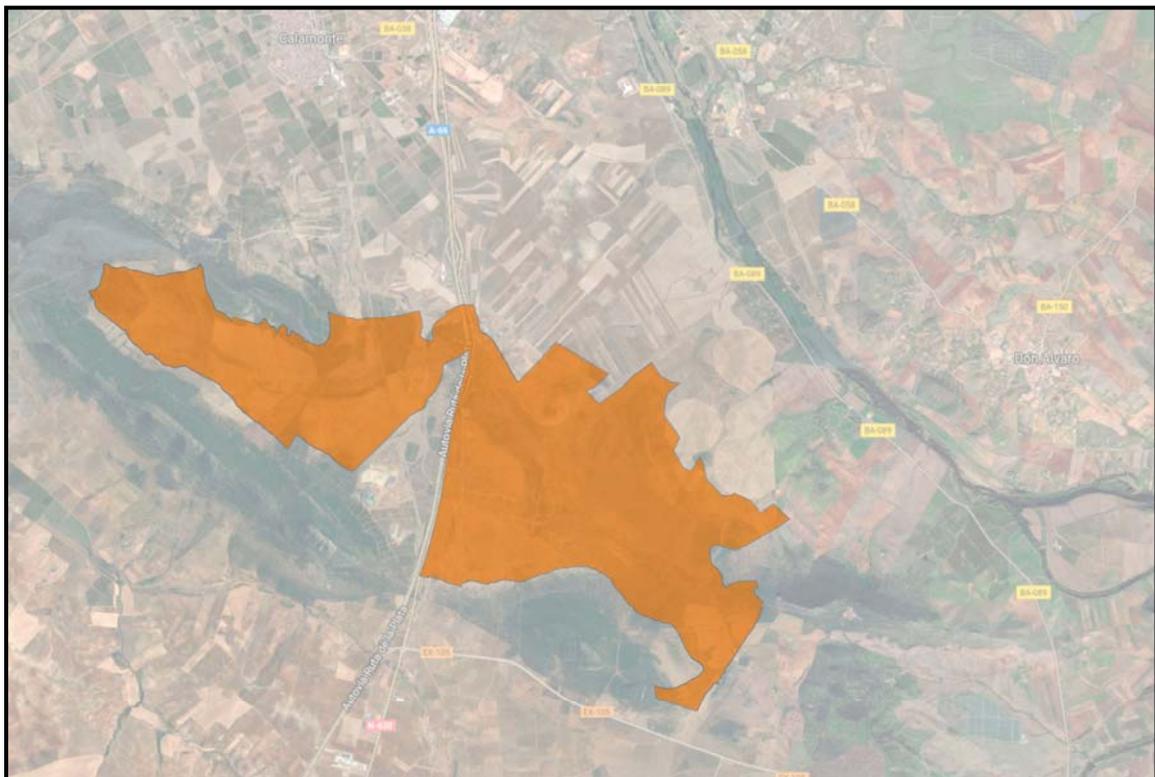


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MÉRIDA CONSISTENTE EN AMPLIAR LOS USOS PERMITIDOS EN LA ZONIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE ALCAZABA-LOS HOLGADOS



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PROMOTOR	GARVIGO GESTION SL M ^ª PIA SANCHEZ FERNANDEZ M ^ª del CARMEN GARRIDO MACIAS
EQUIPO REDACTOR	RAFAEL MESA, ARQUITECTURA SLP MB3 GESTION

ÍNDICE

1. DATOS GENERALES	3
1.1. PETICIONARIO.....	3
1.2. ENCARGO.....	3
1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	3
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	4
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA	4
4. SITUACIÓN ACTUAL	4
5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	5
6. DOCUMENTOS AFECTADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. .	7
7. TRAMITACIÓN	8
8. CONCLUSIÓN	9
DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGOU MÉRIDA	10

1. DATOS GENERALES

1.1. PETICIONARIO

La presente Modificación puntual se realiza por INICIATIVA PRIVADA a petición de GARVIGO GESTION S.L. con CIF B06584262, MARIA PIA SANCHEZ FERNANDEZ con DNI 08803569-C y M^a DEL CARMEN GARRIDO MACÍAS con DNI 09160801-Q, propietarios de las parcelas incluidas dentro del Área de Suelo no Urbanizable denominado Alcazaba Holgados, con domicilio en C/ Los Maestros nº 3, Mérida (Badajoz), para que el Excmo. Ayuntamiento de Mérida promueva esta iniciativa.

