



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 4 de junio de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 41 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talayuela, consistente en la ampliación de los usos previstos en suelo no urbanizable de áreas de protección del regadío (Tipo IV), con el fin de permitir la incorporación del uso de instalaciones industriales. (2015061321)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de junio de 2015, 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 Comunidad Autónoma 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, y Decreto 75/2012, de 11 de mayo, que modifica el anterior, 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 actual 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 Talayuela 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 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 (LSOTEX).

En relación con lo anterior, advertir que el Ayuntamiento ha identificado y acreditado, conforme a las previsiones contempladas en la Disposición Adicional Tercera del RPLANEX, los proyectos técnicos correspondientes a su aprobación inicial y provisional. Habiendo modificado en esta última el proyecto inicialmente aprobado, ajustando el nuevo uso (art. 11.5.4.2) a las limitaciones contempladas en los arts. 29 y 41.3 del Plan Territorial de Campo Arañuelo, así como incorporando un nuevo tipo de Suelo No Urbanizable Protegido-6 "Red de Caminos de Interés Territorial" y medidas cautelares generales dispuestas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Confederación Hidrográfica del Tajo que, aunque pudieran resultar innecesarias por no tener relación directa con el objeto de la modificación y resultar ya exigibles por el propio plan y legislación sectorial aplicable, aporta una mayor información y seguridad jurídica en la debida conciliación con otros intereses supromunicipales concurrentes, y en relación con las posteriores y concretas solicitudes que sobre estos ámbitos puedan presentarse.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX. 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 18-10 de Modificación de la LSOTEX/DOE 20-10-10).

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 la modificación puntual n.º 41 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el art. 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE 10-04-2015), se acompañará como Anexo II un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación 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 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



A N E X O I

Como consecuencia del asunto arriba epigrafiado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 4 de junio de 2015, se modifican los artículos 7.4.2, 7.5, 11.5.4.2, 11.5.4.3, 11.5.8 de la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

7.4.2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuma la existencia de yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas para su documentación, conservación y puesta en valor, con la delimitación de un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de doscientos (200) metros.

Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

7.5. PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

En los ámbitos afectados por las competencias de la Confederación Hidrográfica del Tajo deberán ser tenidas en cuenta las siguientes condiciones:

- En la redacción de proyectos se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Si las nuevas construcciones se van a desarrollar en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto a la hora de solicitar su autorización a la CHT, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retomo de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un



estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Salvo autorizaciones excepcionales de la CHT, se deberá prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementaria de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones adicionales: medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustible y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deban pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.



11.5.4.2 USOS PERMITIDOS

1. En el área descrita en el artículo anterior, calificada como suelos no urbanizables protegidos, los usos predominantes autorizados serán el cultivo y el pastoreo.
2. No podrán hacerse repoblaciones forestales regulares, si bien, y con el fin de favorecer la eficiencia del ciclo hidráulico, se permite y se recomienda la plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales ni a las plantaciones de árboles que se realicen en cumplimiento de las medidas correctoras o de restauración del Medio resultantes de las determinaciones del correspondiente Estudio de Impacto ambiental.
3. Excepcionalmente, y siempre que en el proyecto se demuestro explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:
 - A Casetas de aperos vinculadas a la explotación agropecuaria.
 - B Cobertizos para ganado semiestabulado.
 - C Balsas y estanques precisos para el riego.
 - D Casetas para motores de riego.
 - E Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, siempre que quede demostrada la imposibilidad de construirlas en suelo urbano, o en suelos de inferior calidad agronómica.
 - F Instalaciones turísticas, de las siguientes categorías definidas en la Ley 2/97, de 20 de marzo, de Turismo de Extremadura:
 - a) Villas Vacacionales.

Se considerarán villas vacacionales aquellos recintos cuya situación, instalaciones y servicios permitan a los usuarios, bajo fórmulas previamente determinadas, el disfrute de su estancia en contacto directo con la naturaleza, facilitándoles, mediante precio, hospedaje junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en actividades colectivas, de carácter cultural cinegético, didácticas, lúdicas, etc.
 - b) Casas Rurales.
 - Por casa rural se entiende la vivienda independiente y autónoma de arquitectura tradicional, ubicada en el campo o en las localidades que, conforme a su población, se determinen reglamentariamente junto con las demás circunstancias para su autorización, en las que se faciliten la prestación de alojamiento, con o sin manutención y que haya sido declarada como tal por la Administración Turística de Extremadura.
 - La declaración de casa rural se otorgará por el procedimiento y en atención a las características de ubicación, antigüedad, tipología, habitabilidad y demás condiciones que se establezcan



en la reglamentación reguladora de esta modalidad de alojamiento.

c) Agroturismo.

