



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 15 (1/2012) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puebla de Obando, que tiene por objeto establecer una nueva regulación del uso hotelero/hostelero contemplado en el artículo 52, y posibilitar el nuevo uso "hotelero" en suelo no urbanizable de protección especial paisajística (artículo 105) y suelo no urbanizable de protección agrícola (artículo 107). (2014060349)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de abril de 2013, 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 Puebla de Obando 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.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSO-TEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el art. 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE del 20).

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 la modificación puntual n.º 15 (1/2012) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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.

Asimismo se hace constar que con fecha 03/02/2014 y n.º de inscripción BA/010/2014, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de 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,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación n.º 15 (1/2012) arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio con fecha de 4 abril de 2013, se modifican los artículos 52 Uso Hotelero y Hostelero, 105 Usos del Suelo, y, 107 Usos del Suelo, quedando las Normas Urbanísticas como sigue:

Artículo 52. Uso Hotelero y Hostelero

A. Uso Terciario . Uso Hotelero

1. Definición.- Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo y centros vacacionales escolares o regionales.
2. Se regularán según la legislación sectorial específica.

B. Uso Terciario. Hostelero

1. Definición.- Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio al público destinados a restaurantes, cafés, etc. ..., comprendidas en los grupos 65 y 66 del CNAE

2. Clasificación.- A efectos de las presentes ordenanzas se establece

Grupo I- Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, con espectáculos (652).

Grupo II- Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos (rúbrica 651 y 653).

Grupo III- Instalaciones complementarias de establecimientos para alojamiento temporal, tiendas, comedores, garajes, pistas deportivas, etc... (661, 662 y 669 de la CNAE).

3. Condiciones de los locales.- Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Para los grupos I y II se exigirá la existencia de un aseo de hombres y otro de mujeres, provistos ambos de lavabo, además, de un urinario por cada fracción de 100 m².

**Artículo 105. Usos del suelo**

- Se prohíbe cualquier uso del suelo que implique una transformación del uso tradicional.
- La producción forestal y la tala de árboles necesitará informe vinculante de la Agencia de Medio Ambiente de la COPUMA y del SOF.
- Se permite el uso agropecuario del grupo VII, grupo IX y grupo XI.
- Se admiten las instalaciones de producción de energía eléctrica, a partir de las energías renovables de origen solar térmico, solar fotovoltaico y eólico, realizándose en unidad rústica apta para la edificación con una superficie mínima de 25.000 m². La instalación se retranqueará a una distancia no inferior a 10 m respecto a los linderos y se ajustará a las limitaciones y exigencias que establezca la normativa o legislación sectorial en materia de caminos públicos y carreteras.
- Se permite el uso terciario-hotelerero con objeto de ejecutar establecimientos de **alojamiento turístico en el medio rural**, siempre que se cumplan los requisitos siguientes.
 - Se realizarán en una unidad rústica apta para la edificación con una superficie mínima de 15.000 m².
 - Las construcciones no podrán afectar a ningún pie de arbolado autóctono.
 - Las construcciones y edificaciones se retranquearán a una distancia no inferior a 5 metros respecto a los linderos y 15 m a ejes de caminos.
 - La altura máxima prevista se limitará a una planta y 5 metros a cumbre.
 - La ocupación máxima de la superficie de la finca por edificaciones permanentes no será superior al 2 % de la superficie total de la finca.
 - La capacidad de alojamiento, con independencia de la clase y categoría del establecimiento, no superará las 20 plazas por cada unidad rústica apta para la edificación.
 - Las construcciones, edificaciones e instalaciones emplearán las formas y materiales que menor impacto visual produzcan sobre el medio, así como colores tradicionales en la zona y que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato en el paisaje, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar.