1.2. ENCARGO

El encargo se realiza a la Empresa Rafael Mesa, Arquitectura SLP y MB3-Gestión, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Félix Valverde Lillo, portal nº 8, 4º B, de Mérida.

1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El planeamiento vigente sobre el municipio consiste en el Plan General de Ordenación Urbana de Mérida con aprobación definitiva con fecha 19 de julio de 2000 y publicado en el DOE nº 106 de 12 de septiembre de 2000.

A la presente modificación le será de aplicación las siguientes normativas:

- Ley 11/2018, de 21 de Diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS) (BOE nº 250, Año 2018)
- Ley15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) y sus modificaciones.
- Reglamento de Planeamiento, Decreto 7/2007, de 23 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX).

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la modificación consiste en **INCLUIR** dentro de los usos susceptibles de autorización en los suelos zonificados como Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados **LOS USOS VINCULADOS AL OCIO DE LA POBLACIÓN, COMO LAS INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN Y HOSPEDAJE**, para poder compatibilizar el uso agrario con usos de fines de hospedaje y local comercial. Favoreciendo la puesta en marchas de estas actividades, que refuerzan el tejido empresarial y económico de la localidad.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

Las razones que justifican la modificación son las siguientes:

- Posibilitar el desarrollo, en los suelos zonificados como Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados el uso susceptible de autorización vinculado al OCIO DE LA POBLACION COMO LAS INSTALACIONES DE RESTAURACION Y HOSPEDAJE, para albergar nuevas actividades empresariales.

4. SITUACIÓN ACTUAL

El Área denominada como Alcazaba-Los Holgados se localiza al sur del núcleo urbano de Mérida con una superficie aproximada de 15,84 km².

En la actualidad, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mérida clasifica este suelo como suelo no urbanizable y lo zonifica como Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

Este suelo queda sujeto a la normativa de aplicación del artículo 13.29 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el cual establece:

“Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.

1. *Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.*
2. *Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:*
 - a) *Las explotaciones extractivas.*
 - b) *Los usos dotacionales.*
 - c) *Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.*
 - d) *Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.*

- e) *La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has."*

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Con la modificación propuesta se pretende ampliar los usos susceptibles de autorización que están permitidos en este tipo de suelo y recogidos en el artículo 13.29 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La ampliación del uso queda definida, dentro del régimen del suelo no urbanizable, como Usos susceptibles de autorización en el art. 13.9 c) de las Normas Urbanísticas como *Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración y hospedaje.*

Por lo tanto con las condiciones que se proponen quedaría:

Artículo 13.29. Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.

1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
 - a) Las explotaciones extractivas.
 - b) Los usos dotacionales.
 - c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
 - d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
 - e) *La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.*
 - f) **Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración y hospedaje.**

Este tipo de uso, quedará afectado por las Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población, recogidas en el art.13.17 de las Normas Urbanísticas, cuya modificación quedará recogida de la siguiente manera:

Artículo 13.17. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población

1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. **Y hospedaje, destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en Suelo No urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.**
2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
3. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.
4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
 - b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
 - c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
 - d) Los espacios no ocupados por la edificación deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
 - e) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.
 - f) En caso de no ser posible la conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, la implantación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13.20, apartado 3.d) y 3.e).

6. DOCUMENTOS AFECTADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

La modificación puntual que se propone en el presente documento afecta a las siguientes partes del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida:

Normativa Urbanística

TÍTULO DECIMOTERCERO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN.

Artículo 13.9. Usos susceptibles de autorización.

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
<p>“Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se tratase, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros. b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación. c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras....” 	<p>“... c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración, y hospedaje en Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados...”</p>

Artículo 13.17. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
<p>“1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.”</p>	<p>“... Y hospedaje, destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados. ...”</p>

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS SEGÚN ZONAS.

Artículo 13.29. Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
<p>“Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas. 2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes: <ol style="list-style-type: none"> a) Las explotaciones extractivas. b) Los usos dotacionales. c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras. d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social. e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.” 	<p>“... f) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración y hospedaje.”</p>

7. TRAMITACIÓN

Según establece el art. 50 de la LOTUS, en el punto 4, la revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación.

La tramitación para el procedimiento de aprobación se desarrolla en el art. 49 de la LOTUS, debiendo corresponder su aprobación inicial por el órgano municipal competente, con un periodo de información pública no inferior a 45 días. Su remisión potestativa a la Comisión Intersectorial o solicitud municipal de los informes sectoriales. Su aprobación provisional por el órgano municipal junto con la Evaluación Ambiental, y su aprobación definitiva por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura, con su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Referente a la tramitación medioambiental, según la Ley 6/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su artículo 49 será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, las modificaciones menores de los planes y programas mencionado en el artículo 38 de la ley.

