

**III****OTRAS RESOLUCIONES****CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

*ACUERDO de 30 de junio de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 1/2021 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talavera la Real, consistente en incluir las instalaciones y las actividades cuyo objeto sea el desarrollo y/o la investigación y/o fabricación de maquinaria agrícola, de aperos y/o maquinaria agroalimentaria dentro de los usos permitidos en suelo no urbanizable tipo IV "Zona de Protección de Regadío", definiendo sus condiciones de implantación. (2022AC0080)*

Asunto: Modificación puntual n.º 1/2021 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en incluir las instalaciones y las actividades cuyo objeto sea el desarrollo y/o la investigación y/o fabricación de maquinaria agrícola, de aperos y/o maquinaria agroalimentaria dentro de los usos permitidos en suelo no urbanizable tipo IV "Zona de Protección de Regadío", definiendo sus condiciones de implantación. TALAVERA LA REAL (M-056).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 30 de junio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

**I. Antecedentes.**

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 27/05/2021 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 23/11/2021 y en la página web municipal, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 31/03/2022.

Constan en el expediente los informes favorables o de no afección del Servicio de Infraestructuras del Medio Rural (09/08/2021), del Servicio de Regadíos (07/10/2021), de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (15/06/2021), del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas (15/07/2021) y de la Demarcación de Carreteras del Estado (19/08/2021).

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 18/08/2021 que no es necesario el sometimiento del expediente a evaluación ambiental estratégica.

**II. Competencia.**

Talavera la Real no dispone de un Plan General Municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de



Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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 CUOTEX.

### III. Procedimiento.

Talavera la Real tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que 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 es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).



#### IV. Análisis.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 18/08/2021 que no es necesario el sometimiento del expediente a evaluación ambiental estratégica. También señala que el ámbito de la modificación incluye terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000, concretamente a la zona de especial conservación (ZEC) "Riviera de los Limonetes-Nogales", si bien se considera que la modificación no afecta de forma apreciable a estos lugares.

El Servicio de Regadíos emitió un informe el 07/10/2021 donde señala que procede la autorización del expediente al establecer una parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup>, superior a la unidad mínima de cultivo, y fijar una superficie máxima de ocupación de 5.000 m<sup>2</sup>. También señala que cualquier actividad no compatible con el regadío requerirá de un informe favorable del órgano que ostente las competencias en materia de regadíos.

No se ha 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. Si bien, de forma posterior a su redacción, 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. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, puede verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.

En cuanto al fondo, se pretende incluir las instalaciones y las actividades cuyo objeto sea el desarrollo y/o la investigación y/o fabricación de maquinaria agrícola, de aperos y/o maquinaria agroalimentaria como un nuevo uso entre los permitidos en el suelo no urbanizable Tipo IV "Zona de Protección de Regadío", que por ministerio de la Ley ya es urbanísticamente autorizable al no estar prohibido expresamente por el planeamiento urbanístico



municipal, sin perjuicio de la necesidad de que se aprecie la compatibilidad o complementariedad con el regadío existente en la zona por el órgano competente.

Por otro lado, se fija en 2 ha la superficie mínima de parcela que debe servir de soporte a este nuevo uso, si bien el régimen que establece la LOTUS reserva esta regulación a la ordenación territorial. Así, los planes aprobados antes de la entrada en vigor de la LOTUS mantienen la vigencia de las prescripciones relativas a parcelas mínimas siempre que no sean inferiores al mínimo previsto en el artículo 70.3 de la LOTUS, pero no pueden modificarlas ni regularlas ex novo. Por lo que deberá adaptarse el parámetro de parcela mínima a las previsiones establecidas por la LOTUS.

Por tanto, cabe concluir que a modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

#### V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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 el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, 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.



Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 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 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 11 de julio de 2022.