Se entenderá por agroturismo los servicios turísticos prestados en las explotaciones agrarias, siempre que esta actividad sea complementaria con la agraria habitual y principal, para lo cual se estará a lo ordenado con carácter general respecto a los servicios de que se trate.

Cuando en la actividad de agroturismo se preste alojamiento, con o sin manutención, éste se regirá por lo establecido para las Casas Rurales, pudiendo exhibir la denominación de Agroturismo acompañando a la de Casa Rural.

La vivienda donde vaya a instalarse el alojamiento de agroturismo deberá estar ubicada en el medio rural, responder a las arquitecturas tradicionales propias del mismo y estar dotada con las instalaciones y los servicios mínimos, reuniendo las debidas condiciones de habitabilidad

G Instalación de producción de energía solar fotovoltaica, que quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.

H Instalaciones de almacenamiento, envasado o comercialización de productos elaborados o semielaborados, vinculadas exclusivamente a la producción agropecuaria, en las áreas de protección de regadío.

En las áreas incluidas en la Red Natura 2000 será necesaria la obtención de informe de afección favorable, en las incluidas en Espacio Protegido será necesaria autorización.

4. Cualquier otro uso no recogido en los apartados anteriores, o que de los recogidos no cumpla en el proyecto con las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizado.

11.5.4.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las distancias mínimas de las edificaciones a carreteras de titularidad autonómica serán las determinadas en el art. 26 de la Ley 7/95, de Carreteras de Extremadura, y el art. 85 del RGCE como línea límite de edificación (25 metros del borde de la calzada en carretera y 100 metros en la variante de población). En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección de carreteras podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción.
2. Para obtener licencia de edificación, los proyectos de cualquiera de las actuaciones permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:
 - a) En el caso de las casetas de aperos, se estará a lo dispuesto para este tipo de obras en los suelos del Tipo III.



- b) En el caso de cobertizos y naves para el ganado, se estará asimismo a lo dispuesto para los suelos del Tipo III
 - c) En el caso de balsas y estanques para riego, así como de casetas para motores, los proyectos o croquis deberán armonizar con el entorno.
 - d) En el caso de viviendas anejas a la explotación, se estará a lo dispuesto para edificios recreativos públicos descritos en los suelos de máxima protección (TIPO I), si bien en este caso la superficie máxima edificable podrá ser de 200 m², en dos plantas, con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros.
 - e) Para el resto de naves e instalaciones anejas, la superficie máxima edificable será de 500 m², siempre con una ocupación máxima de parcela del 2%; debiendo mantener obligatoriamente el resto de la parcela un uso agrícola o ganadero, y buscando en las formas, volúmenes y materiales una adaptación al entorno; la altura máxima de las naves será de 6 metros, en una sola planta.
 - f) Para instalaciones turísticas de nueva planta habrá una limitación de 300 m² de superficie edificable, en dos plantas y con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros.
 - g) Para rehabilitaciones de edificios existentes para estos usos (turísticos) se permitirá la recuperación total de los mismos y construcciones auxiliares separadas de la rehabilitada hasta una superficie ocupada de 400 m² incluyendo la edificación rehabilitada.
 - h) Para las instalaciones de almacenamiento, envasado o comercialización de nueva construcción se establece una superficie máxima edificable de 500 m², una ocupación máxima del 2% (manteniéndose obligatoriamente en el resto de la parcela su uso agrícola o ganadero) y una altura máxima de dos plantas y 6,5 metros desde el suelo al arranque de la cubierta. En el caso de rehabilitación de edificaciones existentes para este uso se respetará la superficie edificada y altura siempre que no superen las dos plantas y el 2% de ocupación.
3. La parcela mínima para cualquiera de las actuaciones posibles recogidas en el punto anterior será de 2 Has; salvo en el caso de viviendas, en que la parcela mínima será de 3 Has.
 4. Usos turísticos: Para rehabilitaciones de edificaciones la parcela mínima será la existente, sin posibilidad de segregación. Deberá vincular a la misma la superficie de suelo necesaria para completar la superficie de 1,5 has establecida para la Unidad Rústica apta para la edificación en la LESOTEX.
 5. La distancia de una caseta de aperos a la más próxima existente será de 200 metros; en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación la distancia mínima a la más cercana ya existente será de 250 metros, en ambos casos.
 6. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.G) las condiciones de la edificación serán las siguientes:
 - a) Superficie edificaciones complementarias: 300 m².