Es por ello, que junto con el presente documento adjuntamos el “Documento ambiental simplificado”, para que la Dirección General de Medio Ambiente (órgano ambiental) emita el informe correspondiente al respecto.

8. CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se pretende plasmar la intención del Ayuntamiento a petición de los propietarios para la modificación de los usos susceptibles de autorización, en los suelos no urbanizable de Alcazaba-Los Holgados para los usos de restauración y hospedaje, habiendo justificado la propuesta realizada para la consecución de los objetivos planteados.

La admisión a trámite de la modificación, tendría numerosos efectos positivos sobre la zona y sobre Mérida, los cuales resumidamente son:

- Éxito económico y social de la zona asegurados por la gran diversidad de usos permitidos, los cuales se exponen con anterioridad.
- Reactivación económica y creación de empleo.
- Interés económico de los propietarios afectados.
- Beneficios para el sector de la construcción a nivel local como consecuencia de las futuras obras de ampliación, adecuación, y de nueva planta.
- Ampliación de la capacidad productiva y la correspondiente creación de puestos de trabajo.

Por todo ello creemos firmemente no solo en la idoneidad, sino también en la necesidad de dicha modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Mérida.

En Mérida, junio de 2019.

Fdo.: Rafael Mesa. Arquitectura, SLP.

MB3-Gestión.

DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MÉRIDA.

ANEXO I

NORMATIVA URBANÍSTICA

ESTADO ACTUAL

Normativa Urbanística página 111.

Normativa Urbanística pagina 112.

Normativa Urbanística pagina 116.

intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.

b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Actividades forestales, vinculadas a la explotación del conjunto de los recursos forestales arbóreos y arbustivos (madera, corcho, resina, carbón, frutos, esencias aromáticas, miel, etc).

d) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

e) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (>50%) de aportes externos a la explotación, e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

g) Actividades cinéticas.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, y todo ello, sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Artículo 13.9. Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros.

b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.

c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración.

d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

e) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

f) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 13.10. Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Mérida o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Impacto Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 13.11. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos en el suelo no urbanizable todos los no contemplados en los artículos anteriores.

Artículo 13.12. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones extractivas.

d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) Dotaciones.

b) Actividades de ocio de la población.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la Legislación de suelo.

6. Con carácter general se establece una parcela mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados asociada a cualquier edificación aislada en suelo no urbanizable, siendo el retranqueo mínimo de edificación a los linderos de seis (6) metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 13.14 a 13.20 en función de los usos de que se trate y en los artículos 13.22 a 13.29 en función de la zona de suelo no urbanizable en que se ubiquen.

Sección Segunda: Determinaciones de carácter particular.

Artículo 13.13. Condiciones de las Explotaciones Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

a) Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, salvo que la regulación pormenorizada especifique lo contrario, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica.

b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- 1) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - 2) Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - 3) Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar para evitar las obstrucciones en la red de drenaje.
 - 4) Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
- c) La autorización de la actividad conlleva la posibilidad de licencia municipal para la construcción de las instalaciones necesarias para la actividad. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición cuando la explotación hubiere concluido.
- d) Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

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, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.
 - 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.

Artículo 13.15. Condiciones de las zonas de Protección de Infraestructuras.

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras de Estado en Extremadura.
2. Para las zonas de suelo no urbanizable calificadas como áreas de protección de infraestructuras en el Plan se establecen las limitaciones y condiciones previstas en el Reglamento General de Carreteras respecto a las carreteras estatales, fijándose unas franjas de protección coincidentes con el límite de afección establecido en la reglamentación sectorial, con una dimensión de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y una anchura de 50 metros en carreteras convencionales, dimensiones medidas desde la arista exterior de la explanación.
3. Para las zonas de protección de infraestructura viaria que quedan afectadas en sus bordes por suelos urbanos o urbanizables se establece en el Plan el límite de dichas zonas de protección, que en general coinciden con la línea de edificación establecida en el Reglamento General de Carreteras a excepción de los tramos que tienen un carácter estrictamente urbano, en los que las condiciones de edificación y separación a los viales se determina particularizadamente en el presente Plan.
4. En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.
5. En las zonas de protección de carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado y fuera de los tramos urbanos la instalación de vallas y carteles se regirá por lo establecido en los artículos 88,89,90 y 91 del Reglamento general de Carreteras así como por el punto once del R.D. 1911/97 por el que se modifica el Reglamento mencionado.

