DOCUMENTO Nº 2

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46/2018 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TALAYUELA. Cáceres.

Redacción JULIO 2021.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

INDICE

1.- MEMORIA.

1.1.- Introducción.

1.2.- Objeto y planeamiento vigente.

1.3.- Justificación de esta Modificación Puntual.

1.4.- Conveniencia de esta Modificación Puntual.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM.

2.1.- Ámbito de aplicación de la Modificación.

2.2.- Encuadre de la Modificación.

3.- MODIFICACION PUNTUAL Y PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO.

***3.1.- Determinaciones del Plan Territorial del Campo Arañuelo* (PTCA).**

***3.2.- Otras determinaciones del Plan Territorial del Campo Arañuelo* (PTCA).**

***3.3.- Condicionantes del Plan Territorial del Campo Arañuelo* (PTCA).**

***3.4.- Marco normativo del Plan Territorial del Campo Arañuelo* (PTCA).**

4.- ORDENANZA ACTUAL: ARTÍCULOS 11.5.2.2 y 11.5.2.3 (Pág. 225 y 225-2)

5.- ORDENANZA MODIFICADA: ARTÍCULOS 11.5.2.2 y 11.5.2.3 MODIFICADOS (Pág. 225, 225-2 y 225-3).

6.- ESTUDIO MEDIO AMBIENTAL.

7.- CONCLUSIÓN.

8.- ANEXO 1: ACREDITACIÓN DEL USO HOSTELERO EN EL PGM (EN APROBACIÓN INICIAL)

9.- ANEXO 2: PLANOS DE LOCALIZACIÓN DEL SNUP-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. (1a, 1b, 1c, 1d y 1e).

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.- MEMORIA.

1.1.- Introducción.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias se redacta a petición del Ayuntamiento de Talayuela, **con motivo del retraso que viene sufriendo la tramitación del Plan General Municipal** —encontrándose actualmente en fase de Aprobación Inicial— con el objeto de adaptar los artículos de las actuales NN.SS (artículos 11.5.2.2 USOS PERMITIDOS y 11.5.2.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN), **adelantando las mismas condiciones y parámetros urbanísticos contemplados en el Plan General Municipal en tramitación,** para el mismo tipo de suelo.

Por lo tanto, el Excmo. Ayuntamiento de Talayuela encarga la presente redacción de la **Modificación Puntual,** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, a el arquitecto D. Julián Muñoz Muñoz, colegiado en el COADE, delegación de Cáceres, con el nº 15573/1.

1.2.- Objeto y planeamiento vigente.

La normativa vigente son las Normas Subsidiarias de Talayuela, aprobadas el 30 de enero de 2.001. 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.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.3.- Justificación de esta Modificación Puntual.

Actualmente, en el municipio, como ya se comentó, **se está tramitando la redacción del Plan General Municipal,** encontrándose, a día de hoy, en **Aprobación Inicial**. Debido a distintas causas y, principalmente, a las **segregaciones de algunas pedanías** —constituyéndose en municipios independientes— lleva acumulado un gran retraso en su tramitación, sin tener una fecha clara de su Aprobación Definitiva.

NOTA: En el **ANEXO se adjuntan los artículos del PGM donde se acredita lo expuesto**.

Es por eso, **por la imprecisión de su aprobación, por lo que el Ayuntamiento ha decidido realizar la presente Modificación puntual, adelantando las mismas condiciones y parámetros urbanísticos contemplados en el Plan General Municipal en tramitación**, desbloqueando, así, las actuaciones y las inversiones que afectan al sector del hospedaje.

Siguiendo la recomendación de las observaciones del personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, **en el Art. 11.5.2.2, 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:*"**, permitiendo que los usos Hostelero y Hospedaje, puedan desarrollarse en suelo SNUP-1, independientemente de la titularidad del suelo, público o privado.

Según recoge el Decreto Ley 10/2020, de 22 de mayo, en su disposición transitoria segunda, apartado 3, se establece la posibilidad de la tramitación y aprobación de modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de dicho decreto-ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en los subapartado a).- puntos 1º, 2º y 3º y subapartado b).- durante el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor.

1.4.- Conveniencia de esta Modificación Puntual.

El Ayuntamiento, sensible de la **demanda de inversiones en turismo rural**, dentro del municipio, se propone apoyar e impulsar ese sector, **como potencial de desarrollo equilibrado y sostenible** de una comarca, **facilitando su implantación,** sin que suponga afección medioambiental en su entorno. Consciente de que esta actuación revertirá en el municipio, tanto en puestos de trabajo como en desarrollo económico, social y, por extensión, **entiende que también es promocionar la "Marca Extremadura".**

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Asimismo, **por su proximidad a Madrid, cuenta con una afluencia extraordinaria de visitantes y turistas, cada vez más numeroso**. A medio camino **entre La Vera y Las Villuercas**, con un clima extraordinario, donde las vistas y el paisaje entrelazan dehesas con zonas de regadío, Talayuela ofrece un atractivo único para el desarrollo del turismo rural.

El municipio de Talayuela y, en general, toda la comarca del Campo de Arañuelo, ofrece un marco incomparable para el desarrollo de actividades al aire libre de disfrute en la naturaleza. De hecho, el Campo de Golf, las rutas senderistas, los paseos micológicos, las rutas a caballo, etc... es un claro ejemplo de esta tendencia, en alza, que cada vez, afortunadamente, es más demandada por nuestra sociedad.

Bañando sus vegas el rio Tiétar, en toda la extensión de su territorio, y enclavada en las tierras más fértiles del Campo de Arañuelo, tiene como horizonte la Sierra de Gredos al norte. Éstas ofrecen unas vistas incomparables de la misma, a la vez que le protege de los vientos fríos del norte, creándose así un microclima agradable y desarrollando cultivos semi-tropicales como el tabaco.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM.

2.1.- Ámbito de aplicación de la Modificación.

