

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

ACUERDO de 29 de abril de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre Modificación puntual n.º 46 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talayuela, para establecer como compatible el uso de hostelería y hospedaje público y privado en el Suelo No Urbanizable de Protección de Dehesas (SNUP-1). (2021AC0057)

Asunto: Modificación puntual n.º 46 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para establecer como compatible el uso de hostelería y hospedaje público y privado en el Suelo No Urbanizable de Protección de Dehesas (SNUP-1). Talayuela.

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, 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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 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 (DOE 02/07/2019).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 05/08/2019).

Así mismo, la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 87/2019 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Talayuela no dispone de un Plan General Municipal adaptado a las determinaciones contenidas en los artículos 46 a 48 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).



La redacción originaria de la LOTUS, vigente al momento de la aprobación inicial de esta modificación (23-8-19), disponía la vigencia de las normas urbanísticas anteriores (Disposición Transitoria Segunda), pero sin hacer ninguna referencia a la posibilidad de su modificación, salvo en la disposición adicional cuarta, en la que prescribe que "no podrán modificarse los proyectos de delimitación de suelo urbano". Ya que el artículo 50.4 se refiere a la revisión o modificación del Plan General Municipal previsto en la LOTUS, disponiendo que "se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación".

Establece un régimen transitorio para los planes en tramitación que estuvieran aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la misma (Disposición Transitoria Cuarta), pero no para aquellas que lo fueran con posterioridad a esa fecha, ni para sus innovaciones.

El único procedimiento que, con carácter general se encuentra contemplado, es el previsto para los nuevos planes generales municipales previstos en la misma (artículo 49), que dispone de trámites, peculiaridades y competencias de aprobación diferentes, según se trate de un Plan General Municipal Estructural y/o Detallado.

Pero a nadie se le escapa que estamos ante unos planes y/o modificaciones de distinto contenido y características de los contemplados por la LOTUS, y que incluso fueron redactados con anterioridad a la LSOTEX. Y que muchos de los trámites contemplados ahora por la LOTUS pudieran resultar desproporcionados con el alcance u objeto de la modificación.

Estando así las cosas, se aprobó el Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 (DOE 25/05/2020), que en su artículo 1 modifica determinados artículos de la LOTUS y se añaden y modifican algunas disposiciones.

Entre estas modificaciones de la LOTUS cabe destacar la de la Disposición Transitoria Segunda, que establece, en el punto 3.b), que pueden aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general aprobados conforme al régimen jurídico anterior a la LSOTEX durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor. El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal estructural y detallado, prevista en su artículo 46, pudiendo tramitarse como un



único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación, en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

El asunto epigrafiado fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 30-7-2020 que apreció que cierta confusión en relación con el alcance de los nuevos usos que se pretenden permitir. Por lo que acordó:

“Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que acompañaban al citado acuerdo”.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y claridad, que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 12-3-21.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º46 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2º) 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 artículo 57. 5, 6 y 7 de la LOTUS (DOE 27-12-2018), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica y el portal de transparencia de la Junta de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato editable), en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan 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 Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial 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 Único de Urbanismo y de Ordenación del Territorio dependiente de esta Consejería (artículo 59.2 y 4 de la LOTUS).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015 de 1-10 del PACAPs), 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 (artículo 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 25 de mayo de 2021.

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,

V.º B.º DE D.ª EULALIA ELENA MORENO DE
ACEVEDO YAGÜE

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,

D. JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 29 de abril de 2021, se modifican los siguientes artículos

11.5.2.2 USOS PERMITIDOS

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II, solo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente, en cuanto a setos y cercados.
2. No se permitirá la tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola, o huertos familiares del tipo recogido en estas N.U. Quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptus.
3. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:
 - a) Los autorizados en los suelos del Tipo I.
 - b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.
 - c) Casetas de aperos en los términos fijados para los polígonos de huertos familiares.
 - d) Balsas de almacenamiento de agua para riego o abrevaderos de ganado, y de evaporación para la industria aceitunera, con las condiciones establecidas en la normativa urbanística sobre protección ambiental y evaluación de impacto ambiental, y siempre que no supongan una afección al arbolado. Este uso se permitirá únicamente en los Suelo incluidos en la categoría SNUP-1.
 - e) Instalación de producción de energía solar fotovoltaica, que quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.

En la zona señalada en el plano 1.a, se permitirán, además, los siguientes usos y siempre que el municipio conserve la propiedad del suelo.
 - f) Instalaciones deportivas extensivas, como puedan ser pistas de deportes, campo de golf, etc.