Artículo 13.16. Condiciones de la Edificación vinculada al uso Dotacional.

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Se prevén las siguientes actividades:
 - a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
 - b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
 - c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
 - d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.
 - e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - b) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.

Artículo 13.17. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población.

1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

i.- El Ayuntamiento redactará el proyecto de los viales de servicio y definirá la fórmula de gestión y ejecución del mismo, siendo por cuenta de los titulares del suelo la cesión de los terrenos y el pago de las cantidades que se determinen por el Ayuntamiento para la ejecución de los viales.

Artículo 13.29. Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.

1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
 - a) Las explotaciones extractivas.
 - b) Los usos dotacionales.
 - c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
 - d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
 - e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.

NORMATIVA URBANÍSTICA

ESTADO MODIFICADO

Normativa Urbanística página 111.

Normativa Urbanística pagina 112.

Normativa Urbanística pagina 116.

intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.

b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Actividades forestales, vinculadas a la explotación del conjunto de los recursos forestales arbóreos y arbustivos (madera, corcho, resina, carbón, frutos, esencias aromáticas, miel, etc).

d) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

e) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (>50%) de aportes externos a la explotación, e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

g) Actividades cinéticas.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, y todo ello, sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Artículo 13.9. Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros.

b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.

c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración, y hospedaje en suelo no urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

e) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

f) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 13.10. Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Mérida o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Impacto Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 13.11. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos en el suelo no urbanizable todos los no contemplados en los artículos anteriores.

Artículo 13.12. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones extractivas.

d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) Dotaciones.

b) Actividades de ocio de la población.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la Legislación de suelo.

6. Con carácter general se establece una parcela mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados asociada a cualquier edificación aislada en suelo no urbanizable, siendo el retranqueo mínimo de edificación a los linderos de seis (6) metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 13.14 a 13.20 en función de los usos de que se trate y en los artículos 13.22 a 13.29 en función de la zona de suelo no urbanizable en que se ubiquen.

Sección Segunda: Determinaciones de carácter particular.

Artículo 13.13. Condiciones de las Explotaciones Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

a) Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, salvo que la regulación pormenorizada especifique lo contrario, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica.

b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- 1) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - 2) Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - 3) Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar para evitar las obstrucciones en la red de drenaje.
 - 4) Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
- c) La autorización de la actividad conlleva la posibilidad de licencia municipal para la construcción de las instalaciones necesarias para la actividad. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición cuando la explotación hubiere concluido.
- d) Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

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, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.
 - 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.

Artículo 13.15. Condiciones de las zonas de Protección de Infraestructuras.

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras de Estado en Extremadura.
2. Para las zonas de suelo no urbanizable calificadas como áreas de protección de infraestructuras en el Plan se establecen las limitaciones y condiciones previstas en el Reglamento General de Carreteras respecto a las carreteras estatales, fijándose unas franjas de protección coincidentes con el límite de afección establecido en la reglamentación sectorial, con una dimensión de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y una anchura de 50 metros en carreteras convencionales, dimensiones medidas desde la arista exterior de la explanación.
3. Para las zonas de protección de infraestructura viaria que quedan afectadas en sus bordes por suelos urbanos o urbanizables se establece en el Plan el límite de dichas zonas de protección, que en general coinciden con la línea de edificación establecida en el Reglamento General de Carreteras a excepción de los tramos que tienen un carácter estrictamente urbano, en los que las condiciones de edificación y separación a los viales se determina particularizadamente en el presente Plan.
4. En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.
5. En las zonas de protección de carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado y fuera de los tramos urbanos la instalación de vallas y carteles se regirá por lo establecido en los artículos 88,89,90 y 91 del Reglamento general de Carreteras así como por el punto once del R.D. 1911/97 por el que se modifica el Reglamento mencionado.

Artículo 13.16. Condiciones de la Edificación vinculada al uso Dotacional.

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Se prevén las siguientes actividades:
 - a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
 - b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
 - c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
 - d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.
 - e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - b) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.

Artículo 13.17. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población.

1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. Y hospedaje, destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en Suelo No urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

i.- El Ayuntamiento redactará el proyecto de los viales de servicio y definirá la fórmula de gestión y ejecución del mismo, siendo por cuenta de los titulares del suelo la cesión de los terrenos y el pago de las cantidades que se determinen por el Ayuntamiento para la ejecución de los viales.

Artículo 13.29. Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.

1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
 - a) Las explotaciones extractivas.
 - b) Los usos dotacionales.
 - c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
 - d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
 - e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.
 - f) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración y hospedaje.