



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 25 de junio de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Robledillo de Trujillo, consistente en modificar la normativa urbanística que afecta a suelo no urbanizable con el fin de edificar casas destinadas a turismo rural. (2009063483)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de junio de 2009, adoptó la siguiente Resolución:

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 art. 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, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3 séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Robledillo de Trujillo 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 (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 la Ley 15/2001, de 14 de diciembre —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,

### **A C U E R D A :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 3 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 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,  
en su ausencia  
(el Vicepresidente),  
JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 25 de junio de 2009, los artículos 2.1.1, 4.3.1, 10.2.2, 10.5.1, 10.5.2, 10.5.5, 10.5.6, 10.10.4 y 10.11.4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal quedan redactados como sigue:

### **2.1.1. Clasificación del Suelo.**

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9 y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas, se distinguen los siguientes:

- El Suelo No Urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano a favor de su valor agrícola, forestal, natural o asociado al uso turístico rural en casos concretos.

Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de estas normas.

- El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.



Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en los Capítulos 8 y 9 de estas Normas.

#### **4.3.1. Uso Residencial.**

Comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el artículo 4.4.1 de las presentes normas. Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.
- Categoría 2.<sup>a</sup>. Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- Categoría 3.<sup>a</sup>. Vivienda unifamiliar destinada a turismo rural. Se trata de viviendas unifamiliares clasificadas en las categorías de Casa Rural o Agroturismo, con calificación otorgada por la Consejería correspondiente de acuerdo con el Decreto 120/1998, de 6 de octubre, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural. En función de su situación en Suelo Urbano o No Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

#### **10.2.2. Usos admitidos y prohibidos.**

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario, el forestal y, en determinados casos, el uso residencial asociado a turismo rural. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y el fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en el artículo 10.9 se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

#### **10.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.**

A. Obras permitidas: En el Suelo No Urbanizable en sus distintas categorías y de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos 10.8 y siguientes, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:



- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias o uso residencial asociado a turismo rural adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regularán por las condiciones del artículo 10.5.2.
- Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del artículo 10.5.5.

B. Obras prohibidas. Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en el artículo 10.2.2 se declaren prohibidos en esta clase de suelo.

C. Edificaciones existentes: Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes de esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el artículo 10.5.6.

D. Licencia y autorización previa: La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a la licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura, siguiendo el trámite indicado en el artículo 10.5.7.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

E. Otras autorizaciones administrativas: Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

F. Planes especiales: En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

G. Protección de dominio público: Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en el artículo 10.4.7.

### **10.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias o turismo rural.**

A. Instalaciones de explotaciones agrarias: Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las destinadas a



explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustada a la normativa agraria. Se permitirán también edificaciones de tipo residencial unifamiliar asociadas a turismo rural, con vinculación expresa de la finca al mismo uso.

En todo caso se estará a las limitaciones que se regulan en el artículo 10.8 para las distintas categorías de Suelo no Urbanizable.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

B. Viviendas anexas. Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

— Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

— Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

— Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el artículo 10.7 de esta normativa.

— En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión Provincial de Urbanismo.

C. Licencia municipal y autorización urbanística previa: Conforme con el artículo 16 de la Ley del Suelo, no será necesaria la tramitación ante la Comisión de Urbanismo del Territorio de Extremadura.

D. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima: Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquéllas que se establecen en los artículos 10.9 y siguientes.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

E. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en los artículos 10.5.8 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirá las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

F. Normativa e instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

**10.5.5. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.**

A. Licencia y autorización urbanística previa: Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura según determina el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustará a lo determinado en el artículo 10.5.8.

B. Utilidad pública e interés social: Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación de la declaración en este sentido de Órganos Administrativos competentes.
- Su consideración de interés social por la Junta de Extremadura en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo la Comisión de Urbanismo de Extremadura quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

C. Tipos: Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

1. Infraestructura y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.
2. Instalaciones asociadas al medio rural: Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para el disfrute de éste, campamentos de turismo, edificación residencial unifamiliar destinada expresamente a turismo rural, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.
3. Instalaciones incompatibles con el medio urbano: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, grandes instalaciones hípcas o centros de vuelo para vehículos aerolígeros.
4. Cualquier otra edificación o instalación que por sus características o condicionantes, pueda ser declarada de utilidad pública o interés social, como por ejemplo, áreas para el servicio de los usuarios de las carreteras como hoteles, hostales, bares, restaurantes, talleres de reparación de vehículos...



- D. Viviendas anexas: Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación del artículo 10.5.2.B.
- E. Condiciones de actuación en suelo protegido: En el ámbito del Suelo No Urbanizable especialmente protegido (Tipo I), sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en el artículo 10.9.
- F. Condiciones de parcela: Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto 1 del apartado C anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el artículo 10.5.9, salvo para las instalaciones contempladas en los artículos 10.5.3 y 10.5.4 que cumplirán las condiciones fijadas en dichos artículos. Será necesaria una superficie de al menos 1 ha para poder implantarse dichas construcciones, y deberán tener al menos 8 ha en secano y 1,5 ha en regadío para poder efectuarse una segregación.
- G. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 10.5.9 y siguientes, salvo para las instalaciones contempladas en los artículos 10.5.3 y 10.5.4 que cumplirán las condiciones fijadas en dichos artículos. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en el artículo 10.9.
- H. Normativa e instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

#### **10.5.6. Edificios aislados destinados a vivienda familiar.**

De acuerdo con el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> de la Ley del Suelo y exclusivamente en los suelos libres (TIPO III), podrán autorizarse los edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista el riesgo de formación de núcleo de población tal y como se recoge en el artículo 10.7 de las presentes normas.

En los suelos TIPO II se podrán autorizar los edificios aislados destinados a uso residencial unifamiliar vinculados a la actividad de Turismo Rural.

- A. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estética son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 10.5.9 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

La superficie máxima edificable de la vivienda será de 250 m<sup>2</sup>.

- B. Licencia y autorización urbanística previa: Estas edificaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura según determina el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> de la Ley del Suelo.



La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.8.

#### **10.10.4. Condiciones específicas del Suelo Urbano con Dehesas y otras áreas arboladas.**

En las áreas descritas en el artículo 10.10.1 calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, con el mantenimiento de su función productiva y con el uso de residencial unifamiliar vinculado a turismo rural.

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 sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola, quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptos.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

- Viviendas e instalaciones agropecuarias, incluidos cortijos, vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.
- Viviendas unifamiliares destinadas a turismo rural en su modalidad Casa Rural o Agroturismo, condicionando su edificación a la obtención de la calificación como tal por parte del organismo regulador correspondiente.

Cualquier otro uso que no sea uno de los explícitamente señalados en los 2 párrafos anteriores será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia, será prohibido.

Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación o viviendas destinadas a turismo rural en las condiciones reseñadas, la parcela o superficie mínima vinculada será de 3 ha, y cumplirán las condiciones establecidas en los artículos 10.5.2 y 10.5.8, salvo de tratarse de núcleos rurales de tipo cortijo, para lo que será de aplicación lo establecido en el artículo 10.8.

#### **10.11.4. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Común.**

Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza, conservación o mejora agrícola de estas áreas.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

- Todos aquellos que sean autorizados en cualquier otro tipo de suelo no urbanizable.
- Podrá autorizarse asimismo la construcción de industrias transformadoras de los productos de la zona (leche, piensos, ganadería industrial, cárnicas, conserveras o corcheras).
- Podrá autorizarse asimismo la construcción de almacenes e instalaciones destinados a prestar servicios al sector agropecuario.
- Asimismo podrá autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas ligadas a la explotación agrícola o al uso turístico rural unifamiliar y cumpliendo los requisitos establecidos en los artículos siguientes.