Para la autorización de edificaciones (nuevas construcciones y reconstrucciones) o desarrollo de actividades turísticas destinadas a uso terciario hotelero en este tipo de suelo se requerirán:

- Informe favorable de afección a la Red Natura 2000 y a especies y hábitats de las Directivas de Aves y Hábitats. El Ayuntamiento enviará la solicitud del promotor con una memoria técnica a la Dirección General competente en esta materia.
- El equipo redactor debe revisar la actualización de normativa ambiental que le puede afectar, así como los organismos implicados en la emisión de informes vinculantes para la autorización final de las actividades en estas zonas.
- Instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y normativa de desarrollo.
- Cualquier actuación sobre el monte denominado "Dehesa Boyal Valdepagera y Sierra Gorda" con número de elenco 06/01/005, deberá ser autorizada por la Dirección General de Medio Ambiente (Servicio de Ordenación y Gestión Forestal).
- Informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Informe de Confederación Hidrográfica del Guadiana en caso de ser necesario (afección al dominio público hidráulico, vertido directo o indirecto de aguas residuales, usos privativos las aguas, etc...)
- Se prohíbe cualquier tipo de edificación no relacionada con los usos permitidos expuestos en los puntos anteriores.

Artículo 107. Usos del suelo

- Se prohíbe cualquier uso del suelo que implique una transformación del uso tradicional y alteración del paisaje natural.
- Se permite el uso agropecuario de los grupos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X.
- El uso forestal (grupo X) se permitirá siempre que no se realicen repoblaciones no autóctonas de rápido crecimiento sometiéndose a la legislación agraria correspondiente.
- Se admiten las instalaciones de producción de energía eléctrica, a partir de energías renovables de origen solar térmico, solar fotovoltaico y eólico, realizándose en una unidad rústica apta para la edificación con una superficie mínima de 25.000 m². La instalación se retranqueará a una distancia no inferior a 10 m respecto a linderos y se ajustará a las limitaciones y exigencias que establezca la normativa o legislación sectorial en materia de caminos públicos y carreteras.
- Se permite el uso terciario-hotelerero con objeto de ejecutar establecimientos de **alojamiento turístico en el medio rural**, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:
 - Se realizarán en una unidad rústica apta para la edificación con una superficie mínima de 15.000 m².
 - Las construcciones no podrán afectar a ningún pie de arbolado autóctono.
 - Las construcciones y edificaciones se retranquearán a una distancia no inferior a 5 metros respecto a los linderos y 15 m a ejes de caminos.
 - La altura máxima prevista se limitará a una planta y 5 metros a cumbrera.
 - La ocupación máxima de la superficie de la finca por edificaciones permanentes no será superior al 2 % de la superficie total de la finca.
 - La capacidad de alojamiento, con independencia de la clase y categoría del establecimiento, no superará las 20 plazas por cada unidad rústica apta para la edificación.
 - Las construcciones, edificaciones e instalaciones emplearán las formas y materiales que menor impacto visual produzcan sobre el medio, así como colores tradicionales en la zona y que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato en el paisaje, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar.

Para la autorización de edificaciones (nuevas construcciones y reconstrucciones) o desarrollo de actividades turísticas destinadas a uso terciario hotelero en este tipo de suelo se requerirán:

- Informe favorable de afección a la Red Natura 2000 y a especies y hábitats de las Directivas de Aves y Hábitats. El Ayuntamiento enviará la solicitud del promotor con una memoria técnica a la Dirección General competente en esta materia.
 - El equipo redactor debe revisar la actualización de normativa ambiental que le puede afectar, así como los organismos implicados en la emisión de informes vinculantes para la autorización final de las actividades en estas zonas.
 - Instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y normativa de desarrollo.
 - Cualquier actuación sobre el monte denominado “Dehesa Boyal Valdepagera y Sierra Gorda” con número de elenco 06/01/005, deberá ser autorizada por la Dirección General de Medio Ambiente (Servicio de Ordenación y Gestión Forestal).
 - Informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
 - Informe de Confederación Hidrográfica del Guadiana en caso de ser necesario (afección al dominio público hidráulico, vertido directo o indirecto de aguas residuales, usos privativos las aguas, etc...)
- Se prohíbe cualquier tipo de edificación no relacionada con los usos permitidos expuestos en los puntos anteriores.