En todo el suelo SNUP-1, independientemente de su titularidad, se permitirán los siguientes usos:
 - g) Hostelería en categoría 1ª para bares, restaurantes y quioscos.
 - h) Hospedaje: siempre que se trate de edificaciones destinadas a pernoctación, con sus servicios anexos y que se integren en el entorno.
4. En la zona grafiada en el plano 1 a) de las NN.SS. correspondiente con el SNU de titularidad municipal que abarca, tanto el SNUP-1 como el SNUP-2, se permiten los usos contemplados en los sub-apartados anteriores 3.g) y 3.h)
5. Cualquier otro uso que no sean explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

6. Afección del marco normativo del Plan Territorial:

- 6.1. Los hitos paisajísticos y los escarpes del Tiétar, de Belvís de Monroy, de Navalmodal de la Mata y la Loma de las Cabezas.



1. Los usos **Hostelero categoría I y Hospedaje** para el suelo **SNUP-1**, independientemente de su titularidad, apartados g) y h) del punto 3, según se establece en el Art. 49 del Plan Territorial de Campo Arañuelo, no se permiten en los Espacios de Interés Territorial y lugares clasificados como hitos geográficos indicados en el Plano de Ordenación, Protección de Recursos, Ordenación de Usos y Activación Territorial del PTCA que estén comprendidos en el término municipal de Talayuela.

6.2. Paisaje de dehesas.

1. Todo acto de construcción o edificación e instalación que se realice con objeto de implantar el uso **Hostelero categoría I o el uso de Hospedaje**, en los paisajes de Dehesa delimitados en el plano de Protección de Recursos, Ordenación de Usos y Activación Territorial del Plan Territorial del Campo Arañuelo (PTCA) se realizarán acorde a las condiciones de edificación recogidas en el Art. 11.5.2.3 de las NN.SS:

6.3. Alojamientos hoteleros en suelo no urbanizable.

1. Las instalaciones hoteleras que se ubiquen en suelo **SNUP-1** y en los terrenos del SNU de propiedad municipal, grafiados según plano 1a), deberán cumplir las condiciones de edificación recogidas en el Art. 11.5.2.3 de las NN.SS

11.5.2.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.a), serán de aplicación las condiciones impuestas en los suelos del Tipo I.
2. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto para el desarrollo de núcleos rurales del tipo cortijos.
3. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.f), las condiciones de la edificación serán las siguientes:
 - a. La altura máxima permitida será de tres plantas (10,50 metros).
 - b. Se establece una edificabilidad máxima de 0,25 m²/m² sobre parcela neta, con un máximo de 5.000 m² edificables.
4. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.e) las condiciones de edificación serán las siguientes:
 - a. Superficie edificaciones complementarias: igual o inferior a 2% de la superficie total y la parcela o unidad rústica no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media.
 - b. Altura máxima de las edificaciones: 7 m.
 - c. Distancia a linderos (edificaciones): 10 m.
 - d. Distancia a caminos y servidumbres (edificaciones): 25 metros.
 - e. Altura de los centros generadores (paneles): 7 metros sobre rasante.
 - f. Distancia a linderos (paneles): 5 m.
 - g. Distancia a eje de caminos o vías de acceso (paneles): 15 m.
5. Para los usos recogidos en el artículo anterior 11.5.2.2; apartados 3.g) y 3.h) las condiciones de la edificación serán las siguientes:
 - a. Número máxima de plantas: 2 Plantas y 7 metros de altura máxima.
 - b. Ocupación máxima: 20 %.
 - c. Edificabilidad máxima: 1.500 m². Const.



d. Para los usos recogidos en los citados apartados 3.g) y 3.h) y en cumplimiento de los artículos 32, 33, 60 y 67 del Plan Territorial del Campo Arañuelo, las condiciones de la edificación serán las siguientes:

- d.1 Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas. Se prohibirán las vallas cinegéticas u otras más densas.
- d.2 Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.
- d.3 Las instalaciones turísticas regladas en suelo no urbanizable **SNUP-1** y en los terrenos de propiedad municipal del SNU, grafiados según plano 1 a) de las NN.SS; deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación.
- d.4 Cada instalación hotelera no podrá superar las 50 plazas de alojamiento y estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos a que se hace referencia en el artículo 10 del Plan Territorial del Campo Arañuelo.
- d.5 En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.
- d.6 Depuración de aguas residuales:
 1. Las instalaciones de alojamiento turístico y las instalaciones recreativas que se ubiquen en suelo no urbanizable **SNUP-1** y en los terrenos de propiedad municipal del SNU grafiados según plano 1 a) de las NN.SS, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.
 2. No se autorizarán instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas, exigiéndose en este caso que se proyecte una Estación Depuradora de Aguas Residuales conjunta para todas las actuaciones.