- b) Altura máxima de las edificaciones: 7 m.
 - c) Distancia a linderos: 10 m
 - d) Distancia a caminos y servidumbres: 25 metros.
 - e) Altura de los centros generadores (paneles): 7 m. sobre rasante.
7. Para los terrenos sobre los que es de aplicación esta modificación (apdo. 3.g) se podrán estudiar aprovechamientos complementarios y compatibles con el regadío manteniendo el uso agrario de éste. Para ello se solicitará de la Dirección General de Estructuras Agrarias la autorización de compatibilidad con el uso de regadío de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo.

Para emitir la misma han de remitirse a la Dirección General de Estructuras Agrarias (Servicio de Ordenación de Regadío) memoria descriptiva con planos de conjunto y detalle dimensionados o proyecto, si existe, de las actuaciones que se vayan a realizar, en las que se incluya un anejo o separata con la justificación de la compatibilidad de las actuaciones con el aprovechamiento de regadío de las tierras sobre las que se ubica.

11.5.8. RED DE CAMINOS DE INTERÉS TERRITORIAL (SNUP-6).

1. Esta red principal mantendrá sus características técnicas actuales no pudiendo sufrir modificaciones sustanciales en sus usos, la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado. Sólo estarán permitidas obras de acondicionamiento y conservación.
2. Se entiende por acondicionamiento:
 - a. La mejora puntual de trazado y sección.
 - b. La mejora y refuerzo del firme.
 - c. La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

Los caminos rurales trazados sobre laderas dispondrán de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, como los de reducción de acarreos, de disipación de la velocidad de la corriente, y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.



A N E X O I I

PRESENTACIÓN.

Acordada la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 41 de las Normas Subsidiarias de Talayuela, se redacta el presente documento conteniendo un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, a los efectos previstos en el art. 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE 10-04-2015),

INTRODUCCIÓN

ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de Talayuela se ha producido la segregación de parte de su término municipal para la constitución en municipios independientes de las antiguas Entidades Locales Menores de Tiétar y Pueblonuevo de Miramontes respectivamente, por lo que la presente Modificación no es de aplicación en ellas.

Así, la presente Modificación Puntual afecta al Suelo No Urbanizable de Protección de Regadío y a los Caminos de Interés Territorial señalados en el Plan Territorial de Campo Arañuelo incluidos en el actual Término Municipal de Talayuela.

Con las justificaciones expresadas en los párrafos anteriores el objeto de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Talayuela se concreta en:

- Reajuste de parte de la normativa en Suelo No Urbanizable de Áreas de Protección del Regadío (TIPO IV), con el fin de permitir, siguiendo las determinaciones impuestas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el Reglamento de Planeamiento de Extremadura y el Plan Territorial de Campo Arañuelo, la incorporación del uso de instalaciones de almacenamiento, envasado o comercialización de productos elaborados o semielaborados, vinculadas exclusivamente a la producción agropecuaria, en las áreas de protección del regadío, cuya localización territorial y delimitación se expresan gráficamente en los planos de ordenación correspondientes de las Normas Subsidiarias Municipales de Talayuela.
- Creación de una nueva categoría de Suelo No Urbanizable de Protección que incluye los Caminos de Interés Territorial señalados en el Plan Territorial de Campo Arañuelo y que quedan regulados conforme a lo establecido en éste.
- Introducción de un nuevo artículo en la Normativa que regula la nueva categoría de SNUP, de Caminos de Interés Territorial.
- Introducción en la Normativa de las NNSS de Talayuela de todos los condicionantes sectoriales resultantes de la tramitación de la Modificación Puntual,



que afectan al artículo 7.4.2, añadiéndose un nuevo capítulo, 7.5, "Protección Hidrológica".

