



*RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2012, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2011 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talarrubias, que consiste en la modificación de la unidad rústica apta para la edificación en suelo no urbanizable. (2012061557)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de julio de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión



urbanas, a las nuevas previsiones de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, que modifica la anterior (Disposición transitoria cuarta de la Reforma de la LSOTEX).

Aunque no se aprecian obstáculos legales para cambiar la superficie mínima de parcela y otras condiciones edificatorias dispuestas en los arts. 8.7.2, 8.7.3, 8.7.6 y 8.7.7 para las edificaciones o instalaciones extractivas de ocio, recreativas o turísticas, de utilidad pública o interés social y vinculadas a vivienda unifamiliar aislada, la propuesta de ampliación de estas nuevas condiciones a las edificaciones vinculadas a usos agropecuarios (art. 8.7.1) se considera que debe revisarse y actualizarse conforme a lo señalado en el art. 26.2 de la LSOTEX, que dispone "se estará a este efecto a lo establecido en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo".

El Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo establece para este municipio dicha superficie en 1,5 Ha. en regadíos y 8 Ha. en secano. Por tanto debe interpretarse que el art. 26.2 lo que desea con la remisión a la unidad mínima de cultivo es fijar para la unidad rústica apta para la edificación la misma superficie que la legislación agraria considera necesaria para que el cultivo sea rentable, entonces no podrá modificarse el art. 8.7.1 en el sentido pretendido pues deberá distinguirse cuando el uso sea o no vinculado a la explotación agropecuaria y en este último caso si se trata de suelo de secano o de regadío. De tal modo que solo para el caso de que actualmente estuvieran permitidos otros usos "no vinculados" podrá fijarse la 1,5 Ha. exigible legalmente (URAE).

El art. 26.2 de la Ley 15/2001 establece que en el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a efectos de superficie mínima, a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo. En consecuencia, éste es el marco normativo en el que nos desenvolvemos, que si bien exige una superficie mínima equivalente a la señalada en una legislación, como la agrícola, cuya motivación y objetivos poco tienen que ver con el urbanismo y que por más que sea de discutible pertinencia está ahí, de manera que establecer en la normativa de planeamiento municipal superficies diferentes, colisiona con dicho precepto legal.

La única manera de alterar el régimen antes señalado se encuentra prevista en el propio art. 26.2 que abre la posibilidad de que reglamentariamente se pueda establecer un régimen diferente "en atención a la diversidad geográfica de Extremadura". No obstante, entender que esta remisión al reglamento (como hace la modificación que se tramita) legitima la regulación planteada, basándose únicamente en el carácter reglamentario de las normas de planeamiento que aprueba el municipio, es absolutamente errónea. Efectivamente, el legislador autonómico hace una remisión al reglamento como vía de "modular" la superficie mínima en atención a las peculiaridades de cada municipio. Pero dicha remisión es a un eventual "reglamento ejecutivo", esto es, a aquellos que como es sabido se dictan en ejecución y desarrollo de las leyes, y no a "cualquier reglamento que pudieran emanar de cualesquiera otras administraciones" pues admitir esto supondría una elemental vulneración de los principios jerarquía y competencia. Por un lado porque, una vez regulada una materia por una norma con rango de ley se produce una "congelación del rango normativo" de manera que dicha cuestión únicamente puede modificarse por una norma de igual rango jurídico-formal; ahora bien, cuando el legislador establece la remisión normativa al reglamento para poder adaptar dicho régimen a las particularidades de los municipios, efectúa una suerte de "deslegalización" de la mate-



ria, abriéndola a su regulación reglamentaria, pero se trata de un mandato dirigido al Poder Ejecutivo, esto es, a la Administración Autonómica, para que pueda dictar dicho reglamento. Si hubiera deseado que los Ayuntamientos pudieran alterar el régimen señalado, lo habría dicho expresamente y la remisión no hubiera sido al desarrollo reglamentario, sino a las normas de planeamiento urbanístico, cosa que no hace. Por otro lado, afirmar que la remisión "es a cualquier reglamento" choca, asimismo, con el principio de competencia pues sería tanto como afirmar que cualquier órgano de cualquier administración que tuviera una mínima potestad reglamentaria podría arrogarse la potestad de regular dicho extremo, cuando los órganos regulan únicamente cuestiones sobre las que tienen competencias, y dichas competencias las confieren las leyes, y dado que la Ley 15/2001 no se remite al planeamiento, es incuestionable que se trata de una competencia autonómica.

Sin perjuicio de lo anterior, la redacción propuesta del art. 8.7.1 adolece asimismo de una deficiente sistemática ya que en su estructura original fija una regulación general en la que señala la superficie mínima y luego tiene unos puntos 1 y 2 en los que regula especificidades constructivas propias de las casetas de almacenamiento de aperos y de las instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas, para los establos y granjas y para las consabidas casetas. Esta regulación habría quedado mejor, desde un punto de vista sistemático, si se hubiera distribuido entre los puntos 1 y 2 y, además, deja sin regulación expresa en materia de superficie mínima a todos aquellos otros edificios que no sean alguno de los tres antes señalados, que quedarían no obstante dentro del régimen del art. 26.2 de la Ley 15/2001. Además si se pretende limitar la ocupación de parcela, sería deseable que siempre se usara el mismo parámetro mientras que una vez se limita acudiendo a la edificabilidad  $m^2/m^2$  y otras a un tanto por ciento de la parcela.

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.º) Aprobar definitivamente las modificaciones de los arts. 8.7.2, 8.7.3, 8.7.6 y 8.7.7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal incluidas en el Proyecto de Modificación n.º 1/2011.
- 2.º) Desestimar la aprobación definitiva del art. 8.7.1 (Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios) correspondiente al mismo proyecto de modificación.
- 3.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de las modificaciones que han resultado aprobadas.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), 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 (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

UAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

### **ANEXO**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 26 de julio de 2012 se modifican los artículos 8.7.2, 8.7.3, 8.7.6 y 8.7.7 de la normativa vigente en el municipio, cuya redacción reformada es la siguiente:

#### 8.7.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas:

- Se define una parcela mínima de 1.5 Has.
- La ocupación máxima será del 2,5 % de la superficie total de la parcela.
- Su altura máxima será de 9 m y 2 plantas.
- El entorno se tratará con arbolado autóctono.
- En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

#### 8.7.3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas:

Se establecen las siguientes condiciones:

- No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 1,5 Has.
- La ocupación máxima será del 5 %.
- El retranqueo a linderos será como mínimo de 5 metros a linderos y 15 metros a eje de caminos o vías de acceso.
- La altura máxima será de 9 m. y 2 plantas.
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por 50 m<sup>2</sup> edificados.
- La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico, y estará integrada en el entorno.

#### 8.7.6. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social:

- Se considera una parcela mínima de 1,5 Has.
- El retranqueo mínimo de linderos será de 5 m.
- La ocupación máxima será del 10 %.



Podrá otorgarse calificación urbanística por el órgano competente de la Junta de Extremadura para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población, previa petición ante el Ayuntamiento, con justificación de la utilidad pública o interés social.

Toda edificación para uso industrial en suelo no urbanizable deberá declararse de utilidad pública y social, y seguir el trámite de autorización previa de la Comisión de Urbanismo.

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

#### 8.7.7. Edificaciones vinculadas a vivienda familiar.

- Se considera una parcela mínima de 1,5 Has.
- El retranqueo mínimo a linderos será de 5 m.
- La ocupación máxima será del 2 %.

La edificación tendrá un máximo de dos pisos y 7,50 m de altura, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.