La Modificación que ahora nos ocupa afectaría a los terrenos clasificados como suelo **SNUP-1 -- Suelo No Urbanizable de Protección de las Dehesas**, de todo el término municipal, concretamente **a sus artículos 11.5.2.2 USOS PERMITIDOS y el 11.5.2.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**, para hacer compatible el uso Hospedaje con la propiedad privada del suelo.

Igualmente, ambos usos permitidos (hostelería y hospedaje), lo serán para el suelo no urbanizado de titularidad municipal, según la zona grafiada en el plano 1.a) contenido en el presente documento.

No se modifican ni se afectan ninguno de los servicios previstos en las Normas Subsidiarias actuales.

La presente modificación puntual afectará, exclusivamente, al actual término municipal de Talayuela, por lo tanto, quedan fuera de su ámbito de aplicación los municipios hoy independizados de Tietar y Pueblonuevo de Miramontes.

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2.- Encuadre de la Modificación.

Como se indicó anteriormente, en la presente Modificación **no se cambia ningún plano**. Por lo tanto, los Planos de Ordenación no están afectados.

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.**

3.- MODIFICACION PUNTUAL Y PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO.

***3.1.- Determinaciones del Plan Territorial del Campo Arañuelo* (PTCA).**

Sobre el suelo afectado por la presente modificación puntual de la NN.SS. de Talayuela, el PTCA caracteriza los terrenos delimitados dentro del Suelo No Urbanizable (SNU) con distintas tipologías de zonas o elementos de ordenación según su documentación gráfica contenida en un plano denominado *Articulación Territorial* y otro de *Protección de Recursos, Ordenación de Usos y Activación Territorial",* que se exponen a continuación:

- **Itinerarios recreativos,** regulados por el Art. 24 y Art. 26.
- **Red de Caminos de Interés Territorial,** regulado por el Art. 36.
- **Zona Regable de Rosarito,** regulado por el Art. 39.
- **Hitos Geográficos,** regulado por el Art. 44 y Art. 49.

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- **Corredor Ecológico y de Biodiversidad Pinares del Río Tietar, ZEPAS y LICS,** reguladas por el Art. 45.
- **Paisajes de Dehesas,** regulado por el Art. 60.
- **Red Supramunicipal de Abastecimiento,** regulado por el Art. 65
- **Conducción de Gas,** regulado por el Art. 71.

3.2.- Otras determinaciones del Plan Territorial del Campo Arañuelo (PTCA).

A parte de las afecciones de la zonificación del PTCA relacionadas en el apartado anterior, sobre la presente modificación puntual recaen las determinaciones de su marco normativo que se deberán tener en consideración, a saber:

- *Artículo 32: Condiciones de las instalaciones turísticas en SNU.*
- *Artículo 33: Alojamientos hoteleros en SNU.*
- *Artículo 67: Depuración de aguas residuales.*

3.3.- Condicionantes del Plan Territorial del Campo Arañuelo (PTCA).

El PTCA en su marco normativo, establece los distintos condicionantes que la presente modificación puntual hace constar y relaciona a continuación:

- *Red de Caminos de Interés Territorial*:
  Según regula el Art. 36 – Red de Caminos de Interés Territorial.
- *Corredor Ecológico y Biodiversidad Pinares del Rio Tiétar, ZEPAS y LICS*:
  Según regula el Art. 45 – Espacios Naturales Protegidos. Apartado 2.
- *Conducción de Gas:*
  Según regula su Art. 71- Trazado de la Red de gas.

3.4.- Marco normativo del Plan Territorial del Campo Arañuelo (PTCA).

El PTCA en su marco normativo, establece las compatibilidades para las actuaciones o intervención en el SNU del Campo Arañuelo, y que la presente modificación puntual incorporará a las normas subsidiarias municipales en vigor en el término municipal de Talayuela y que se relacionan a continuación:

- ***Hitos geográficos regulado por Art. 44 y 49.***

  La presente Modificación Puntual incorporará en las actuales normas de planeamiento municipal los citados artículos 44 y 49 (Apdo. I)

- ***Paisaje de Dehesas regulado por Art. 60.***

  La presente Modificación Puntual incorporará en las actuales normas de planeamiento municipal el citado artículo 60 (Apdo. 2c, 2d y 2e)

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- ***Condiciones de las instalaciones turísticas en SNU regulado por Art. 32.***

La presente Modificación Puntual incorporará en las actuales normas de planeamiento municipal el citado artículo 32 (Apdo. l)

- ***Alojamientos hoteleros en SNU regulado por Art. 33.***

La presente Modificación Puntual incorporará en las actuales normas de planeamiento municipal el citado artículo 33.

- ***Depuración de aguas residuales en SNU regulado por Art. 67.***

La presente Modificación Puntual incorporará en las actuales normas de planeamiento municipal el citado artículo 67 (Apdo. 4 y 6)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.- ORDENANZA ACTUAL NN.SS. MM.: ARTÍCULOS 11.5.2.2 y 11.5.2.3 (Pág. 225 y 225-2)

Proviene de 'NNSS.R-002.M-017' (A.D. 28/03/2011)

desde carreteras y núcleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

2. Se incluyen dentro de este tipo las siguientes zonas:

   a) SNUP-1: Suelo No Urbanizable de Protección de las Dehesas.

   b) SNUP-2: Suelo No Urbanizable de Protección del Pinar.

3. La delimitación de estos ámbitos se señala gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

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 1ª para bares, restaurantes y quioscos.

Mérida, 24 MAY 2007
El Director General de Urbanismo y Ordenación
Fdo. Emilio Díaz de Liaño Díaz-Ruto

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Proviene de 'NNSS.R-002.M-017' (A.D. 28/03/2011)

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

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 m^2/m^2 sobre parcela neta, con un máximo de 5.000 m^2 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.

11.5.2.4 TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.

1. Para el caso de viviendas, hostelería e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, se hará una tramitación del Tipo TR3 (especial), y se aplicará en cuanto a documentación y vigencias todo lo dispuesto para los núcleos rurales del tipo cortijos.
2. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo I.
3. 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).



