



ACUERDO de 29 de febrero de 2024, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 2022-01 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde de Leganés para la flexibilización del suelo no urbanizable con el fin de posibilitar la implantación condicionada y limitada del uso residencial.
(2025AC0058)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 29/02/2024, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 23/08/2022 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 31/10/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 10/10/2023.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 07/07/2023.

II. COMPETENCIA.

Valverde de Leganés no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

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



De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. PROCEDIMIENTO.

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

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

IV. ANÁLISIS.

La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante Resolución de 07/07/2023, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se realizó el 18/07/2023.

Dentro de las consultas realizadas por la Dirección General de Sostenibilidad para la emisión del informe ambiental estratégico, el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas



Protegidas informó que la modificación puntual propuesta no es susceptible de causar de forma significativa degradaciones sobre los hábitats ni alteraciones sobre las especies por las que se han declarado los lugares de la Red Natura 2000, y que resulta compatible con los planes de protección vigentes de las especies presentes. Así, informa favorablemente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Valverde de Leganés, ya que no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas indicadas en el propio informe.

No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

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

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

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es regular de forma pormenorizada las condiciones y posibles variedades de la actividad residencial admisibles en el suelo no urbanizable. A parte de la tipología "núcleo rural tipo cortijo", ya regulada por las Normas Subsidiarias, se crean las tipologías "viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas" y "vivienda unifamiliar aislada", para las que se incorporan dos nuevos capítulos en el Título VI de la normativa urbanística, el 12 y el 13, con los que se regulan.

Las "viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas" se definen como aquellas vinculadas a la explotación agrícola o ganadera del terreno donde se encuentran, estableciéndose unas condiciones de implantación y superficie menos rígidas que las establecidas para los "núcleos rurales tipo cortijo". Y se prevé su establecimiento en las clases de suelo no urbanizable "tipo II. Áreas de protección ambiental", "tipo IV. Zona de protección de regadío", "tipo V. Áreas de baja protección" y "tipo VI. Zonas de máxima tolerancia".

Y la "vivienda unifamiliar aislada" se contempla como aquella cuya finalidad es el alojamiento permanente o temporal de personas, ya sea como segunda o primera residencia,



permitiéndose su localización en el suelo no urbanizable "tipo V. Áreas de baja protección" y "tipo VI. Zonas de máxima tolerancia".

También se propone la posibilidad de implantar la tipología "núcleo rural tipo cortijo" en el suelo no urbanizable "tipo II. Áreas de protección ambiental", "tipo IV. Zona de protección de regadío", "tipo V. Áreas de baja protección" y "tipo VI. Zonas de máxima tolerancia".

La modificación del texto normativo propuesta contiene una definición y regulación adecuadas, deslindando para ello los distintos usos de manera compatible con el régimen jurídico y acorde con la legislación urbanística, garantizando la salvaguarda de las diferentes categorías de suelo rústico definidas en la norma municipal.

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

V. ACUERDO.

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

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

ACUERDA:

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

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

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.



Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 15 de marzo de 2024.

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º

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

SATURNINO CORCHERO PÉREZ

**ANEXO I**

RESUMEN EJECUTIVO

1. JUSTIFICACIÓN DOCUMENTAL.

Se incluye el presente resumen ejecutivo para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se transcribe a Continuación:

Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

(...)

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

(...)

2. PLANTEAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El planeamiento vigente de Valverde de Leganés son sus Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante, NNSS), con aprobación definitiva el 15 de Diciembre de 1.992.

La presente modificación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Valverde de Leganés para definir y acotar las condiciones de implantación de posible actividad residencial en su suelo no urbanizable.

Su alcance se concreta específicamente:

- Documentalmente tan sólo afecta al texto normativo de las NNSS Puntualizando, matizando y desarrollando el contenido descrito en las normas urbanísticas. Manteniendo la estructura de las mismas y afectándolas en su justa medida. Tan sólo se altera el título VI. Normas de protección y condiciones reguladoras del suelo no urbanizable. Y dentro de éste los capítulos 4, 6, 7, 8 y 11 existentes, y añadiendo el capítulo 12. Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación y capítulo 13. Tipología de vivienda unifamiliar aislada.

- Técnica y urbanísticamente se puntualiza, matiza y desarrollan pormenorizadamente las condiciones, parámetros y casuísticas de la implantación residencial en el suelo rústico. Desde las características de partida de cada iniciativa y sobre las cualidades particulares de cada terreno.

Por otra parte y en cualquier caso, las cualidades, naturaleza y características propias del suelo no urbanizable, siguen adicionalmente garantizadas por el resto de las NNSS; por el resto del marco normativo aplicable (legislación del suelo, procedimiento de evaluación ambiental o limitaciones sectoriales).

3. RESUMEN EJECUTIVO.

La modificación cruza dos enfoques coincidentes el del propio suelo y el de la iniciativa residencial que se pretende implantar sobre él.

Por un lado se mantienen las siete categorías de suelo no urbanizable que plantean las Normas Subsidiarias desde su entrada en vigor:

- Tipo I. Áreas de especial protección. (Capítulo 3 del título VI).
- Tipo II. Áreas de protección ecológico-ambiental. (Capítulo 4 del título VI).
- Tipo III. Área de protección de la corona periurbana. (Capítulo 5 del título VI).
- Tipo IV. Zona de protección de regadío. (Capítulo 6 del título VI).
- Tipo V. Áreas de baja protección. (Capítulo 7 del título VI).
- Tipo VI. Zonas de máxima tolerancia. (Capítulo 8 del título VI).
- Tipo VII. Áreas de protección por actuaciones. (Capítulo 9 del título VI).

Por otro lado se amplía, diversifica y detalla la posible implantación de la actividad residencial en suelo rústico identificando tres variedades diferenciadas: "Núcleo rural tipo cortijo", "Vivienda e instalación agropecuaria vinculada a la explotación" y "Vivienda unifamiliar aislada".

Visto respecto a las variables diferenciadas de posible actividad residencial. Se plantean con la modificación tres variedades de implantaciones residenciales en suelo rústico.

- Núcleo rural tipo cortijo. Tipología ya existente, asociada con grandes explotaciones agropecuarias congruentes con las característica propias de algunos terrenos de cierta extensión. Se mantiene su definición y parámetros en la sección 1 del capítulo 11 del título.



Se admite su posible implantación en los suelos no urbanizables tipos:

- Áreas de protección ambiental (tipo II).
 - Zona de protección de regadío (tipo IV). → antes no se admitía.
 - Áreas de baja protección (tipo V).
 - Zonas de máxima tolerancia (tipo VI). → antes no se admitía.
- Vivienda e instalación agropecuaria vinculada a la explotación. Tipología de usos relativos a la explotación de los recursos primarios del territorio, vinculados a ellos y menos condicionados con la necesidad de un gran terreno. Se describe pormenorizadamente en un nuevo capítulo 12 del título.

Se mantiene su posible implantación como está actualmente en:

- Áreas de protección ambiental (tipo II).
 - Zona de protección de regadío (tipo IV).
 - Áreas de baja protección (tipo VI).
 - Zonas de máxima tolerancia (tipo VI).
- Vivienda unifamiliar aislada. Tipología residencial autónoma que no tiene por qué estar vinculada con la explotación del terreno. Se describe pormenorizadamente en un nuevo Capítulo 13 del título.

Se admite su posible implantación tan solo en:

- Áreas de baja protección (tipo V).
- Zonas de máxima tolerancia (tipo VI).

Visto respecto a las diferentes categorías de suelo no urbanizable.

- No se modifican en ningún sentido, no permitiéndose ninguna variedad de actividad residencial en ellas, las categorías:
- Áreas de especial protección (tipo I).
 - Área de protección de la corona periurbana (tipo III).



- Áreas de protección por actuaciones (tipo VII).
- Se modifican, incorporando la posible implantación condicionada de actividad residencial Núcleo rural tipo cortijo, las categorías:
 - Áreas de protección ecológico-ambiental (tipo II).
 - Zona de protección de regadío (tipo IV).
- Se modifica, incorporando la posible vivienda e instalación agropecuaria vinculada a la explotación y manteniendo la posible implantación condicionada de núcleo rural tipo cortijo, e, en la categoría:
 - Áreas de baja protección (tipo V).
- Se modifica para adaptar las referencias normativas externas, y las internas a los nuevos capítulo 12 y 13 incorporados; manteniendo la posible implantación condicionada de núcleo rural tipo cortijo, vivienda e instalación vinculada con la explotación agropecuaria y de vivienda unifamiliar aislada, en la categoría:
 - Zonas de máxima tolerancia (tipo VI).

4. POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

No es previsible que la presente Modificación Puntual vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la de las Resolución de 7/07/2023 de la Dirección General de Sostenibilidad que determinó la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Así mismo, el Servicio de Conservación de la Naturaleza de Áreas Protegidas informó que esta modificación puntual, no es susceptible de causar de forma significativa degradaciones sobre los hábitats ni alteraciones sobre las especies por las que se han declarado los lugares de la Red Natura 2000, resultando compatible con la conservación de la naturaleza.



ANEXO II

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de febrero de 2024 se modifican los artículos VI.50, VI.51, VI.52, VI.58, VI.59, VI.60, VI.62, VI.63, VI.64, VI.67, VI.68, VI.76, y se introducen el "Capítulo 12: Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación", con los artículos VI.86, VI.87, VI.88, VI.89, VI.90, y el "Capítulo 13: Tipología vivienda unifamiliar aislada", con los artículos VI.91, VI.92, VI.93, VI.94 y VI.95, en la normativa urbanística vigente quedando como sigue:

Art. VI. 50. 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 en 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 NU. 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) Núcleo rural tipo cortijos.

Art. VI. 51. 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 tipo I.
2. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 12 del título VI, que define las condiciones de implantación de esta tipología.



3. Para el caso de núcleo rural tipo Cortijo, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 11 del título VI, que define las condiciones de implantación de esta tipología.

Art. VI. 52. Tramitación de las licencias.

1. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, están sujetas a control municipal mediante el procedimiento de licencia que corresponda en cada caso.
2. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias, en la legislación vigente.

Art. VI. 58. Usos permitidos.

1. En el área descrita en el artículo anterior, calificada como suelos no urbanizables protegidos, los únicos usos autorizados serán el cultivo y el pastoreo.
2. No podrán hacerse repoblaciones forestales regulares, si bien, y con el fin de favorecer la eficiencia del ciclo hidráulico, se permite y se recomienda la plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales.
3. Excepcionalmente, y siempre que en el proyecto se demuestre explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:
 - a) Casetas de aperos vinculadas a la explotación agropecuaria.
 - b) Cobertizos para ganado semiestabulado.
 - c) Balsas y estanques precisos para el riego.
 - d) Casetas para motores de riego.
 - e) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, siempre que quede demostrada la imposibilidad de construirlas en suelo urbano, o en suelos de inferior calidad agronómica.
 - f) Polígonos de huertos familiares que cumplan las determinaciones fijadas en las NU para este tipo de actuaciones, y únicamente en el caso que sean de promoción pública.
 - g) Núcleo rural tipo cortijo.



4. Cualquier otro uso no recogido en los apartados anteriores, o que en los recogidos no cumpla en el proyecto con las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizado.

Art. VI. 59. Condiciones de la edificación.

1. Para obtener licencia de edificación, los proyectos de cualquiera de las actuaciones permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) En el caso de las casetas de aperos, se estará a lo dispuesto para este tipo de obras en los suelos del tipo III. Punto 1 del artículo VI.55 del capítulo V del título VI.
- b) En el caso de cobertizos y naves para el ganado, se estará a asimismo a lo dispuesto para los suelos del tipo III. Punto 2 del artículo VI.55 del capítulo V del título VI.
- c) En el caso de balsas y estanques para riego, así como de casetas para motores, los proyectos o croquis deberán armonizar con el entorno.
- d) Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 12 del título VI, que define las condiciones de implantación de esta tipología.

Para el resto de naves e instalaciones anejas, la superficie máxima edificable de todas las edificaciones será del 2% de la parcela vinculada. Debiendo mantener obligatoriamente el resto de la parcela de uso agrícola o ganadero, silvícola, cinegético o análogo, y buscando en las formas, volúmenes y materiales una adaptación al entorno; la altura máxima de las naves será de 7,5 m, en una sola planta.

- e) Para el caso de núcleo rural tipo cortijo, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 11 del título VI, que define las condiciones de implantación de esta tipología.
 - f) Para el caso de los huertos familiares se atenderán a lo dispuesto en la sección 6 del capítulo 2 del título VI.
2. La parcela, o superficie vinculada, mínima para cualquiera de las actuaciones posibles recogidas en el punto anterior será de 1,5 ha; y en el caso de huertos familiares, que se atenderán a lo dispuesto para este uso en la sección correspondiente.
 3. La distancia de una caseta de aperos a la más próxima existente será de 200 metros; en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación la distancia mínima a la más cercana ya existente será de 250 metros, en ambos casos.



Art. VI. 60. Tramitación de las licencias.

1. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, están sujetas a control municipal mediante el procedimiento de licencia que corresponda en cada caso.
2. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias, la legislación vigente.
3. Los solicitantes de licencia en suelos de tipo IV deberán aportar demostración suficiente de su calidad de agricultor, ganadero, etc., de tipo directo.

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 los siguientes usos, en tanto en la solicitud de licencia queden plenamente justificados:
 - a) Todos los recogidos en el capítulo anterior para los suelos del tipo IV. Artículo VI. 58 del capítulo 6 del título VI.
 - b) Podrá autorizarse asimismo la construcción de industrias transformadoras y almacenes e instalaciones destinados a prestar servicios al sector agropecuario, cuando éstos no puedan ubicarse en suelo urbano, debiendo justificarse fehacientemente este extremo.
 - c) Alojamientos turísticos rurales.
 - d) Tipología vivienda unifamiliar aislada.
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. Artículo VI.59 del Capítulo 6 del Título VI.



2. En el caso de industrias transformadoras y almacenes de servicio a la agricultura registrarán 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 edificación 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 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 será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 13 del título VI, que define las condiciones de implantación de esta tipología.
 - 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 en el capítulo 12 del título VI, que define las condiciones de implantación de esta tipología.
5. Los alojamientos de turismo rural, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2011, de 31 de enero de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura y en sus modificaciones reglamentarias y Decreto 54/2015, de 14 de abril, por el que se establece la ordenación y sistema de 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 art. 26.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 cumbrera 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.



6. Para el caso de núcleo rural tipo cortijo, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 11 del título VI, que define las condiciones de implantación de esta tipología.

7. Para el caso de vivienda unifamiliar aislada, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 13 del título VI, que define las condiciones de implantación de esta tipología.

Art. VI. 64. Tramitación de las licencias.

1. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, están sujetas a control municipal mediante el procedimiento de licencia que corresponda en cada caso.

2. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias, la legislación vigente.

Art. VI. 67. Condiciones de la edificación.

1. En el caso de los usos recogidos en las tipologías I al V del SNU, las condiciones serán las que se fijan para cada uno de los usos en las citadas tipologías.

2. Para el caso de vivienda unifamiliar aislada, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 13 del título VI, que define las condiciones de implantación de esta tipología.

Art. VI. 68. Tramitación de las licencias.

1. Para aquellos usos recogidos en otras categorías de SNU (I al V), se seguirá la tramitación dispuesta al efecto para cada uso.

2. Para el caso de viviendas unifamiliares aisladas, están sujetas a control municipal mediante el procedimiento de licencia que corresponda en cada caso, previa obtención de la correspondiente calificación rústica.

Art. VI. 76. Definición, finalidad y tipos.

1. Con el objeto de facilitar una mejor protección del SNU, y atendiendo al reconocimiento y regulación explícita de prácticas tradicionales en la ocupación del espacio en la comarca, se recoge la posibilidad de desarrollo y consolidación de núcleos rurales.

2. Se entiende como tales a los grupos de edificios en el medio rural utilizados para la residencia concentrada en régimen de diseminado, así como la ubicación aneja de ciertas instalaciones agrícolas.



3. Los núcleos rurales en ningún caso tendrán consideración de suelo urbano, por cuanto su desarrollo se prevé al amparo de lo dispuesto en el artículo 44 del RG de la LS, en evitación precisamente de la posibilidad de surgimiento de núcleos de población. No adquiriendo derecho en ningún caso a resolver su necesidad de servicios e instalaciones básicas desde las redes municipales de instalaciones y servicios urbanísticos.
4. De los tipos básicos de núcleos rurales existentes en Extremadura, en el TMO de Valverde de Leganés hallamos representado el tipo:
 - a) Cortijos, que tienen la finalidad de regular el poblamiento diseminado en las grandes explotaciones agrícolas.

CAPÍTULO 12:

VIVIENDAS E INSTALACIONES AGROPECUARIAS VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN.

Art. VI. 86. Definición y delimitación.

1. Tendrán la consideración de, aquellas construcciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análoga que proporcionalmente se requiera para su desarrollo, y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida.

Art. VI. 87. Condiciones de las fincas.

1. Podrán desarrollarse viviendas e instalaciones agropecuarias, en aquellas fincas en las que se den las siguientes circunstancias, siempre dentro del marco de compatibilidad del uso residencial vinculado al uso específico concreto de la explotación, derivado del resto del marco normativo de aplicación, especialmente desde el punto de vista medioambiental:
 - a) La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será al menos la catastral existente sin alteración en los últimos 5 años.

Art. VI. 88. Construcciones posibles.

1. Podrán autorizarse los siguientes tipos de construcciones, siempre dentro del marco de compatibilidad del uso residencial vinculado al uso específico concreto de la explotación, derivado del resto del marco normativo de aplicación, especialmente desde el punto de vista medioambiental:
 - a) Edificación destinada exclusiva o mayoritariamente a uso residencial como vivienda unifamiliar aislada. Siendo posible conjuntamente otros usos minoritarios afines a la explotación agropecuaria de la finca.



- b) Edificación o edificaciones e instalaciones complementarias destinadas a almacenaje, aperos o instalaciones vinculadas a su vez con la explotación de la finca.

Art. VI. 89. Condiciones generales de la edificación.

1. Las edificaciones construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes condiciones:

- a) Serán aisladas.
- b) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.
- c) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.
- d) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.
- e) Podrá construirse excepcionalmente un sótano o semisótano.
- f) Deberán presentar todas sus cubiertas, inclinadas, y paramentos exteriores terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.
- g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.

Art. VI. 90. Tramitación de licencias.

1. Cuando se trate construcciones, edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, están sujetas a control municipal mediante el procedimiento de licencia que corresponda en cada caso.

CAPÍTULO 13:



TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Art. VI. 91. Definición y delimitación.

1. Tendrán la consideración de tipología de vivienda unifamiliar aislada aquella construcción, aislada destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar, asimilable a la definición de residencial autónomo en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Art. VI. 92. Condiciones de las fincas.

1. Podrán desarrollarse en aquellas fincas en las que se den las siguientes circunstancias:
 - a) La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 ha.

Art. VI. 93. Construcciones posibles.

1. Podrán autorizarse los siguientes tipos de construcciones:
 - a) Edificación destinada exclusiva o mayoritariamente a uso residencial como vivienda unifamiliar.

Art. VI. 94. Condiciones generales de la edificación.

1. Las edificaciones construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes condiciones:
 - a) Serán aisladas.
 - b) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.
 - c) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.
 - d) Podrá construirse un sótano o semisótano.
 - e) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje.



f) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.

g) la superficie máxima edificable a ocupar por la construcción, edificación o instalación será del 2% de la parcela vinculada.

Art. VI. 95. Tramitación de licencias.

1. Las edificaciones están sujetas a control municipal mediante el procedimiento de licencia que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica correspondiente.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA
(art. 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

CERTIFICA:

Que con fecha 19/06/2025 y n.º BA/029/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual n.º 2022-01 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la flexibilización del suelo no urbanizable con el fin de posibilitar la implantación condicionada y limitada del uso residencial.
Municipio:	Valverde de Leganés.
Aprobación definitiva:	29 de febrero de 2024.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el art. 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 19 de junio de 2025.

• • •

