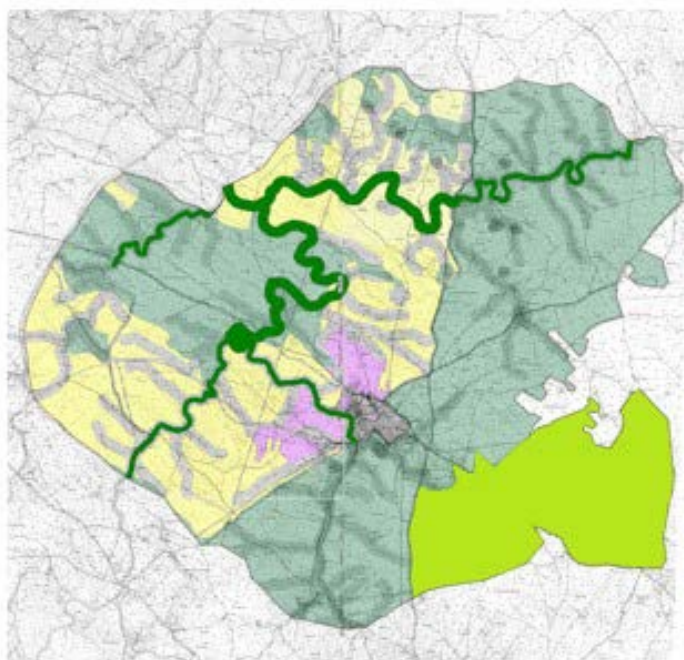


PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PUNTUAL
<p>3.2.3.0.2.-REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS</p> <p>1.- En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, la regulación de las condiciones generales de la edificación y uso del suelo no limitadas en las condiciones particulares que a continuación se detallan (en los sucesivos artículos de la presente Sección) se regirán por las ya establecidas en el Capítulo de Condiciones Edificatorias de Suelo Urbano de este Título.</p> <p>2.- Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas, así como los usos y las actividades a los que se destinan, deberán cumplir los siguientes requisitos:</p> <p>a. SUSTANTIVOS:</p> <p>Realizarse en unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficie mínimas siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2 % de aquella, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado conforme con la protección del suelo. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo específica de Maguilla.</li><li>• La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos.</li></ul> <p>No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.</p> <p>En el caso de la rehabilitación de edificaciones y construcciones existentes para su destino a cualquiera de los usos compatibles con el suelo no urbanizable contemplados en el artículo 23 de esta Ley, la unidad rústica apta para la edificación podrá ajustarse a la superficie de la finca en que se sitúe y la edificación o construcción a rehabilitar podrá mantener sus condiciones de volumen y posición respecto de los límites de dicha unidad, siempre que se cumplan los requisitos EXPRESADOS en el artículo 26.1.1.b de la LSOTEX.</p>	<p>3.2.3.0.2.-REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS</p> <p>1.- En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, la regulación de las condiciones generales de la edificación y uso del suelo no limitadas en las condiciones particulares que a continuación se detallan (en los sucesivos artículos de la presente Sección) se regirán por las ya establecidas en el Capítulo de Condiciones Edificatorias de Suelo Urbano de este Título.</p> <p>2.- Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas, así como los usos y las actividades a los que se destinan, deberán cumplir los siguientes requisitos:</p> <p>a. SUSTANTIVOS:</p> <p>La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta, exceptuándose a los efectos las siguientes zonas, en las que, para los usos permitidos, queda establecida la unidad apta para la edificación en 4 Has.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— ZEC "Río Matachel"</li><li>— Zona delimitada por su Importancia para Aves Esteparias (grafiada específicamente en la planimetría)</li><li>— En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de esta ley, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.</li><li>— En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.</li><li>— Además, en los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial</li></ul>



PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PUNTUAL
<p>b. ADMINISTRATIVOS:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.</li><li>• La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento deberá otorgarse por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para la legitimación de todos los actos previstos en el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 15/2002 que pretendan ejecutarse en Suelo No Urbanizable protegido o en Suelo No Urbanizable común.</li><li>• El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificaciones y, en todo caso, de la licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento (3%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.</li><li>• La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>— La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división.</li><li>— En terrenos colindantes con cualquier vía pecuaria clasificada en el término municipal de Maguilla, se deberá contar con informe previo favorable de la Sección de Vías Pecuarias para la edificación, construcción e instalación de nueva planta</li></ul> <p>b. ADMINISTRATIVOS:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.</li><li>• La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento deberá otorgarse por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para la legitimación de todos los actos previstos en el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 15/2002 que pretendan ejecutarse en Suelo No Urbanizable protegido o en Suelo No Urbanizable común.</li><li>• El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificaciones y, en todo caso, de la licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento (3%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.</li><li>• La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.</li></ul>

La modificación que se plantea solo propone cambios en los artículos mencionados del PGM de Maguilla, sin que la documentación gráfica resulte afectada por la misma, no obstante, se aporta imagen de la zona no afectada por la modificación en el suelo no urbanizable del municipio.



*Zona Zec Rio Matachel*



*Zonja delimitada por su importancia para  
aves esteparias*

En virtud del informe ambiental emitido el día 24 de octubre de 2023, por el Director General de Sostenibilidad, D. Germán Puebla Ovando, no es previsible que la modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Maguilla 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 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.ª Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 09/01/2026 y n.º BA/002/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:                      Modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal para adaptar el parámetro de superficie mínima de suelo en suelo no urbanizable a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Municipio:                        Maguilla.

Aprobación definitiva: 27 de noviembre de 2025.

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 28-12-21).

Mérida, 9 de enero de 2026.

• • •