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5.- ORDENANZA MODIFICADA.: ARTÍCULOS 11.5.2.2 y 11.5.2.3 MODIFICADOS (pág. 225, 225-2 y 225-3).

Proviene de 'NNSS.R-002.M-017' (A.D. 28/03/2011)

desde carreteras y núcleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

2. Se incluyen dentro de este tipo las siguientes zonas:

a) SNUP-1: Suelo No Urbanizable de Protección de las Dehesas.

b) SNUP-2: Suelo No Urbanizable de Protección del Pinar.

3. La delimitación de estos ámbitos se señala gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

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.

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.

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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 Navalmoral 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.

2. 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 m^2/m^2 sobre parcela neta, con un máximo de 5.000 m^2 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

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.

11.5.2.4 TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.

1. Para el caso de viviendas, hostelería e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, se hará una tramitación del Tipo TR3 (especial), y se aplicará en cuanto a documentación y vigencias todo lo dispuesto para los núcleos rurales del tipo cortijos.

2. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo I.

3. 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).

225-3

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

6.- ESTUDIO MEDIO AMBIENTAL.

Se acompaña el correspondiente DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 46/2018 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TALAYUELA, de acuerdo con las instrucciones derivadas de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se remite a la Dirección Gral. De Medio Ambiente para someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

8.- ENMARQUE LEGAL.

La presente MODIFICACIÓN Nº **46/2018** DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TALAYUELA, **será de aplicación obligatoria desde el momento de su aprobación Definitiva por la CUOTEX, y su publicación en el DOE.**

8.- CONCLUSIÓN.

Con este documento-BORRADOR se da por terminada la Modificación solicitada, avanzando el primer paso necesario para su tramitación y poder completar el procedimiento urbanístico para su aprobación, tanto en la administración autonómica como municipal.

Talayuela, septiembre de 2.020

EL ARQUITECTO:

Fdo.: D. JULIAN MUÑOZ MUÑOZ.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ANEXO 1

ACREDITACIÓN DEL USO HOSTELERO EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL
(En Aprobación Inicial)

El suelo SNUP-E2 es el equivalente del SNUP-1 (de las NN. SS en vigor)

PAGINAS: 22, 68, 101, 102 y 103 del PGM (en tramitación)

Donde se acredita el uso y las condiciones de la edificación de dicho suelo

ACREDITACIÓN DEL USO HOSTELERO EN EL PGM (EN APROBACIÓN INICIAL

Fdo. Estela Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

d. Nocivas, insalubres y peligrosas (IP4): Industrias incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo No Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

Artículo 2.2.4.10 Uso Terciario.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado.

Los Usos Pormenorizados incluidos en el Uso Terciario son:

A. Comercial (TC).

Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

1. Local comercial (TC1): Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios. Se señala como categoría específica la TC1a, que corresponde a quioscos situados en espacios libres.
2. Centro Comercial (TC2): Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
3. Grandes superficies comerciales (TC3): Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y se ajustan a lo establecido para esta categoría en la Ley de Comercio de Extremadura.
4. Venta ocasional (TC4) en locales provisionales (mercadillo, ferias)

B. Oficinas (TO).

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Despacho profesional (TO1).
2. Empresas (TO2).
3. Sede Institucional (TO3).

Atendiendo a su actividad, pueden darse tres situaciones:

- **Grado 1º:** Oficinas sin atención al público localizadas en edificación compartida con otros usos.
- **Grado 2º:** Oficinas con atención al público localizadas en edificación compartida con otros usos.
- **Grado 3º:** Oficinas en edificio exclusivo o que ocupen más del 50% de la edificación.

C. Hotelero (TH).

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas (Ley 2/2011, de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura):

1. Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales, Hospederías, Hoteles Balneario y Apartamentos turísticos (TH1).
2. Pensiones (TH2). Quedará asimilado al uso residencial categoría 3ª.
3. Turismo Rural, que incluye Hoteles rurales, Apartamentos rurales, Casas rurales y Agroturismo (TH3).
4. Campamentos y Áreas de acampada: (TH4).

D. Recreativo (TR).

Entre de los usos recreativos se deben distinguir las siguientes categorías, que deberán ajustarse para su licencia de actividad a la legislación sectorial vigente:

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Artículo 3.2.2.5 SUPERPOSICIÓN DE PROTECIONES.

En los ámbitos afectados por dos o más categorías de protección en el Suelo No Urbanizable, se deberán cumplir las todas condiciones de cada uno, predominando las más restrictivas de las mismas.

SUBCAPÍTULO 3.2.3 REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.2.3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POSIBLES EN SNU.

En un primer nivel se distinguen los usos propios del medio rural, que llamaremos Usos Ordinarios o Propios del Medio Rural, de los usos no tradicionales, que llamaremos Usos Excepcionales, en el mismo que, sin embargo, pueden estar en el Suelo No Urbanizable.

Los primeros están ligados al uso natural del territorio, incluyéndose los recogidos en el artículo 18.1 de la LSOTEX, quedando regulados por la legislación sectorial vigente y el presente Plan.

El segundo grupo incluiría los descritos en el artículo 18.2 de la LSOTEX, sujetos a calificación urbanística, regulados por la legislación sectorial vigente y en los siguientes artículos de esta Normativa.

Artículo 3.2.3.2 USOS ORDINARIOS O PROPIOS DEL MEDIO RURAL EN SNU.

Conforme al artículo 13.2.a) de la LSOTEX, los propietarios de Suelo No Urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas y similares que sean propias del suelo rústico.

Artículo 3.2.3.3 USOS EXCEPCIONALES EN SNU.

Conforme al artículo 23 de la LSOTEX, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, sometidas al régimen de calificación urbanística, se consideran permitidas o autorizables en Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en los artículos siguientes.

