



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que aprueba definitivamente la modificación n.º 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talayuela, que consiste en cambiar la normativa de usos del suelo no urbanizable para posibilitar la implantación de instalaciones generadoras de energía fotovoltaica. (2011060545)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de mayo de 2007, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el texto articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (DOE 14-03-06) por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a 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, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (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 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

RESUELVE:

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 24 de mayo de 2007, se modifican los artículos 11.5.2.2. Usos permitidos, 11.5.2.3. Condiciones de la edificación 11.5.4.2. Usos permitidos, 11.5.4.3. Condiciones de la edificación, y 11.5.4.4. Tramitación de licencias, quedan redactados como sigue:

Artículo 11.5.2.2. Usos permitidos.

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II, sólo 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 Suelos 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.

g) Hostelería en categoría 1.^a para bares, restaurantes y quioscos.

h) Hospedaje; siempre que se trate de edificaciones destinadas a la pernoctación, con sus servicios anexos y que se integren en el entorno.

4. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 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) y g), las condiciones de la edificación serán las siguientes:

a. La altura máxima permitida será de tres plantas (10,5 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: 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.

Artículo 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 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 2/1997, 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.

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 11.5.4.3. Condiciones de la edificación.

1. 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 m.
 - 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.
2. 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.



3. 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.
4. La distancia de una caseta de aperos a la más próxima existente será de 200 m; en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación la distancia mínima a la más cercana ya existente será de 250 m, en ambos casos.
5. 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 m.
 - E. Altura de los centros generadores (paneles): 7 m sobre rasante.
6. 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 pretenden 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.

Artículo 11.5.4.4. Tramitación de licencias.

1. Procede una tramitación del tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura) en el caso de viviendas e instalaciones de turismo, y del tipo TR2 (normal) en todos los demás casos.
2. La vigencia de la licencia será de 12 meses, prorrogable a criterio de la Corporación.
3. Además de la documentación que exige el art. 3.6.4-III de estas N.U., los solicitantes de licencia en suelos del Tipo IV deberán aportar demostración suficiente de su calidad de agricultor cultivador directo, mediante fotocopia legalizada de su cartilla de afiliado al Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social u otros documentos que ofrezcan similar nivel de credibilidad a juicio de la Corporación.
4. En cuanto a las licencias para la implantación de paneles fotovoltaicos se seguirá una tramitación del tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).