V.º B.º

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

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO  
YAGÜE

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO



## 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 30 de junio de 2022 se modifican el artículo VI. 58 Usos permitidos y el artículo artículo VI.59 Condiciones de la edificación de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

### **Artículo VI. 58 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 la plantación lineal. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales.
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 la explotación, siempre que quede demostrada la imposibilidad de construirlas en suelo urbano, o en suelos de inferior calidad agronómica.
  - f) Polígonos de huertos familiares que cumplan las determinaciones fijadas en las NU para este tipo de actuaciones, y únicamente en el caso de que sean de promoción pública.
  - g) Instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica, "parque fotovoltaico", que quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.
  - h) Los autorizados en los grandes movimientos de tierras.
  - i) Instalaciones y actividades industriales cuyo objetivo sea el desarrollo y/o la investigación y/o fabricación de maquinaria agrícola, de aperos y/o maquinaria agroalimentaria.



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.

#### **Artículo VI. 59 Condiciones de la edificación.**

1. Para obtener la 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 m<sup>2</sup>, en dos plantas, con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros. Para el resto de naves o instalaciones anejas, la superficie máxima edificable será de 500 m<sup>2</sup>, 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.
- e) En el caso de instalaciones de producción de energía fotovoltaica, "parque fotovoltaico", se permitirán únicamente las construcciones necesarias para su funcionamiento y que puedan ser justificadas por el proyecto técnico necesario como indispensables en el cumplimiento de la normativa correspondiente. Las dimensiones máximas de la caseta estarán a lo establecido en el proyecto técnico debidamente justificado sin superar en ningún caso una altura de cuatro, 4, metros.

El sistema envolvente del edificio estará acorde con lo establecido en la presente normativa al efecto de construcciones industriales. Para la obtención de la preceptiva autorización se solicitará para cada caso a la Dirección General de Estructuras Agrarias u organismo competente autorización de compatibilidad con el uso de regadío de las actuaciones que se quieran llevar a cabo. La documentación mínima exigible a remitir al citado organismo será una memoria descriptiva con planos de conjunto y detalle



dimensionados o en su defecto el proyecto de las actuaciones a realizar. En cualquier caso, deberá aportarse la justificación de la compatibilidad de las actuaciones con el aprovechamiento de regadío y un plan de explotación agrícola para que el organismo pueda emitir el informe correspondiente. Los parámetros mínimos a considerar para el establecimiento de la compatibilidad de usos serán:

Altura libre desde el suelo al panel.

Dimensión máxima de panel.

Superficie sombra arrojada sobre el total de la parcela.

Separación entre fustes de sujeción de paneles.

Porcentaje de terreno ocupado por inversores, transformadores y cimentaciones sobre el total de la parcela.

Será necesario respetar la infraestructura de riego mediante una franja de terreno de cuatro metros (4 m) al lado de las acequias y de dos metros (2 m) al lado de las tuberías, sobre las que no se podrá construir ni cimentar y que deberán ser transitables en todo su recorrido a los efectos de mantenimiento y reparación.

- f) En el caso de las construcciones permitidas en los grandes movimientos de tierra, se acogerán a lo establecido en las determinaciones generales sobre dicho tipo de actuación de las vigentes NNSS (artículos VI.35 y ss.)
- g) Para el caso de las edificaciones que deban construirse para el desempeño de las actividades definidas en el apartado i) del artículo VI.58 deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- 1) La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones será la legalmente vigente.
  - 2) Las construcciones tendrán el carácter de aislado.
  - 3) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.
  - 4) Se situarán a una distancia no menor de 300 m. del límite del suelo urbano o urbanizable.
  - 5) Se separarán 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo que existan zonas de protección y limitaciones específicas derivadas de la normativa sectorial que le sea de aplicación.



- 6) La altura máxima de la edificación será de 7,50 m en cualquier punto de la cubierta, salvo que las condiciones de la actividad requieran una altura mayor por requisitos de funcionalidad. En tal caso, se deberá justificar suficientemente las necesidades de una altura mayor y se limitará a la zona de la edificación estrictamente necesaria.
  - 7) La ocupación máxima en planta por la edificación será del 15% de la superficie de parcela o unidad rústica y una superficie máxima de ocupación de 5.000,00 m<sup>2</sup>.
  - 8) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.
  - 9) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental.
  - 10) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.
  - 11) Se deberán justificar las condiciones relativas a la no formación de nuevo tejido urbano, concretamente, la inexistencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.
2. La parcela mínima para cualquiera de las actuaciones posibles recogidas en el punto anterior será de 2 ha; salvo en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación, en que la superficie mínima será de 8 ha; y en el caso de huertos familiares, que se atenderán a lo dispuesto para este uso en la sección correspondiente.
  3. 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 las más cercana ya existente será de 250 metros en ambos casos.
  4. Previa a la autorización de cualquier obra o actividad deberá solicitarse, con carácter vinculante, informe favorable emitido por parte del organismo correspondiente sobre la posible afección a las vías pecuarias existentes en el municipio. Según se establece en el artículo 220.1 de la Ley 6/2015 de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, y los artículos 1.2,16, y 17 de la Ley 3/1995, de vías pecuarias.