DOCUMENTACIÓN.

La MP nº 41 de las Normas Subsidiarias de Talayuela organiza su contenido documental conforme al artículo 75 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre, y al artículo 42 y ss del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, ajustados al alcance y determinaciones que se modifican, integrando los siguientes documentos:

- Información Urbanística: Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones del Planeamiento. Los documentos de información carecen de valor normativo, incluyendo Memoria Informativa y Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- No se incluye Evaluación Analítica de las implicaciones económicas (Informe de Sostenibilidad Económica) por no incluir la presente Modificación ninguna actuación urbanizadora.
- No es necesaria la redacción de un Informe de Sostenibilidad Ambiental, conforme a la Resolución de 24 de Abril de 2015, de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía por la que se adopta la decisión de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica, por lo que no se incluye en la presente Modificación Puntual.
- Normativa Urbanística.
- Planos de Ordenación: Recogen las determinaciones gráficas del planeamiento.

JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La introducción de un nuevo uso en el Suelo No Urbanizable del municipio se justifica fundamentalmente en el declive de los sectores tradicionales de la economía del municipio, en concreto el tabaco, que hace necesario buscar nuevos caminos para el desarrollo y el mantenimiento económico y poblacional de la zona.

Así, se incentiva esta nueva economía, aprovechando:

1. La existencia de otras actividades agropecuarias en el entorno que precisan tener sus instalaciones de almacenamiento y elaboración de los productos para su posterior puesta en el mercado en el lugar de la producción
2. La posibilidad de reutilizar edificios existentes en las parcelas, en desuso por el abandono del cultivo para los que se edificaron.

En esta línea se considera positiva la implantación de actividades que generen empleo y que no sean perjudiciales para el medio ambiente.

Por otra parte, las mismas NNSS establecen en su artículo 11.2.1 A:



“Los propietarios del suelo clasificado como No Urbanizable tendrán derecho a realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.”

Y en el artículo 11.4.2.1:

“1. Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de usos autorizados en cada una de las categorías de SNU, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos de SNU. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial. En ningún caso podrá alterarse la estructura.”

Se introduce esta modificación de las normas subsidiarias municipales con el fin de dar respuesta a una demanda real existente en el municipio y así permitir la implantación la incorporación del uso de instalaciones de almacenamiento, envasado o comercialización de productos elaborados o semielaborados, vinculadas exclusivamente a la producción agropecuaria, en el Suelo No Urbanizable en Áreas de Protección de Regadío (Tipo IV) de conformidad con las condiciones normativas reflejadas en las Normas Subsidiarias.

MARCO Y JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación se redacta en base a lo dispuesto en los artículos 13, 18, 80 y 82 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en los artículos 102, 104, 105 y 106 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

A. ACORDE A LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA.

Entendiendo el uso de instalaciones de almacenamiento, envasado o comercialización de productos elaborados o semielaborados, vinculadas exclusivamente a la producción agropecuaria, en las áreas de protección del regadío, demandado por el municipio, como un uso que se pueda vincular al suelo no urbanizable para el almacenamiento y envasado de los productos agrícolas y poder facilitar su comercialización.

Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad y salud públicas.

Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa, aplicables por razón de materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación, urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

La presente modificación se ajusta a lo establecido por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en sus artículos 13 y 18.

**B. ACORDE AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA.**

Esta modificación se acoge a los artículos antes mencionados, cumpliendo las estimaciones y requerimientos que estos hacen en referencia a la innovación de la ordenación urbanística:

1. Se consigue una mejora de la ordenación respecto al conjunto del núcleo urbano, acomodando el uso de instalaciones de almacenamiento, envasado o comercialización de productos elaborados o semielaborados, vinculadas exclusivamente a la producción agropecuaria del Suelo No Urbanizable, Áreas de Protección de Regadío (tipo IV)

La modificación pretendida, facilitará el coherente crecimiento del municipio, tanto económico como urbano.

2. Desde el punto de vista medioambiental se siguen preservando las condiciones previas a la presente modificación, ya que el uso introducido, consistente en instalaciones para almacenamiento, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de estos productos, apenas supone el desprendimiento de CO₂ de los camiones que transportan los productos elaborados.

