



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 28 de enero de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2/2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde de Leganés, que consiste en incluir dentro de los usos permitidos en suelo no urbanizable tipos III y V los alojamientos turísticos rurales (artículos VI.54, VI.55, VI.62 y VI.63). (2016060381)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de enero de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Valverde de Leganés no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.



Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).

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

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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

ACUERDA

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 2/2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, contemplativo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

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

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

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 28 de enero de 2016, se modifican los artículos VI.54, VI.55, VI.62 y VI.63, que quedan redactados como sigue:

Art. VI. 54 Usos permitidos.

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación o mejora ambiental y paisajística de estas áreas.
2. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos, siempre sujeto al Marco normativo y Legislación Sectorial en cada caso:
 - a) Repoblaciones forestales que no requieran aterrizados ni otros movimientos de tierras, quedando prohibidas todas las especies de eucaliptos.
 - b) Polígonos de huertos familiares, según las condiciones fijadas para este tipo de actuaciones por las N.U.
 - c) Casetas de aperos y/o recreo.
 - d) Pequeños cobertizos y naves para ganado semiestabulado para explotaciones del tipo I y II.
 - e) Equipamientos públicos.
 - f) Alojamientos turísticos rurales.
3. Cualquier otro uso que no esté dentro de los recogidos en el apartado anterior, o que aún siendo autorizado no cumpla con las condiciones de edificación que para éstos se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de provocar núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Art. VI. 55 Condiciones de la edificación.

1. En el caso de las casetas de aperos, podrán construirse si se cumplen las siguientes condiciones:
 - a) La parcela mínima será de 4.000 m².
 - b) Se marcará una distancia mínima de 25 metros respecto de cualquier camino o carretera a los que asome la parcela, y de 10 metros respecto al resto de los linderos.
 - c) La superficie máxima edificable será de 35 m², en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,50 metros
 - d) Se utilizarán ineludiblemente los materiales tradicionales de la zona: enfoscado blanco o piedra del país en fachadas, teja roja árabe o pizarras naturales de la zona en la cubierta, y carpintería de madera.



- e) El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas.
 - f) El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.
 - g) La distancia mínima al límite del suelo urbano o suelo apto para urbanizar será de 90 metros en línea recta.
 - h) La distancia mínima a cualquier otra caseta existente será de 50 metros.
 - i) El vallado de las parcelas deberá hacerse con piedra del país (o de fábrica, de ladrillo enlucido y pintado en tonos satinados ocre, tierra, etc), y una altura máxima de 1,20 metros.
 - j) Deberán plantarse al menos 5 árboles por cada 10 m² construidos, de especies propias de la zona: encinas, alcornoques, olivos, almendros, higueras, fresnos, naranjos, limoneros, palmeras, etc.
 - k) Cuando las casetas estén destinadas a recreo y ocio deberán contar con fosa séptica.
2. En el caso de los cobertizos y naves para ganado, deberán darse las siguientes condiciones:
- a) La parcela mínima será de 4.000 m².
 - b) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros, y de 10 metros al resto de los linderos.
 - c) La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela, hasta un límite de edificabilidad de 400 m².
 - d) El número máximo de plantas será de dos, siempre que la segunda quede suficientemente justificada en el proyecto, y que no reúna posibilidades para ser transformada en vivienda.
 - e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 4 metros para edificios de una sola planta, y de 6.50 metros para edificios de dos plantas.
 - f) El suministro eléctrico sólo podrá darse por sistemas autónomos de generación o mediante tendidos enterrados.
 - g) Cuando el número de cabezas de ganado a alojar sea superior a 20 de vacuno u otro ganado mayor, 40 de cerda o 200 de lanar o cabrío, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y líquidos, no autorizándose los pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población. En el caso de superar las cabezas de ganado señaladas, la distancia mínima al suelo urbano o apto para urbanizar será de 1.500 metros, con independencia de lo dispuesto en la Sección 8 del Capítulo 2 del presente título.