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA ORDENACIÓN.****1. Redactor de la modificación.**

Antonio Luis Sánchez Peña, Arquitecto.

**2. Delimitación de ámbitos en los que la ordenación altera a la vigente.**

Las zonas afectadas comprenden los ámbitos definidos en las Normas Subsidiarias de Talavera la Real como suelo no urbanizable (suelo rústico) con la calificación de tipo IV zona de protección del regadío.

**3. Alcance de la innovación.**

La innovación altera las condiciones recogidas en el Capítulo 6 Zona de protección del regadío (tipo IV) vigente en las Normas Subsidiarias. Concretamente a:

**Artículo VI. 58. Usos permitidos.**

Se trata de añadir el apartado i) con el nuevo uso autorizable, quedaría:

i) instalaciones y actividades industriales cuyo objetivo sea el desarrollo y/o la investigación y/o fabricación de maquinaria agrícola, de aperos y/o maquinaria agroalimentaria.

**Artículo VI. 59. Condiciones de la edificación.**

Se creará un nuevo apartado al punto 1, el g) que recoja las condiciones que deban cumplir las edificaciones y actividades permitidas en el punto i) anterior:

g) Para el caso de las edificaciones que deban construirse para el desempeño de las actividades definidas en el apartado i) del artículo VI.58 deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones será la legalmente vigente.
2. Las construcciones tendrán el carácter aislado.
3. Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.



4. Se situarán a una distancia no menor de 300 m del límite del suelo urbano o urbanizable.
5. Se separarán 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo que existan zonas de protección y limitaciones específicas derivadas de la normativa sectorial que le sea de aplicación.
6. La altura máxima de la edificación será de 7,50 m en cualquier punto de la cubierta, salvo que las condiciones de la actividad requieran una altura mayor por requisitos de funcionalidad. En tal caso, se deberá justificar suficientemente las necesidades de una altura mayor y se limitará la zona de la edificación estrictamente necesaria.
7. La ocupación máxima en planta por la edificación será del 15% de la superficie de parcela o unidad rústica y una superficie máxima de ocupación de 5.000,00 m<sup>2</sup>.
8. Deberán presentar todos su paramentos exteriores y cubiertas terminados con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.
9. Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental.
10. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.
11. Se deberán justificar las condiciones relativas a la no formación de nuevo tejido urbano, concretamente, la inexistencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.

Se creará un nuevo apartado 4 que recoja la necesidad de solicitar informe previo vinculante a la Sección de Vías Pecuarias:

4. Previa a la autorización de cualquier obra o actividad deberá solicitarse, con carácter vinculante, informe favorable emitido por parte del organismo correspondiente sobre la posible afección a las vías pecuarias existentes en el municipio.



Según se establece en el artículo 220.1 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, y los artículos 1.2, 16 y 17 de la Ley 3/1995, de vías pecuarias.

En el siguiente cuadro resumen se recogen las nuevas condiciones tras la innovación resaltando en **negrita** los aspectos que se modifican o se incorporan a la nueva ordenación:

<b>INNOVACIÓN PROPUESTA.</b>
<p><b>Artículo VI. 58. Usos permitidos.</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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 la plantación lineal. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales.</li><li>3. Excepcionalmente y siempre que en el proyecto se demuestre explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Casetas de aperos vinculadas a la explotación agropecuaria.</li><li>b) Cobertizos para ganado semiestabulado.</li><li>c) Balsas y estanques precisos para el riego.</li><li>d) Casetas para motores de riego.</li><li>e) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas la explotación, siempre que quede demostrada la imposibilidad de construir las en suelo urbano, o en suelos de inferior calidad agronómica.</li><li>f) Polígonos de huertos familiares que cumplan las determinaciones fijadas en las NU para este tipo de actuaciones, y únicamente en el caso de que sean de promoción pública.</li><li>g) Instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica, "parque fotovoltaico", que quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.</li><li>h) Los autorizados en los grandes movimientos de tierras.</li><li>i) Instalaciones y actividades industriales cuyo objetivo sea el desarrollo y/o la investigación y/o fabricación de maquinaria agrícola, de aperos y/o maquinaria agroalimentaria</li></ol></li><li>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.</li></ol>

**Artículo VI. 59. Condiciones de la edificación.**

1. Para obtener la 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, e 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 m<sup>2</sup>, en dos plantas, con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros. Para el resto de naves o instalaciones anejas, la superficie máxima edificable será de 500 m<sup>2</sup>, 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.
- e) En el caso de instalaciones de producción de energía fotovoltaica, "parque fotovoltaico", se permitirán únicamente las construcciones necesarias para su funcionamiento y que puedan ser justificadas por el proyecto técnico necesario como indispensables en el cumplimiento de la normativa correspondiente. Las dimensiones máximas de la caseta estarán a lo establecido en el proyecto técnico debidamente justificado sin superar en ningún caso una altura de cuatro, 4, metros.

El sistema envolvente del edificio estará acorde con lo establecido en la presente normativa al efecto de construcciones industriales. Para la obtención de la preceptiva autorización se solicitará para cada caso a la Dirección General de Estructuras Agrarias u organismo competente autorización de compatibilidad con el uso de regadío de las actuaciones que se quieran llevar a cabo. La documentación mínima exigible a remitir al citado organismo será una memoria descriptiva con planos de conjunto y detalle dimensionados o en su defecto el proyecto de las actuaciones a realizar. En cualquier caso deberá aportarse la justificación de la compatibilidad de las actuaciones con el aprovechamiento de regadío y un plan de explotación agrícola para que el organismo pueda emitir el informe correspondiente. Los parámetros mínimos a considerar para el establecimiento de la compatibilidad de usos serán:

Altura libre desde el suelo al panel.

Dimensión máxima de panel.

Superficie sombra arrojada sobre el total de la parcela.

Separación entre fustes de sujeción de paneles.



Porcentaje de terreno ocupado por inversores, transformadores y cimentaciones sobre el total de la parcela.

Será necesario respetar la infraestructura de riego mediante una franja de terreno de cuatro metros (4 m) al lado de las acequias y de dos metros (2 m) al lado de las tuberías, sobre las que no se podrá construir ni cimentar y que deberán ser transitables en todo su recorrido a los efectos de mantenimiento y reparación.

- f) En el caso de las construcciones permitidas en los grandes movimientos de tierra, se acogerán a lo establecido en las determinaciones generales sobre dicho tipo de actuación de las vigentes NNSS (artículos VI.35 y ss.)
- g) Para el caso de las edificaciones que deban construirse para el desempeño de las actividades definidas en el apartado i) del artículo VI.58 deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- 1) La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones será la legalmente vigente.
  - 2) Las construcciones tendrán el carácter de aislado.
  - 3) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.
  - 4) Se situarán a una distancia no menor de 300 m del límite del suelo urbano o urbanizable.
  - 5) Se separarán 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo que existan zonas de protección y limitaciones específicas derivadas de la normativa sectorial que le sea de aplicación.
  - 6) La altura máxima de la edificación será de 7,50 m en cualquier punto de la cubierta, salvo que las condiciones de la actividad requieran una altura mayor por requisitos de funcionalidad. En tal caso, se deberá justificar suficientemente las necesidades de una altura mayor y se limitará a la zona de la edificación estrictamente necesaria.
  - 7) La ocupación máxima en planta por la edificación será del 15% de la superficie de parcela o unidad rústica y una superficie máxima de ocupación de 5.000,00 m<sup>2</sup>.
  - 8) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.
  - 9) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental.
  - 10) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.