ANEXO II RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICA ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

1. Antecedentes:

Se redacta el presente documento para dar cumplimiento a los requisitos definidos en el art. 57.5, 6 y 7 de la LOTUS (DOE 27-12-2018), explicitados en el acuerdo de la CUOTEX con fecha 25 de mayo de 2021, remitido al Excmo. Ayuntamiento de Talayuela, relacionados con la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en la adaptación de los artículos 11.5.2.2 USOS PERMITIDOS y 11.5.23 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Dichos acuerdos señalan la necesidad de redactar un Resumen Ejecutivo en el que, con identificación del técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación profesional, se indiquen las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

El técnico redactor de la Modificación Puntual es el arquitecto D. Julián Muñoz Muñoz, colegiado en el COADE, delegación de Cáceres, con el nº 15573/1.

2. Objeto de la actuación.

La normativa vigente son las Normas Subsidiarias de Talayuela, aprobadas el 30 de enero de 2001. Contemplan en sus Ordenanzas la posibilidad de poder edificar en suelo SNUP-1 (Suelo No Urbanizable de Protección de las Dehesas). En su Art. 11.5.2.2 USOS PERMITIDOS, permite el uso de Hospedaje siempre y cuando la propiedad del suelo sea municipal. Ésta situación, por otra parte, irregular, está impidiendo la inversión y desarrollo del turismo rural, ya que no tiene sentido que el Ayuntamiento sea el propietario del suelo donde se implante una actividad privada.

Por otra parte, se está tramitando la redacción del Plan General Municipal —encontrándose, a día de hoy, en Aprobación Inicial 19 de enero de 2015— que sí permite el uso de Hospedaje en suelo de propiedad privada.

El Excmo. Ayuntamiento de Talayuela se propone subsanar esta singularidad, adaptándose el articulado, sobre el USO y las CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN de las NN SS, a lo establecido y reglamentado en el PLAN GENERAL MUNICIPAL, para el mismo tipo de suelo.



3. Alcance de la modificación puntual.

En base al objeto señalado, la modificación afecta solo a los artículos 11.5.2.2 USOS PERMITIDOS y el 11.5.2.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Se modifican las páginas 225 y 225-2 y se incorpora una nueva página 225-3.

En la página 225, a continuación del apartado “f)”, se incorpora un nuevo párrafo donde se especifica “En todo el suelo SNUP-1, independientemente de su titularidad, se permitirán los siguientes usos:”.

En la página 225-2 se introducen las siguientes innovaciones:

- Se incluye nuevo apartado “4.”, correspondiente con el SNU de titularidad municipal que abarca, tanto el SNUP-1 y SNUP-2.
- Se incluye nuevo apartado “6.”, recogiendo la Afección del marco normativo del Plan Territorial, dentro del artículo 11.5.2.2 Usos Permitidos.
- En el artículo 11.5.2.3, en el apartado 3, se elimina del párrafo el uso recogido en el apartado 3.g) del artículo anterior (11.5.2.2).

En la nueva página 225-3 se introducen las siguientes innovaciones:

- Dentro del artículo 11.5.2.3, se añade un nuevo apartado “5.”, necesario para establecer las condiciones de la edificación para los usos recogidos en el artículo anterior (11.5.2.2), apartados 3.g) y 3.h); en consonancia con el PTCA.

4. Extracto explicativo de los aspectos ambientales:

Con vistas a cumplir con la legislación vigente en materia de medio ambiente, el Ayuntamiento de Talayuela ha tramitado ante la Dirección General de Medio Ambiente el Documento Ambiental Estratégico de la modificación puntual n.º 46/2018 de las Normas Subsidiarias de Talayuela.

La Dirección General, a la vista de los informes sectoriales y la documentación recibida, consideró que la modificación puntual propuesta no tenía efectos significativos sobre el Medio Ambiente, y emitió el Informe Ambiental Estratégico con fecha 30 de abril de 2019, en el que según el apartado 5. Conclusiones se *“considera que no es previsible que la Modificación Puntual nº 46/2018 de las Normas Subsidiarias de Talayuela vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria”*.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 27/07/2021 y nº CC/026/2021, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual nº46 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para establecer como compatible el uso de hostelería y hospedaje público y privado en Suelo No Urbanizable de Protección de Dehesas (SNUP-1).

Municipio: Talayuela.

Aprobación definitiva: 29 de abril de 2021.

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 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 26 de julio de 2021.

• • •