Considerándose esta cantidad perfectamente absorbida por el entorno agrícola.

C. ACORDE AL PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO.

La presente modificación se ubica en el ámbito de aplicación del Plan Territorial de Campo Arañuelo, cuya aprobación definitiva se recoge en el Decreto 242/2008 de 21 de Noviembre.

Cumpliendo con el artículo 8 "Ajuste del Plan", se establece en su apartado 2:

"que los instrumentos de planeamientos urbanísticos aplicarán las normas y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en este plan de acuerdo a sus escalas cartográficas".

La presente modificación se emplaza dentro de la siguiente zonificación o elementos regulados por el Plan Territorial de Campo Arañuelo:

- **Regularización de parcelaciones**, regulado por el *artículo 15, sobre las parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable (NAD, O y R)*.
- **Carreteras – Red de conexión interna**, regulado por el *artículo 16, "Categorías funcionales de la red viaria" (NAD y D) y el artículo 18 "Red de conexión interna"*.
- **Itinerario del Tiétar y estudio de la Vía Verde del Tiétar**, regulado por el *artículo 28, "Vía verde de Tiétar" (D y R)*.
- **Itinerarios recreativos**, regulado por el *artículo 26, "Varios paisajistas e itinerarios recreativos" (O)*
- **Red de caminos de interés territorial**, regulado por el: *artículo 36, "Red de caminos de interés territorial" (O)*
- **Zona Regable del Rosarito**, regulado por el *artículo 39, "Zonas Regables de Valdecañas, Peraleda y Rosarito" (R)*.
- **Áreas Protegidas - ZEPAs y LICs**, regulados por el *artículo 45, "Espacios Naturales Protegidos" (NAD y R)*



- **Red supramunicipal de abastecimiento – Conducciones y Depósitos;** regulado por el artículo 65, “*Sistema supramunicipal de gestión del abastecimiento urbano de aguas*” (O)

La presente modificación es compatible o no tiene afección en las zonificaciones o elementos de ordenación del PTCA:

- Carretera- red de conexión interna.
- Itinerario recreativo.
- Itinerario del Tiétar y estudio de la Vía verde del Tiétar.
- Zona regable del Rosarito.
- Red supramunicipal de abastecimientos - Conducciones y depósitos.

Los usos pretendidos en la presente modificación son autorizables con condiciones en las zonas que coincidan con:

- Regulación de parcelaciones.
- Áreas protegidas.

Los usos objeto de la presente Modificación están incluidos en la “*Sección I, Transporte y Almacenamiento*” del Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre de Clasificación Nacional de Actividades Económicas y por tanto, compatible con lo establecido en el artículo 41 del Plan Territorial de Campo Arañuelo.

LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

MODIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Se introduce una nueva categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, SNUP-6, que incluye los Caminos de Interés Territorial señalados en el Plan Territorial de Campo Arañuelo.

MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

La Modificación Puntual afecta a:

- 1. Título 7: Introducción de las condiciones de protección arqueológica derivadas del informe sectorial (art. 7.4.2).**

ARTÍCULO 7.4.2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuma la existencia de yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas para su documentación, conservación y puesta en valor, con la delimitación de un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de doscientos (200) metros.

Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

2. Título 7: Introducción de las condiciones de protección hidrológica derivadas del informe sectorial (capítulo 7.5).

7.5. PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

En los ámbitos afectados por las competencias de la Confederación Hidrográfica del Tajo deberán ser tenidas en cuenta las siguientes condiciones:

- En la redacción de proyectos se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.*
- Si las nuevas construcciones se van a desarrollar en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto a la hora de solicitar su autorización a la CHT, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.*
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retomo de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.*
- Salvo autorizaciones excepcionales de la CHT, se deberá prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.*
- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT.*
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.*
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.*



- *La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementaria de las recogidas en la previa autorización de vertido.*
- *Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*

Por otro lado se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones adicionales: medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- *Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.*
- *Todos los depósitos de combustible y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deban pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.*
- *En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.*
- *Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.*

3. Título 11: Modificación del artículo 11.5.4-2 y 3, existente, e introducción del nuevo artículo 11.5.8.

Así, se modifica el Artículo 11.5.4.2, introduciendo el uso de instalaciones de almacenamiento, envasado o comercialización de productos elaborados o semielaborados, vinculadas exclusivamente a la producción agropecuaria en las áreas de protección del regadío, recogándose a continuación la redacción previa a la Modificación Puntual nº 41 y la resultante:

11.5.4.2. USOS PERMITIDOS

1.