- 11) Se deberán justificar las condiciones relativas a la no formación de nuevo tejido urbano, concretamente, la inexistencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m. de radio. Se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.
2. La parcela mínima para cualquiera de las actuaciones posibles recogidas en el punto anterior será de 2 ha; salvo en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación, en que la superficie mínima será de 8 ha; y en el caso de huertos familiares, que se atenderán a lo dispuesto para este uso en la sección correspondiente.
3. 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.
4. Previa a la autorización de cualquier obra o actividad deberá solicitarse, con carácter vinculante, informe favorable emitido por parte del organismo correspondiente sobre la posible afección a las vías pecuarias existentes en el municipio. Según se establece en el artículo 220.1 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, y los artículos 1.2,16,y 17 de la Ley 3/1995, de vías pecuarias.

#### 4. Extracto explicativo de los posibles efectos ambientales.

Las afecciones sobre el medio natural pueden establecerse en función de la naturaleza de los elementos que lo componen:

##### Efectos sobre los suelos

La modificación de las NNSS se realiza para incluir instalaciones y actividades industriales cuyo objetivo sea el desarrollo y/o investigación y/o fabricación de maquinaria agrícola, de aperos y/o maquinaria agroalimentaria, por lo que debemos evaluar las afecciones al suelo de dicho uso.

Los impactos o afecciones de este tipo de uso sobre el suelo vienen principalmente de la mano de los vertidos de residuos orgánicos.

Actualmente la legislación establece las condiciones de seguridad medioambiental para la instalación de estaciones sépticas con filtro biológico y con un calendario fijado de limpieza de las mismas con el fin de evitar filtraciones contaminantes al suelo.

##### Efectos sobre la atmósfera

Los efectos perjudiciales sobre la atmósfera los provocan las emisiones de gases. De hecho deberán cumplirse los límites de emisiones establecidos por la Agencia Europea del Medio Ambiente (E-PRTR).



### Efectos sobre el agua

Como ya se comentara anteriormente, las fosas y estaciones sépticas deben estar correctamente instaladas para evitar la llegada de líquidos orgánicos a los cauces. Del mismo modo, un mal aislamiento de los suelos provoca también la llegada de vertidos contaminantes a los cursos de agua.

### Efectos sobre la vegetación

Inicialmente, los efectos sobre la vegetación son nulos ya que no se prevén mayores niveles edificatorios de los que ya prevé la ordenanza actual.

### Efectos sobre la fauna

La fauna puede sufrir un impacto indirecto derivado de los vertidos contaminantes, principalmente al agua, ya que los animales de los entornos acuáticos son muy vulnerables. El incremento de la contaminación orgánica puede generar una sobrepoblación vegetal en los cauces, consumiendo la mayor parte del oxígeno del agua e impidiendo la vida de las especies animales acuáticas. No obstante, debido a la escasa entidad de la actuación, la posibilidad de un sobre contaminación de los cauces limítrofes por vertidos accidentales de residuos es mínima.

### Efectos sobre el paisaje

Cualquier elemento humano introducido en el medio natural impacta en el paisaje, por lo que será necesario establecer medidas para minimizar el mismo, como pantallas vegetales o situaciones estratégicas. No obstante, la modificación no altera los parámetros comprensivos de este aspecto que ya fija la actual ordenanza.

### Efectos sobre la población

Teniendo en cuenta que la población de Talavera la Real está en descenso, cualquier actividad que aporte economía y empleo a la población es beneficiosa para la misma.

Desde un punto medioambiental, si la instalación no tiene por qué generar molestias en la misma, tales como olores o ruidos, ya que éste es el principal inconveniente de esta actividad con respecto a la población.

### Efectos sobre el patrimonio

Como hemos comentado, en el ámbito de actuación no existen elementos catalogados como tales.

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 03/10/2022 y n.º BA/054/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2021 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en incluir las instalaciones y las actividades cuyo objeto sea el desarrollo y/o la investigación y/o fabricación de maquinaria agrícola, de aperos y/o maquinaria agroalimentaria dentro de los usos permitidos en Suelo No Urbanizable tipo IV "Zona de Protección de Regadío", definiendo sus condiciones de implantación.

Municipio: Talavera La Real.

Aprobación definitiva: 30 de junio de 2022.

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 artículo 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, 3 de octubre de 2022.

• • •