- h) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona. No autorizándose ladrillos ni bovedillas sin enfoscar y encalar en las fachadas, ni otros elementos que teja árabe roja o enramado vegetal para las cubiertas (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos, no admitiéndose en ningún caso los fibrocementos coloreados).
 - i) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 250 metros, salvo lo especificado en el apartado g, y con independencia de lo dispuesto en la sección 8 del capítulo 2.
 - j) Los cerramientos de parcela tan sólo podrán hacerse mediante cercas de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, podrá no obstante levantarse sobre las mismas una sobrecerca de 1 metro, de alambres metálicos no tupidos.
3. Cualquier construcción de las autorizadas deberá ir acompañada de una barrera arbórea como pantalla visual, con al menos dos hileras de árboles, preferentemente de especies de crecimiento rápido con excepción del eucalipto.
4. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.
5. En el caso de alojamientos turísticos rurales, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y Decreto 204/2012 de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura, deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:
- a) El carácter y disposición de las edificaciones será adecuado y consonante con la tipología de alojamiento rural y legislación vigente al efecto. Acorde a la ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - b) La instalación deberá contar con el informe favorable de la Dirección General u Organismo competente en materia de Turismo de la Comunidad Autónoma.
 - c) Los alojamientos deberán contar con Informe de Impacto Ambiental favorable a evacuar por la Dirección General u Organismo competente en materia de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - d) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 250 metros.
 - e) La parcela mínima edificable será la establecida según legislación de suelo vigente, sin menoscabo de lo expresado en materia de exención en el artículo 26.1.1.b de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
 - f) La ocupación máxima de la edificación será del 10% de la superficie de la parcela, hasta un volumen máximo edificado de 5.000 metros cúbicos.
 - g) La altura máxima será de dos plantas y 7,00 metros a cumbre de cubiertas.



- h) La distancia mínima de las edificaciones a eje de camino o vía de acceso será de 5 m y a los linderos de 5 m, pudiéndose reducir a 2 m en el caso de construcciones aisladas y abiertas de tipo porche.

Art. VI. 62 Usos permitidos.

1. El uso prioritario de estos suelos será el cultivo, y el ganadero.
2. Si bien se recomienda la plantación de arbolado, preferentemente frutales, en lindes y márgenes de caminos, arroyos, canales y desagües, no se permitirá la repoblación forestal ni la presencia de ejemplares de eucaliptus.
3. Podrán autorizarse también los siguientes usos, en tanto en la solicitud de licencia queden plenamente justificados siempre sujeto al marco normativo y legislación sectorial en cada caso:
 - a) Todos los recogidos en el capítulo anterior para los suelos del Tipo IV.
 - b) Podrá autorizarse asimismo la construcción de industrias transformadoras y almacenes e instalaciones destinados a prestar servicios al sector agropecuario, cuando estos no puedan ubicarse en suelo urbano, debiendo justificarse fehacientemente este extremo.
 - c) Alojamientos turísticos rurales.
4. Cualquier otro uso no recogido en el apartado anterior, o que de entre los recogidos no cumpla en el proyecto las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de generar núcleo de población y en consecuencia queda prohibido.

Art. VI. 63 Condiciones de la edificación.

1. Para los usos recogidos en el apartado 3.a) del artículo anterior será de aplicación lo dispuesto para los citados usos en los suelos del Tipo IV.
2. En el caso de industrias transformadoras y almacenes de servicio a la agricultura regirán las siguientes condiciones:
 - a) La parcela a ocupar deberá tener acceso directo a la vialidad de dominio público, preferentemente a carreteras.
 - b) La superficie mínima de la parcela será de 5.000 metros cuadrados.
 - c) La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la parcela.
 - d) El volumen máximo edificado será de 6.500 metros cúbicos en el caso de los almacenes, y de 15.000 metros cúbicos en el caso de fábricas.
 - e) La altura máxima de la edificación, exceptuando chimeneas, silos u otros elementos especiales, será de 9 metros en todos sus puntos para las fábricas, y de 6,50 metros al nacimiento de las cubiertas en el caso de los almacenes.