2. ...

3. *Excepcionalmente, y siempre que en el proyecto se demuestre explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:*



- A.** Casetas de aperos vinculadas a la explotación agropecuaria.
- B.** Cobertizos para ganado semiestabulado.
- C.** Balsas y estanques precisos para el riego.
- D.** Casetas para motores de riego.
- E.** Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, siempre que quede demostrada la imposibilidad de construirlas en suelo urbano, o en suelos de inferior calidad agronómica.
- F.** Instalaciones turísticas, de las siguientes categorías definidas en la Ley 2/97, de 20 de marzo, de Turismo de Extremadura:

a) Villas Vacacionales.

Se considerarán villas vacacionales aquellos recintos cuya situación, instalaciones y servicios permitan a los usuarios, bajo fórmulas previamente determinadas, el disfrute de su estancia en contacto directo con la naturaleza, facilitándoles, mediante precio, hospedaje junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en actividades colectivas, de carácter cultural cinegético, didácticas, lúdicas, etc.

b) Casas Rurales.

- Por casa rural se entiende la vivienda independiente y autónoma de arquitectura tradicional, ubicada en el campo o en las localidades que, conforme a su población, se determinen reglamentariamente junto con las demás circunstancias para su autorización, en las que se faciliten la prestación de alojamiento, con o sin manutención y que haya sido declarada como tal por la Administración Turística de Extremadura.
- La declaración de casa rural se otorgará por el procedimiento y en atención a las características de ubicación, antigüedad, tipología, habitabilidad y demás condiciones que se establezcan en la reglamentación reguladora de esta modalidad de alojamiento

c) Agroturismo.

Se entenderá por agroturismo los servicios turísticos prestados en las explotaciones agrarias, siempre que esta actividad sea complementaria con la agraria habitual y principal, para lo cual se estará a lo ordenado con carácter general respecto a los servicios de que se trate.

Cuando en la actividad de agroturismo se preste alojamiento, con o sin manutención, éste se regirá por lo establecido para las Casas Rurales, pudiendo exhibir la denominación de Agroturismo acompañando a la de Casa Rural.

La vivienda donde vaya a instalarse el alojamiento de agroturismo deberá estar ubicada en el medio rural, responder a las arquitecturas tradicionales propias del mismo y estar dotada con las instalaciones y los servicios mínimos, reuniendo las debidas condiciones de habitabilidad.

- G.** Instalaciones de Producción de Energía Solar Fotovoltáica, que quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.
 - H.** Instalaciones de almacenamiento, envasado o comercialización de productos elaborados o semielaborados, vinculadas exclusivamente a la producción agropecuaria, en las áreas de protección de regadío.
- 4.** Cualquier otro uso no recogido en los apartados anteriores, o que de los recogidos no cumpla en el proyecto con las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible

de generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizado.

11.5.4.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las distancias mínimas de las edificaciones a carreteras de titularidad autonómica serán las determinadas en el art. 26 de la Ley 7/95, de Carreteras de Extremadura, y el art. 85 del RGCE como línea límite de edificación (25 metros del borde de la calzada en carretera y 100 metros en la variante de población). En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección de carreteras podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción.