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo, añadiéndose a cada uno las claves que corresponden con los usos pormenorizados definidos en la presente Normativa:

I. **Grupo A**: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del SNU señalados en el artículo anterior:

   A. Grupo A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética (AA) y (AG).

   B. Grupo A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico:

      1. DE-D1 y D6.
      2. DE-E4 y 5
      3. TH1, 3 y 4
      4. TR1, 2 y 4

II. **Grupo B**: Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

   A. Canteras (PM1).

   B. Extracción de áridos (PM2).

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ARTÍCULO 3.2.5.7 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL FORESTAL Y DE DEHESA (SNUP-E2).

A. DEFINICIÓN.

Se refiere en su mayoría a los terrenos pertenecientes a los Montes de Utilidad Pública y terrenos forestales y de dehesa existentes en el municipio.

El interés forestal de estos terrenos, a los que se añade un alto valor ecológico y paisajístico hace que los mismos deban ser mantenidos al margen del proceso urbanizador.

Estas dehesas alternan los pastizales provistos de encinas y alcornoques de cierto porte e importancia, con áreas más o menos desarboladas cubiertas de matorral.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, en especial la actividad ganadera extensiva, así como la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen. Esto no significa que el resto de los suelos protegidos bajo otras figuras carezcan de valor faunístico, sino que es en estos suelos donde la fauna encuentra su mejor refugio y fuente de alimentación, presentándose esta como uno de los principales argumento para su protección.

Su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y de producción ganadera extensiva.

El régimen de protección de estos suelos es el establecido en aplicación de la legislación forestal y en concreto de la Ley de Montes. Los ámbitos incluidos en esta categoría son:

- Dehesa Boyal;
- Centenillo;
- Miramontes.

Sólo podrán darse actividades compatibles con la conservación del arbolado existente y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente en cuanto a setos y cercados.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E2 en el plano de clasificación del suelo.

B. CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN.

Los siguientes usos son permisibles o autorizables siempre que no lo prohíba la legislación de Montes vigente en los ámbitos afectados por ella.

USOS	
***Grupo A**: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico:* ***A1**: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.* ***A2**: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico* ***Grupo B**: Actividades extractivas.* ***Grupo C**: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.*	***Grupo D**: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.* ***Grupo E**: Servicios de carretera.* ***Grupo F**: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.* ***Grupo G**: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población.* ***Grupo H**: Energías renovables.* ***Grupo I**: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes..*

SNUP-E2						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ 3.2.3	s/ 2.2.4				TOTAL	POR EDIFICI
A1 (1)	AG1-AG2 AG4-AG5 Explotación forestal (2)		1 planta / 12 metros. Se permite una entreplanta en el mismo volumen.	20 %	0,03 m²/m² (3)	2.000 m²(3)
A2-F1	DE-D1 (3) TH1 (5) TH3 (5) TH4 (5) TR1 (3)		2 planta / 7 metros	20 %	1.500 m²	400 m²
D3, D6, D7	DE-IF1b y2b DE-IF1a	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	75 m²	75 m²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
G	RU RC	Vinculada a la actividad agropecuaria	2 plantas / 7 metros	2 %	200 m²	
H (4)	DE-IF2e	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	300 m²	150 m²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento. Paneles fotovoltáicos y solares: 7 m	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	

(1) Se permite además la instalación de los siguientes elementos asociados a las actividades agrícolas:
- Balsas y estanques para riego, abrevaderos y de evaporación.
- Casetas de aperos.
- Casetas para motores de riego.

(2)No se permitirá la tala de arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación agrícola sea una nueva plantación de árboles para la producción agrícola. Quedan expresamente prohibidas las plantaciones de eucaliptos.

(3) En el área señalada como Dotacional Deportivo (campo de golf) se permiten, además, el uso **DE-D6**, estableciéndose las determinaciones relativas a las condiciones de edificación para este ámbito en el **apartado E** del presente artículo.

(4) Distancia a linderos: 10 m. Distancia a caminos y servidumbres: 25 m.

(5) En el suelo no incluido en el Área Dotacional el uso hotelero tendrá las siguientes limitaciones adicionales: Capacidad máxima: 50 plazas; Distancia a núcleos urbanos: 1.500 m.

C. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

D. CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita detallada, incluyendo documentación gráfica, de las condiciones en que quedará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos para las fachadas los tradicionales de la zona; teja árabe roja para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

a. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

b. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

c. La planta del edificio deberá ser rectangular, o con volúmenes organizados ortogonalmente; o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma superficie que la edificada. No autorizándose en ningún caso formas singulares no tradicionales.

E. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL ÁREA DOTACIONAL DEPORTIVA (CAMPO DE GOLF).

En el ámbito de Suelo No Urbanizable señalado en los planos como Dotacional Deportivo las condiciones de uso y edificación serán las siguientes:

1. La altura máxima permitida será de 3 plantas / 10 m.
2. Se establece una edificabilidad máxima de 0,25 m^2 / m^2 sobre parcela, con un máximo de 5.000 m^2.
3. Las distancias mínimas a respetar, medidas desde cualquier punto perimetral del conjunto edificado del ámbito, serán:
   a. 500 metros a cualquier vivienda habitada.
   b. 100 metros a otras explotaciones ganaderas industriales aisladas.
   c. 100 metros de cualquier otra edificación existente.
4. La superficie máxima ocupada será del 50% de la parcela.
5. La edificabilidad máxima sobre parcela será del 0,50 m^2/m^2.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ANEXO 2

PLANOS DE LOCALIZACIÓN DEL SNUP-1 EN EL TÉMINO MUNICIPAL

- **PLANO 1a CLASIFICACION DEL SUELO. Modificado Abril 2015.**
- **PLANO 1b CLASIFICACION DEL SUELO. Modificado Abril 2015.**
- **PLANO 1c CLASIFICACION DEL SUELO. Modificado Abril 2015.**
- **PLANO 1d CLASIFICACION DEL SUELO. Modificado Abril 2015.**
- **PLANO 1e CLASIFICACION DEL SUELO. Modificado Abril 2015.**

Fdo. Estela Pena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de abril de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Proviene de: NNSS.R-002.M-045 (R.D. 13/06/2015)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

En Mérida

Sesión de: 29 de abril de 2021

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (Cáceres)

Este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de [ ] Ordinaria [X] Provisional [ ] Extraordinaria. Pleno / [ ] Resolución Alcaldía de fecha

El Secretario

Fdo. José E. Caudelo Talavero

31 ENE 2020

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (Cáceres)

Aprobación inicial por acuerdo de Pleno de fecha 23 agosto 2019

El Secretario

Fdo. José E. Caudelo Talavero.

SNUP-1: AFECTADO EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46/2018 DE LAS NN.SS DE TALAYUELA - LOCALIZACIÓN EN EL TT.MM.

ARQUITECTO REDACTOR: D. JULIÁN MUÑOZ MUÑOZ. COLEGIADO 15.573/1 - JULIO 2018.

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SNUC-1 GENÉRICO
- NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES

SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

ESPACIOS DE INTERÈS TERRITORIAL
- Hitos geográficos

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SNUP-1 PROTECCIÓN DE DEHESAS
- SNUP-2 PROTECCIÓN DEL PINAR DEL MORENO
- SNUP-3 PROTECCIÓN DEL CERRO DE TERRACES
- SNUP-4 PROTECCIÓN DEL REGADÍO
- SNUP-5 PROTECCIÓN DE LA CORONA PERIURBANA
- SNUP-6 PROTECCIÓN DE CAMINOS DE INTERÉS TERRITORIAL

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- SNUEP-1 PROTECCIÓN DE CAUCES Y VAGUADAS
- SNUEP-2 PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
- SNUEP-3 PROTECCIÓN Y RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
- CARRETERAS
- DEPÓSITOS DE AGUA
- NUEVO EMISARIO EN PROYECTO
- DEPURADORA EN PROYECTO
- LINEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN
- CEMENTERIOS
- LÍNEA DE FERROCARRIL MADRID-CÁCERES Y PORTUGAL
- OTROS EQUIPAMIENTOS EN SNU

PROPIEDAD DEL SUELO
- GRANDES PROPIEDADES MUNICIPALES

TT.MM. DE TIETAR Y PUEBLONUEVO DE MIRAMONTES EXCLUIDOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (CÁCERES)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41

ORDENACIÓN

TÍTULO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADO ABRIL 2015

PLANO Nº: 1a

ESCALA: 1:10.000

OCTUBRE 2014
Modificado: ABRIL 2015

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L. Arquitectura y Urbanismo.
Jesús Rueda - Angeles Vega, Arquitectos. www.ruedayvega.com

15 MAY 2015

1a

Provisional de NNSS.R-002.M-045 (A.D. 12/06/2015)

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 29 de abril de 2021	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (Cáceres)

ANUNCIO POR SCANNED
PLENO DE FECHA 23/AGOSTO/2019.-
EL SECRETARIO
Fdo. José E. Caudeta Talaveron

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (Cáceres)
Este documento fue aprobado ☐ inicial / ☒ provisional / ☐ definitivamente,
por el acuerdo del ☐ Pleno / ☐ Resolución: Alcaldía de fecha
31 ENE 2020
El Secretario
Fdo. José E. Caudeta Talaveron
Ayuntamiento de Talayuela (Cáceres)

Término Municipal de Valverde de la Vera

Término Municipal de Talayuela

Término Municipal de Cuacos de Yuste

Término Municipal de Talayuela

Término Municipal de Talayuela

Término Municipal de Rosalejo

Término Municipal de Navalmoral de la Mata

SNUEP-1
SNUEP 1
SNUEP-3
SNUP-1
SNUP-4
SNUP-5
SNUP-6
SNUC-2
TÉRMINO MUNICIPAL DE TIETAR

SNUP-1: AFECTADO EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46/2018 DE LAS NN.SS DE TALAYUELA - LOCALIZACIÓN EN EL TT.MM.

ARQUITECTO REDACTOR: D. JULIÁN MUÑOZ MUÑOZ. COLEGIADO 15.573/1 - JULIO 2018.

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SNUC-1 GENÉRICO
- NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES

SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

ESPACIOS DE INTERÉS TERRITORIAL
- Hitos geográficos

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SNUP-1 PROTECCIÓN DE DEHESAS
- SNUP-2 PROTECCIÓN DEL PINAR DEL MORENO
- SNUP-3 PROTECCIÓN DEL CERRO DE TERRACES
- SNUP-4 PROTECCIÓN DEL REGADÍO
- SNUP-5 PROTECCIÓN DE LA CORONA PERIURBANA
- SNUP-6 PROTECCIÓN DE CAMINOS DE INTERÉS TERRITORIAL

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- SNUEP-1 PROTECCIÓN DE CAUCES Y VAGUADAS
- SNUEP-2 PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
- SNUEP-3 PROTECCIÓN Y RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
- CARRETERAS
- DEPÓSITOS DE AGUA
- NUEVO EMISARIO EN PROYECTO
- DEPURADORA EN PROYECTO
- LINEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN
- CEMENTERIOS
- LÍNEA DE FERROCARRIL MADRID-CÁCERES Y PORTUGAL
- OTROS EQUIPAMIENTOS EN SNU

PROPIEDAD DEL SUELO
- GRANDES PROPIEDADES MUNICIPALES

TT.MM. DE TIETAR Y PUEBLONUEVO DE MIRAMONTES EXCLUIDOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA
CÁCERES

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41

ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADO ABRIL 2015

PLANO Nº 1b

ESCALA 1: 10,000

OCTUBRE 2014
Modificado ABRIL 2015

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L. Arquitectura y Urbanismo.
Jesús Rueda - Ángeles Vega, Arquitectos
www.ruedavega.com

1b

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA
El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el 19 NOV. 2014 aprobó inicialmente este documento
La secretaria
Fdo. Sara Iglesias Muñoz

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA
Este documento fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno / Resolución con fecha de firma
Fdo.

JUNTA DE EXTREMADURA
04 JUN 2015

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida

Sesión de: 29 de abril de 2021

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Lidia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Proviene de 'NNSS.R-002.M-045' (A.D. 12/06/2015)

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (Cáceres)

Aprobación inicial por acuerdo de pleno de fecha 23 Nov 2019.

El Secretario

Fdo. Juan Jose Caballero Talavero.

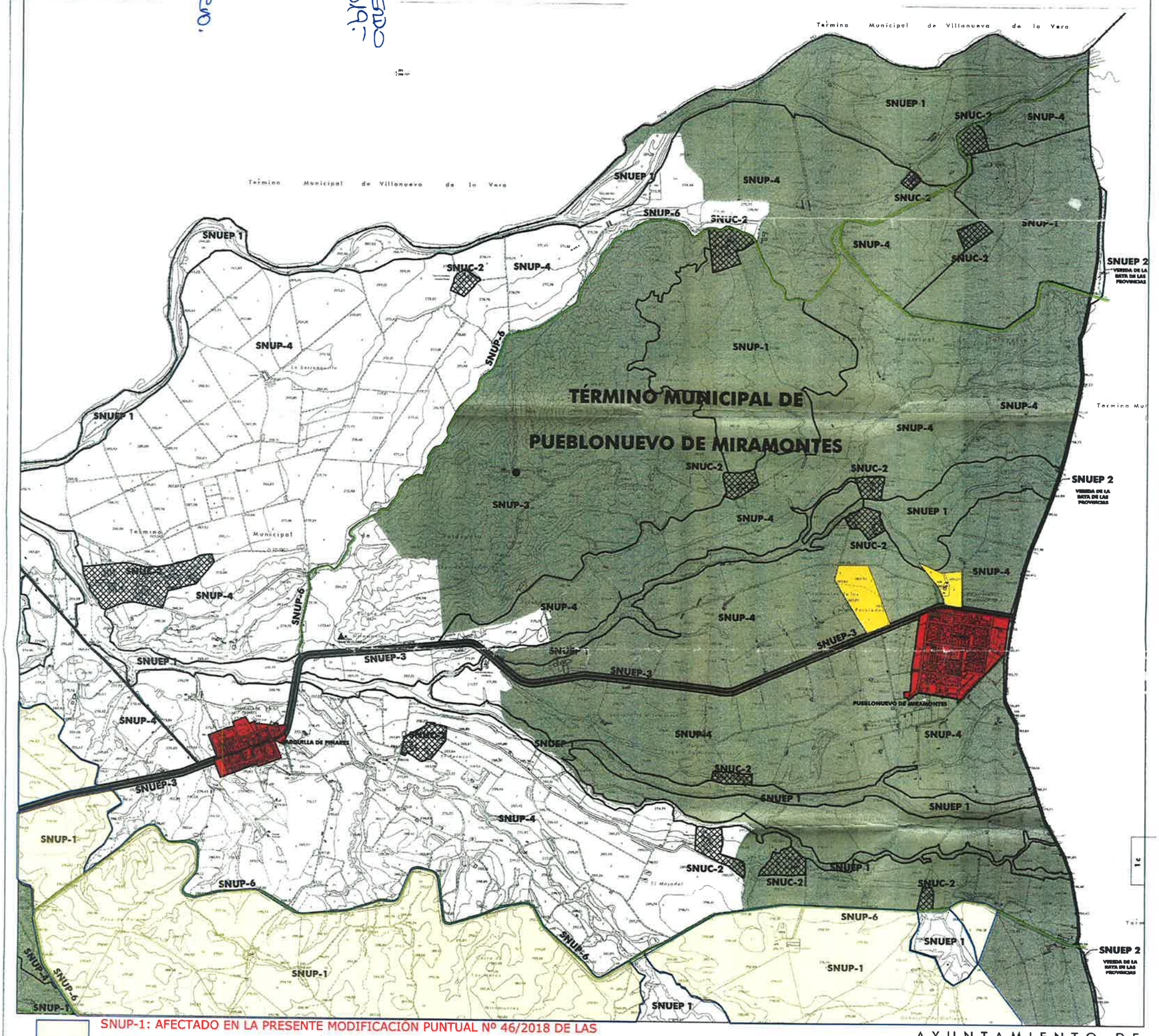
AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (Cáceres)

Este documento fue aprobado ☐ Inicial/☒ Provisional/☐ definitivamente, por el acuerdo del ☐ Pleno/☐ Resolución Alcaldía de fecha

31 ENE 2020

El Secretario

Fdo. Juan José Caballero Talavero. Ayuntamiento de Talayuela (Cáceres)



ARQUITECTO REDACTOR: D. JULIÁN MUÑOZ MUÑOZ. COLEGIADO 15.573/1 - JULIO 2018.

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA CÁCERES

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41

ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADO ABRIL 2015

1c

ESCALA 1:10.000

OCTUBRE 2014

Modificado: ABRIL 2015

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L. Arquitectura y Urbanismo.

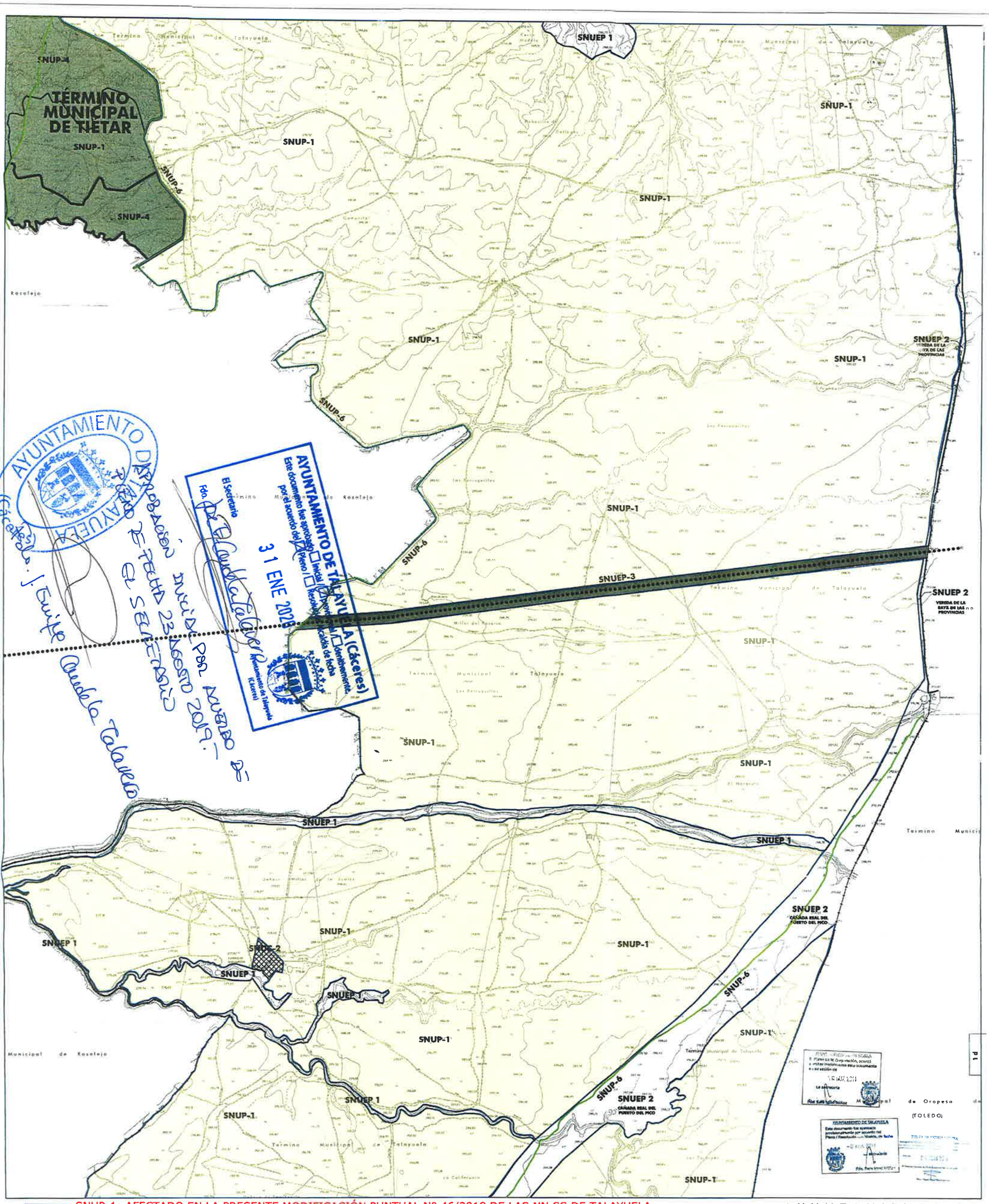
Javier Rueda - Angeles Vega, Arquitectos

www.ruedavega.com

19 MAY 2016

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 29 de abril de 2021	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio Fdo. Lidia Bara Moreno de Acevedo Yagüe

Proviene de: [illegible] (A.O. 12/06/2015)



SNUP-1: AFECTADO EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46/2018 DE LAS NN.SS DE TALAYUELA - LOCALIZACIÓN EN EL TT.MM.

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SNUC-1 GENÉRICO
- NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES

SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

ESPACIOS DE INTERÉS TERRITORIAL
- DHitos geográficos

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SNUP-1 PROTECCIÓN DE DEHESAS
- SNUP-2 PROTECCIÓN DEL PINAR DEL MORENO
- SNUP-3 PROTECCIÓN DEL CERRO DE TERRACES
- SNUP-4 PROTECCIÓN DEL REGADÍO
- SNUP-5 PROTECCIÓN DE LA CORONA PERIURBANA
- SNUP-6 PROTECCIÓN DE CAMINOS DE INTERÉS TERRITORIAL

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- SNUEP-1 PROTECCIÓN DE CAUCES Y VAGUADAS
- SNUEP-2 PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
- SNUEP-3 PROTECCIÓN Y RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
- CARRETERAS
- DEPÓSITOS DE AGUA
- NUEVO EMISARIO EN PROYECTO
- DEPURADORA EN PROYECTO
- LINEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN
- CEMENTERIOS
- LÍNEA DE FERROCARRIL MADRID-CÁCERES Y PORTUGAL
- OTROS EQUIPAMIENTOS EN SNU

PROPIEDAD DEL SUELO
- GRANDES PROPIEDADES MUNICIPALES

TT.MM. DE TIETAR Y PUEBLONUEVO DE MIRAMONTES EXCLUIDOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

ARQUITECTO REDACTOR: D. JULIÁN MUÑOZ MUÑOZ. COLEGIADO 15.573/1 - JULIO 2018.

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (CÁCERES)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41

ORDENACIÓN

TÍTULO: **CLASIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADO ABRIL 2015**

PLANO Nº: **1d**

ESCALA 1/ 10.000

OCTUBRE 2014
Modificado: ABRIL 2015

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L. Arquitectura y Urbanismo.
Jesús Rueda - Angeles Vega, Arquitectos. www.ruedavega.com

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida

Sesión de: 29 de abril de 2021

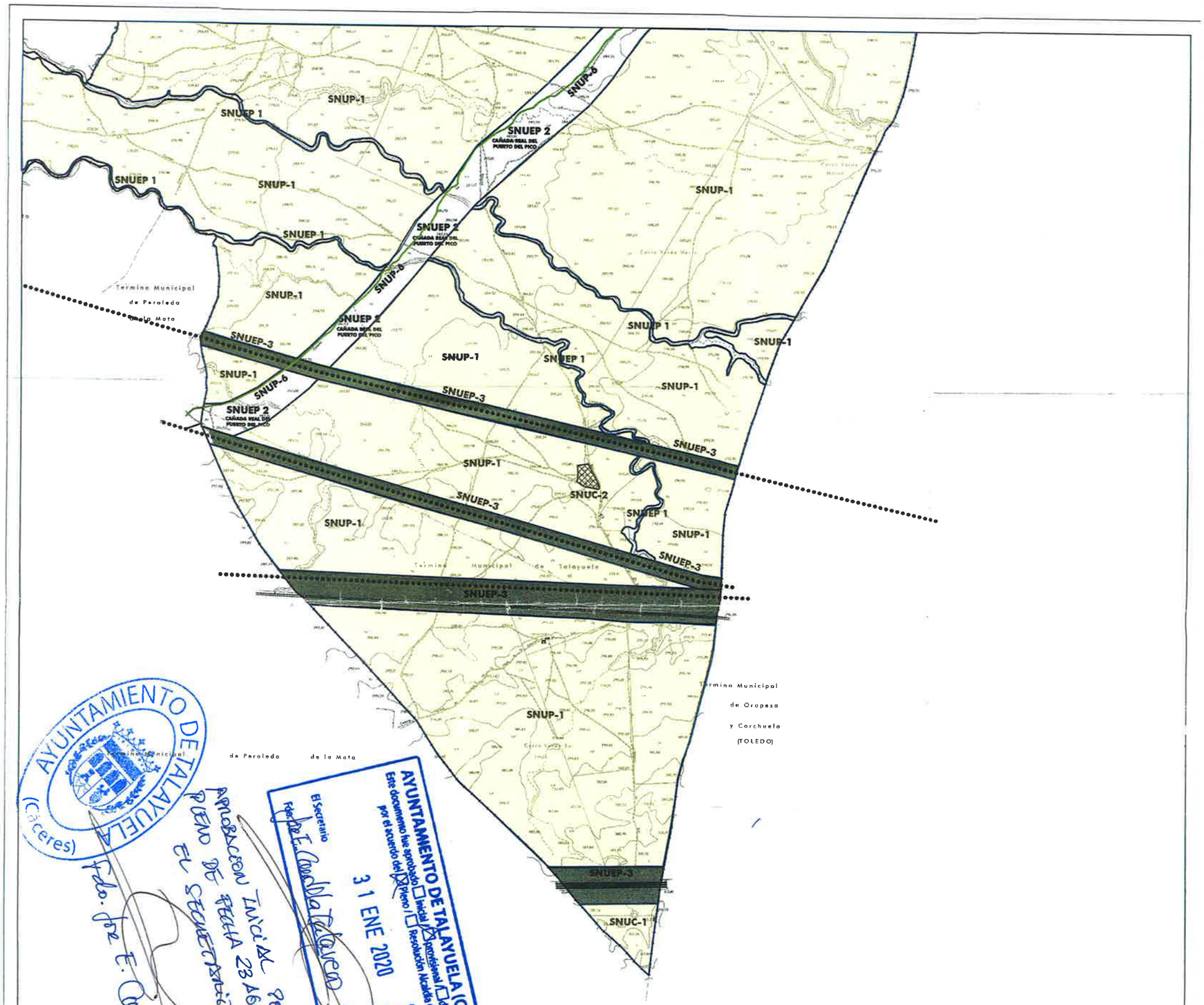
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Lidia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Proviene de: NNSS.R-002.M-045 (A.D. 12/06/2015)



AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (Cáceres)

Este documento fue aprobado ☐ Inicial / ☒ Provisional / ☐ definitivamente por el acuerdo del ☒ Pleno / ☐ Resolución Alcaldía de fecha

31 ENE 2020

El Secretario

Fdo. Jose E. Cordobés Talavera

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA (Cáceres)

APROBACION INICIAL POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 23 AGOSTO 2019.

EL SECRETARIO

Fdo. Jose E. Cordobés Talavera

SNUP-1: AFECTADO EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46/2018 DE LAS NN.SS DE TALAYUELA - LOCALIZACIÓN EN EL TT.MM.

ARQUITECTO REDACTOR: D. JULIÁN MUÑOZ MUÑOZ.
COLEGIADO 15.573/1 - JULIO 2018.

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SNUC-1 GENÉRICO
- NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES

SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

ESPACIOS DE INTERÉS TERRITORIAL
- Hitos geográficos

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SNUP-1 PROTECCIÓN DE DEHESAS
- SNUP-2 PROTECCIÓN DEL PINAR DEL MORENO
- SNUP-3 PROTECCIÓN DEL CERRO DE TERRACES
- SNUP-4 PROTECCIÓN DEL REGADÍO
- SNUP-5 PROTECCIÓN DE LA CORONA PERIURBANA
- SNUP-6 PROTECCIÓN DE CAMINOS DE INTERÉS TERRITORIAL

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- SNUEP-1 PROTECCIÓN DE CAUCES Y VAGUADAS
- SNUEP-2 PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
- SNUEP-3 PROTECCIÓN Y RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
- CARRETERAS
- DEPÓSITOS DE AGUA
- NUEVO EMISARIO EN PROYECTO
- DEPURADORA EN PROYECTO
- LINEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN
- CEMENTERIOS
- LÍNEA DE FERROCARRIL MADRID-CÁCERES Y PORTUGAL
- OTROS EQUIPAMIENTOS EN SNU

PROPIEDAD DEL SUELO
- GRANDES PROPIEDADES MUNICIPALES

TT.MM. DE TIETAR Y PUEBLONUEVO DE MIRAMONTES EXCLUIDOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

AYUNTAMIENTO DE TALAYUELA CÁCERES

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 41

ORDENACIÓN

TÍTULO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADO ABRIL 2015

PLANO Nº: 1e

ESCALA: 1/ 10.000

OCTUBRE 20: Modificados: ABRIL 2015

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L. Arquitectura y Urbanismo.
Jesus Rueda - Angeles Vega, Arquitectos www.ruedavega.com

MAY 2018