- f) La edificación se situará a no menos de 15 metros (salvo que exista una distancia preceptiva mayor por la legislación de carreteras u otras normativas aplicables al caso) de todos los linderos.
 - g) Podrá autorizarse la construcción de una vivienda aneja en el caso de las fábricas, destinadas al propietario o al vigilante, considerando que la superficie de esta vivienda computará a los efectos de la ocupación máxima permitida, y atendándose en cuanto a las condiciones del proyecto de vivienda a lo dictado para viviendas anejas a la explotación en los suelos del Tipo IV.
 - h) Los movimientos de tierras no podrán dejar taludes sin forestar, no pudiendo asimismo separarse el perfil de los terrenos de los naturales en más de 3 metros.
 - i) Las construcciones quedarán rodeadas por al menos dos hileras de árboles de crecimiento rápido.
 - j) El espacio de la parcela no ocupado por la edificación o los aparcamientos no podrá tener otro uso que el agrícola o la plantación forestal, exceptuándose la plantación de eucaliptus.
 - k) Las construcciones, si bien guardarán una disposición libre, deberán armonizar con el entorno, en ningún caso se perjudicará la fisonomía ni se perturbarán las perspectivas paisajísticas del lugar.
 - l) En el caso de fábricas, los proyectos deberán contar con informe previo positivo de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.
 - m) Se deberá asegurar la depuración de las aguas residuales por medios legalmente reconocidos, no autorizándose en ningún caso ni los pozos ciegos, ni las inyecciones directas al subsuelo ni el vertido directo a cauces.
3. En todos los casos será inexcusable la conservación del arbolado existente en la parcela.
4. 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.
5. En el caso de alojamientos turísticos rurales, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y Decreto 204/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la Ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura, deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:
- a) El carácter y disposición de las edificaciones será adecuado y consonante con la tipología de alojamiento rural y legislación vigente al efecto. Acorde a la ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - b) La instalación deberá contar con el informe favorable de la Dirección General u Organismo competente en materia de Turismo de la Comunidad Autónoma.



- c) Los alojamientos deberán contar con Informe de Impacto Ambiental favorable a evacuar por la Dirección General u Organismo competente en materia de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- d) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 250 metros.
- e) La parcela mínima edificable será la establecida según legislación de suelo vigente, sin menoscabo de lo expresado en materia de exención en el artículo 26.1.1.b de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- f) La ocupación máxima de la edificación será del 10% de la superficie de la parcela, hasta un volumen máximo edificado de 5.000 metros cúbicos.
- g) La altura máxima será de dos plantas y 7,00 metros a cumbre de cubiertas.

La distancia mínima de las edificaciones a eje de camino o vía de acceso será de 5 m y a los linderos de 5 m, pudiéndose reducir a 2 m en el caso de construcciones aisladas y abiertas de tipo porche.

**ANEXO II**

RESUMEN EJECUTIVO

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

Con la presente modificación se cambian los artículos siguientes, que afectan a determinados usos del Suelo No Urbanizable, y sus condiciones:

Artículos VI.54, VI.55, VI.62 y VI.63 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Valverde de Leganés, con el fin de posibilitar la instalación y regulación de alojamientos turísticos rurales en las parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable, con las calificaciones: de Tipo III, Tipo V y Tipo VI, a cuyos usos y condiciones se afecta.

No se observan incidencias ambientales.

**ANEXO III**

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

CERTIFICA:

Que con fecha 01/03/2016 y n.º BA/008/2016, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2/2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en incluir dentro de los usos permitidos en Suelo No Urbanizable Tipos III y V los alojamientos turísticos rurales (arts. VI.54, VI.55, VI.62 y VI.63)

Municipio: VALVERDE DE LEGANÉS

Aprobación definitiva: 28/01/2016

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

Mérida, 1 de marzo de 2016.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