2. Para obtener licencia de edificación, los proyectos de cualquiera de las actuaciones permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) En el caso de las casetas de aperos, se estará a lo dispuesto para este tipo de obras en los suelos del Tipo III.
 - b) En el caso de cobertizos y naves para el ganado, se estará asimismo a lo dispuesto para los suelos del Tipo III.
 - c) En el caso de balsas y estanques para riego, así como de casetas para motores, los proyectos o croquis deberán armonizar con el entorno.
 - d) En el caso de viviendas anejas a la explotación, se estará a lo dispuesto para edificios recreativos públicos descritos en los suelos de máxima protección (TIPO I), si bien en este caso la superficie máxima edificable podrá ser de 200 m², en dos plantas, con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros.
 - e) Para el resto de naves e instalaciones anejas, la superficie máxima edificable será de 500 m², siempre con una ocupación máxima de parcela del 2%; debiendo mantener obligatoriamente el resto de la parcela un uso agrícola o ganadero, y buscando en las formas, volúmenes y materiales una adaptación al entorno; la altura máxima de las naves será de 6 metros, en una sola planta.
 - f) Para instalaciones turísticas de nueva planta habrá una limitación de 300 m² de superficie edificable, en dos plantas y con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros.
 - g) Para rehabilitaciones de edificios existentes para estos usos (turísticos) se permitirá la recuperación total de los mismos y construcciones auxiliares separadas de la rehabilitada hasta una superficie ocupada de 400 m² incluyendo la edificación rehabilitada.
 - h) Para las instalaciones de almacenamiento, envasado o comercialización de nueva construcción se establece una superficie máxima edificable de 500 m², una ocupación máxima del 2% (manteniéndose obligatoriamente en el resto de la parcela su uso agrícola o ganadero) y una altura máxima de dos plantas y 6,5 metros desde el suelo al arranque de la cubierta. En el caso de rehabilitación de edificaciones existentes para este uso se respetará la superficie edificada y altura siempre que no superen las dos plantas y el 2% de ocupación.
- 3.** La parcela mínima para cualquiera de las actuaciones posibles recogidas en el punto anterior será de 2 Has; salvo en el caso de viviendas, en que la parcela mínima será de 3 Has.



4. Usos turísticos: Para rehabilitaciones de edificaciones la parcela mínima será la existente, sin posibilidad de segregación. Deberá vincular a la misma la superficie de suelo necesaria para completar la superficie de 1,5 has establecida para la Unidad Rústica apta para la edificación en la LESOTEX.

5. La distancia de una caseta de aperos a la más próxima existente será de 200 metros; en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación la distancia mínima a la más cercana ya existente será de 250 metros, en ambos casos.

6. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.G) las condiciones de la edificación serán las siguientes:

Superficie edificaciones complementarias: 300 m².

Altura máxima de las edificaciones: 7 m.

Distancia a linderos: 10 m.

Distancia a caminos y servidumbres: 25 metros.

Altura de los centros generadores (paneles): 7 m. sobre rasante.

7. Para los terrenos sobre los que es de aplicación, apdo. 3.g, se podrán estudiar aprovechamientos complementarios y compatibles con el regadío manteniendo el uso agrario de éste. Para ello se solicitará de la Dirección General de Estructuras Agrarias la autorización de compatibilidad con el uso de regadío de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo.

Para emitir la misma han de remitirse a la Dirección General de Estructuras Agrarias (Servicio de Ordenación de Regadío) memoria descriptiva con planos de conjunto y detalle dimensionados o proyecto, si existe, de las actuaciones que se vayan a realizar, en las que se incluya un anejo o separata con la justificación de la compatibilidad de las actuaciones con el aprovechamiento de regadío de las tierras sobre las que se ubica.

4. Título 11: Introducción del nuevo artículo 11.5.8 relativo a la Protección de caminos de interés territorial.

ARTÍCULO 11.5.8. RED DE CAMINOS DE INTERÉS TERRITORIAL (SNUP-6).

1. Esta red principal mantendrá sus características técnicas actuales no pudiendo sufrir modificaciones sustanciales en sus usos, la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado. Sólo estarán permitidas obras de acondicionamiento y conservación.
 2. Se entiende por acondicionamiento:
 - a. La mejora puntual de trazado y sección.
 - b. La mejora y refuerzo del firme.
 - c. La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
 3. Los caminos rurales trazados sobre laderas dispondrán de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, como los de reducción de acarreos, de disipación de la velocidad de la corriente, y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.



ANEXO III

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

CERTIFICA:

Que con fecha 10/06/2015 y nº CC/021/2015, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual nº 41 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la ampliación de los usos previstos en Suelo No Urbanizable de Áreas de Protección del Regadío (Tipo IV), con el fin de permitir la incorporación del uso de instalaciones industriales.

Municipio: TALAYUELA

Aprobación definitiva: 10/06/2014

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 15 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 10 de junio de 2015

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán