# EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADROÑERA (CÁCERES)

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MADROÑERA (CÁCERES)

25-06-02

***Febrero 2.002.***

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ-HERMIDA NUÑEZ
ARQUITECTO

## INDICE

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

# INDICE


| | | Página |
|---|---|---|
| 0. | ANTECEDENTES | 1 |
| 1. | ÁMBITO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL | 2 |
| 2. | NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL | 3 |
| 3. | EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (NN.SS.PP. DE MADROÑERA, APROBADAS DEFINITIVAMENTE EL 4 DE DICIEMBRE DE 1.997) | 7 |
| | 3.1. Cambio de Clasificación del Suelo | 7 |
| | 3.2. Cambio de Uso | 17 |
| | 3.3. Nuevas alineaciones | 17 |
| 4. | EL PLANEAMIENTO MODIFICADO SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL | 18 |
| | 4.1. Cambio de Clasificación del Suelo | 18 |
| | 4.2. Suelo afectado por cambio de uso | 23 |
| | 4.3. Nuevas alineaciones | 23 |
| 5. | LA GESTIÓN PROPUESTA | 24 |



Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

## 0. ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Madroñera fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura el 04.12.97 y publicadas en el D.O.E. el 17 de Marzo de 1.998.

En Noviembre de 1.999 se presenta un documento de modificación puntual de las NN.SS.PP. de Madroñera, englobando 44 modificaciones de distinta naturaleza y objeto.

Este documento que es tramitado en el Ayuntamiento (Aprobación inicial, exposición al público y Aprobación provisional) es enviado a la Comisión Regional de Urbanismo de la Comunidad de Extremadura para su aprobación definitiva.

El 5 de Septiembre de 2.001 el Ayuntamiento recibe una Orden de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte por la que se resuelve no aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Madroñera.

Como consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento de Madroñera recurre la anterior Orden con fecha de Registro 18 de Octubre de 2.001, por el que solicita sea aprobada la Modificación Puntual referente sólo a 5 puntos de los 44 anteriormente promovidos.

En este sentido, se procede a elaborar la documentación técnica referente a estos 5puntos.

Aprobado Definitivamente por Orden
del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda
Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

## 1. ÁMBITO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Madroñera se circunscribe, por una parte, al suelo clasificado en la actualidad como "Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola", pasando a ser Suelo Apto para la Urbanización Industrial SECTOR-4" y Suelo No Urbanizable Rústico General (Modificaciones 1 y 2 respectivamente).

Se cambia el uso a una parcela (4.200 m²). Es una parcela institucional para poder dar cabida al nuevo albergue municipal situado en la proximidad del nuevo mirador, y pasa a ser "Otros equipamientos" en lugar de "Suelo libre de uso público". Como consecuencia de este cambio de uso, se aumenta la delimitación del suelo urbano en el casco urbano en la proximidad de la Plaza de Toros, aumentando el Suelo Libre de Uso Público en 22.300m²., incluyendo dentro del mismo el mirador de reciente construcción municipal en la curva de la carretera a Garciaz, compensando ampliamente la Zona Verde permutada (18.100 m² de aumento de suelo libre de uso público)(Modificación nº 3).

También, se corrigen alineaciones erróneas y se abre una calle que por error se había cerrado en la Aprobación definitiva del 4 de Diciembre de 1.997 (Modificación nº 4)

Por último, el Sector 2 se subdivide en dos subsectores Sector 2 – A y Sector 2 – B (Modificación nº 5).

Orden
Vivienda
30 ABR. 2003
Urbanismo,
territorio
Edo.: Matías Martínez-Pereda Soto

## 2. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Madroñera fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura el 04.12.97 y publicadas en el D.O.E. el 17 de Marzo de 1.998.

Como ya se ha comentado en el epígrafe anterior, la modificación puntual presenta distintas actuaciones:

1º) Correcciones de alineaciones erróneas en el documento aprobado definitivamente el 04.12.97

Se trata de corregir pequeños errores en las alineaciones originadas por una falta de información en el momento de la tramitación del documento de NN.SS.PP.

El error ha sido originado por considerar un pequeño callejón público como parcela privada. Una vez detectado el error se pasa a subsanar mediante esta Modificación Puntual (Modificación nº 4)

2º) Cambios de uso en una parcela clasificada como suelo urbano

Por distintos motivos, en los dos años que llevan aprobadas definitivamente las NN.SS.PP. del municipio de Madroñera, han cambiado las expectativas de desarrollo de algunas zonas dentro del suelo urbano de una manera puntual sin que esto signifique cambios en los criterios de desarrollo urbanístico.

Esencialmente se trata de una propiedad municipal para la que se ha planificado un desarrollo equipacional de distinta característica que el equipamiento que preveía el planeamiento aprobado en Diciembre de 1.997.

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

Se trata de la Modificación nº 3 que consiste en pasar a "Otros Equipamientos" una zona que en las NN.SS.PP. vigente se califica de "Suelo Libre de Uso Público", con objeto de realizar un albergue municipal que va a ejecutar la Escuela Taller Municipal. Este equipamiento es muy necesario para las actuales perspectivas culturales del Ayuntamiento y su superficie sería de 4.200 m². A cambio, se añade al Suelo Urbano una ampliación de la Zona de Espacio Libre de Uso Público (Parque Urbano), situado en el extremo Este del casco, hasta la curva de la carretera de Garciaz, incluyendo en su interior el Mirador recientemente edificado por el ayuntamiento de Madroñera (22.300 m².). Se trata de una zona de alto valor ecológico que pasa a Suelo Libre de Uso Público: Sistema Local de Equipamiento, y que con toda seguridad resarce con creces la mengua de este tipo de suelo por el cambio propuesto, y al incluirlo como Espacio Libre de Uso Público, no va a sufrir ningún menoscabo medioambiental.

3º) Modificaciones para crear o modificar Suelo Apto para la Urbanización

Se crea un nuevo Sector-4 de Uso Industrial, como ampliación del Polígono actual, una vez que su suelo ha quedado agotado totalmente en dos años (Modificación nº 1).

Se sitúa físicamente a continuación del Polígono existente, con las siguientes características:

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

| | |
|---|---|
| DENOMINACION DEL SECTOR | Sector 4. |
| SUPERFICIE | 3,20 Has. |
| CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO | - |
| PARCELA MINIMA | 400 m². |
| NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS | - |
| EDIFICABILIDAD BRUTA | 0,80 m².$/m^2$. |
| CESIONES | Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento. |
| USO ESPECIFICO | Industrial. |
| USOS COMPATIBLES | Equipamientos. |
| USOS PROHIBIDOS | Todos los demás. |
| DESARROLLO | Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización. |
| SISTEMA DE GESTION | Compensación. |
| OBSERVACIONES | No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. |

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

Por último, el Sector-2, actualmente existente según la Clasificación del Suelo de las NN.SS.PP. vigentes, quiere dividirse en dos Unidades de Ejecución, a uno y otro lado de la vía central de 12 m., para así facilitar su gestión y desarrollo al ser elevado el número de propietarios, formándose la U.E.-6 de 16.400 m². y la U.E.-7 de 46.000 m² (Modificación nº 5).

4º) Modificación para cambiar el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola en Suelo No Urbanizable Rústico General.

En una franja próxima a la Carretera de Trujillo a Guadalupe, en el extremo Sur del Término Municipal, de acuerdo a una Certificación emitida por el Excmo. Ayuntamiento, se pretende levantar la protección agrícola para una superficie de suelo de 225.000 m² aproximadamente. Se trata de un suelo que en los últimos años no se ha cultivado y que en cualquier caso no reúne las condiciones edafológicas oportunas para clasificarlo como suelo no urbanizable protegido por su valor agrícola (Modificación nº 2).

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

## 3. EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (NN.SS.PP. DE MADROÑERA, APROBADAS DEFINITIVAMENTE EL 4 DE DICIEMBRE DE 1.997)

### 3.1. Cambio de Clasificación del Suelo.

Las NN.SS.PP. aprobadas definitivamente el 4 de Diciembre de 1.997, clasifican el suelo dentro del ámbito de la presente modificación puntual de la siguiente manera; para aquel suelo que cambia de clasificación:

1) Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola pasa a Suelo Apto para la Urbanización: nueva creación del Sector 4 Industrial (Modificación nº 1).

2) Suelo No Urbanizable de Protección Ecológico–Paisajística, pasa a ser Suelo Libre de Uso Público: Parque Urbano (Modificación nº 3).

3) Suelo No Urbanizable de protección agrícola a Suelo No Urbanizable Rústico General (Modificación nº 2).

El Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola es considerado de esta manera en base al Estudio del Medio Físico que la Normativa incluye dentro del Capítulo 1º: "Información y Diagnóstico sobre el territorio", epígrafe 1.5 "Caracterización paisajística", de la Memoria Informativa en la que se dice textualmente para la Unidad Ambiental C.H. (Cultivos–Herbáceos).

> Cultivos herbáceos (C.H.)
>
> Es la zona localizada al este del casco urbano, de forma preferente con estructura de la propiedad básicamente minifundista. Los cultivos consisten en especies herbáceas de secano, incluyéndose también en esta unidad las huertas y terrenos de barbecho.

Aprobado Definitivamente por Orden
del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda
Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda

Asimismo, el Suelo No Urbanizable de Protección Ecológico paisajístico que pasa a ser Suelo Libre de Uso Público está considerado en el Estudio de Medio Físico como leñosas cultivadas.

Ya desde el punto de vista de las determinaciones vinculantes del planeamiento vigente, el ámbito de la modificación puntual con cambio de clasificación queda definido por los siguientes documentos:

A) Documentos gráficos

1. Delimitación del Ambito de la Modificación Puntual y plano de Medio Físico. E. 1:10.000
2. Clasificación del Suelo (estado actual). E. 1:10.000.
3. Calificación del Suelo (estado actual). E. 1:2.000.
4. Alineaciones y viario (estado actual). E. 1:2.000.

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.
30 ABR. 2003
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

B) Documentación escrita

MEMORIA

En la Memoria Justificativa, en el punto 6: **"El modelo propuesto y la estrategia de intervención"**, epígrafe 6.1. **"Reequilibrio Territorial y Urbano"**, subepígrafe 6.1.3. **"Tratamiento del Suelo Industrial"** se dice textualmente:

> 6.1.3. **Tratamiento del Suelo Industrial.**
>
> Uno de los criterios que han definido la nueva ordenación del municipio ha sido la intervención a nivel del suelo industrial para evitar en lo posible la mezcla de usos.
>
> En este sentido, el establecimiento de una normativa de regulación de los usos de los talleres y pequeñas industrias artesanales en el casco urbano consolidado van encaminados a encauzar y controlar el desarrollo industrial en el casco urbano.

Pero además se ha clasificado un nuevo polígono industrial como Suelo Urbano de tipo industrial que, además de cubrir a varios años vista las expectativas de este tipo de suelo tan necesario para el desarrollo socio-económico municipal, va a actuar como colchón moderador del precio del suelo, evitando la especulación que se deriva de una manera inmediata de la escasez del mismo.

Por último, en el punto 8 **"Propuesta de Clasificación y Calificación del Suelo: características, superficies y capacidad de acogida"**, epígrafe 8.3. **"Suelo Apto para la Urbanización"** dice textualmente:

8.3. Suelo Apto para Urbanizar

De acuerdo con lo establecido en la Ley 8/1.990 de 25 de Julio y con el texto refundido de dicha Ley en su artículo 94, 3.d., se definen tantas áreas de reparto como sectores de Suelos Aptos para la Urbanización (Sectores 1, 2 y 3).

Como cada sector es un área de reparto independiente, el Aprovechamiento Tipo de cada uno de ellos coincide con la edificabilidad asignada. De la misma manera los Coeficientes de Ponderación serán siempre la Unidad al ser único el uso característico de cada sector.

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

| | |
|---|---|
| DENOMINACION DEL SECTOR | Sector 2. |
| SUPERFICIE | 6,20 Has. |
| CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO | - |
| PARCELA MINIMA | 350 m². |
| NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS | 180 Viviendas. |
| EDIFICABILIDAD BRUTA | 0,60 m²./m². |
| CESIONES | Artículo10 del Reglamento de Planeamiento. |
| USO ESPECIFICO | Industrial. |
| USOS COMPATIBLES | Equipamientos. |
| USOS PROHIBIDOS | Todos los demás. |
| DESARROLLO | Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. |
| SISTEMA DE GESTION | Cooperación. |
| OBSERVACIONES | No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. |

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda S...

**NORMATIVA**

TITULO VII: CLASIFICACION Y REGULACION DEL SUELO

**CAPÍTULO SEGUNDO**:

Regulación del Suelo Apto para la Urbanización. Artículo nº 170 y ficha reguladora del Sector-2.

**CAPÍTULO TERCERO**:

Regulación del Suelo No Urbanizable de Protección Ecológico–Paisajística y de Protección Agrícola. Artículos nº 178, 179, 180 y ficha reguladora, 181, 182, 183 y ficha reguladora.

Se transcriben literalmente:

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.
30 ABR. 2003
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pere

CAPÍTULO SEGUNDO

Artículo 170.- Condiciones del Suelo Apto para la Urbanización tipo Residencial Dispersa

1. Características: Unidades residenciales de carácter permanente o de temporada, con viviendas unifamiliares aisladas adosadas y en hilera.

2. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar aislada, apareada y en hilera.

3. Parcela mínima: La definida en la ficha.

4. Densidad máxima: La definida en la ficha.

5. Ocupación máxima de parcela: La fijará el Plan Parcial.

6. Dotaciones y servicios: Los fijará el Plan Parcial y como mínimo serán:

   - Agua potable: 175 l./h./d.

   - Energía eléctrica: 10 Kw./Vivienda (La distribución en baja será subterránea).

- Saneamiento: El Plan Parcial asegura el sistema de evacuación que en ningún caso podrá ser de fosas sépticas, ni ningún otro sistema insalubre y contaminante.

- Equipamientos: como mínimo conforme al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento y cuadro correspondiente.

7. Usos: Unifamiliar aislada o apareada y equipamiento correspondiente.

8. Red viaria: La desarrollará el Plan Parcial. La calzada no será inferior a 6 m., y las aceras no serán inferiores a 1,20 m.

9. Edificabilidad bruta: La definida en la ficha.

| | |
|---|---|
| DENOMINACION DEL SECTOR | Sector 2. |
| SUPERFICIE | 6,20 Has. |
| CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO | - |
| PARCELA MINIMA | 350 m². |
| NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS | 180 Viviendas. |
| EDIFICABILIDAD BRUTA | 0,60 m².//m². |
| CESIONES | Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento. |
| USO ESPECIFICO | Industrial. |
| USOS COMPATIBLES | Equipamientos. |
| USOS PROHIBIDOS | Todos los demás. |
| DESARROLLO | Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. |
| SISTEMA DE GESTION | Cooperación. |
| OBSERVACIONES | No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. |

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.
30 ABR. 2003
El Director General de Arquitectura y Vivienda
Fdo. Matías Martínez-Pereda

CAPÍTULO TERCERO

2. Suelo No Urbanizable de especial protección ecológico paisajístico

Artículo 178.- Definición y características

1. Comprende todos los terrenos municipales que, por sus condiciones naturales, han sido detectadas en la parte informativa de estas Normas Subsidiarias y, en particular, están formadas por encinares y especies arbóreas autóctonas de gran interés ecológico.

2. Constituye los elementos naturales con mayor grado de interés ambiental, ecológico y paisajístico del municipio.

Artículo 179.- Medidas de protección

1. Se mantendrán las explotaciones agrarias y pecuarias existentes, sin variar las características naturales de su explotación.

2. Se prohibe la tala del encinar y la repoblación con otras especies vegetales.

3. No se permitirá ningún movimiento de tierras que pueda modificar la morfología actual del terreno.

4. Se prohibe, Asimismo, efectuar obras de infraestructura, en especial las obras de caminos y carreteras que supongan movimientos de tierras.

Artículo 180.- Condiciones de edificabilidad

(Ver ficha aneja).

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.
30 ABR. 2003
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda S...

## SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICO.

| | | CONDICIONES DE OCUPACION | | | | CONDICIONES DE EDIFICACION | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| USO COMPATIBLE | USO INCOMPATIBLE | PARCELA MINIMA | % OCUPACION | RETRANQUEO | AREA MAXIMA AFECTADA | TIPO | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAXIMA | CONDICIONES ESPECIALES |
| AGRICOLA GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA | | Unidad mín. de cultivo | | | | Naves y edificios auxiliares. Cercas, tenadas, viveros, invernaderos | 0'2 $m^3./m^2$. | 4'5 m. al alero | Estudio de Impacto. Control de vertidos |
| INDUSTRIA AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCION | | Unidad mín. de cultivo | | | | Naves y edificios auxiliares. Cercas, tenadas, viveros, invernaderos | 0'2 $m^3./m^2$. | 4'5 m. al alero | Estudio de Impacto. Control de vertidos |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR | | Unidad mín. de cultivo | | | | Vivienda unifamiliar aislada | Máximo una vivienda por explotación de 200 $m^2$. | 3'5 m. | Expediente de vinculación registral |
| FORESTAL (SOLO DE LA PODA, NO DE LA TALA). | | | | | | | | | |
| | -Dotaciones | | | | | | | | |
| | -Ganadería Intensiva | | | | | | | | |
| | -Forestal | | | | | | | | |
| | -Industrial no vinculada | | | | | | | | |
| | -Extractiva | | | | | | | | |
| | -Piscifactorías | | | | | | | | |
| | -Servicio carreteras | | | | | | | | |
| | -Turística permanente | | | | | | | | |

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

3. Suelo No Urbanizable de especial protección agrícola

Artículo 181.- Definición y características

1. Comprende todos los terrenos que actual o potencialmente tienen su uso agrícola y han sido detectados en la parte informativa de las presentes Normas Subsidiarias. Están formados por las zonas de cultivos actuales, los pastos y la vegetación de ribera en fondo de valle y aluviales.

2. Son terrenos que tienen altos valores relacionados con la productividad agrícola y deben ser protegidos de la presión de usos urbanísticos.

Artículo 182.- Medidas de protección

1. Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, en relación con el destino de las fincas, ajustándose a las normas del Ministerio de Agricultura y de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

2. Se prohiben las restantes construcciones que se indican en el Artículo 16 de la Ley del Suelo, es decir, las construcciones de viviendas unifamiliares y la ejecución de instalaciones de utilidad pública o interés social.

3. Se prohibe efectuar movimientos de tierra que alteren la morfología de la zona.

4. Solamente se permitirán segregaciones de fincas en parcelas diferentes cuando se ajusten a las unidades mínimas de cultivo, definidas en el Decreto 46/1997 de 22 de Abril de la Junta de Extremadura. Se prohibe, por tanto, cualquier parcelación de tipo urbano.

5. Se prohibe cualquier tipo de edificación, incluso la especificada en el Artículo 16 de la Ley del Suelo. Unicamente se podrán autorizar las construcciones imprescindibles para la explotación existente, ajustada a las normas del Ministerio de Agricultura y de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

6. En los suelos que limitan con la C.N.-521 no se permitirá edificar a menos de 25 m. medidos a partir de la arista exterior de la carretera, según estipula el artículo 25 de la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio.

Artículo 183.- Condiciones de edificabilidad

(Ver ficha aneja).

## SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

| | | CONDICIONES DE OCUPACION | | | | CONDICIONES DE EDIFICACION | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| USO COMPATIBLE | USO INCOMPATIBLE | PARCELA MINIMA | % OCUPACION | RETRANQUEO | AREA MAXIMA AFECTADA | TIPO | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAXIMA | CONDICIONES ESPECIALES |
| AGRICOLA GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA | | Unidad mín. de cultivo | - | - | - | Naves y edificios auxiliares. | 0'2 $m^3./m^2.$ | 4'5 m. al alero | Control de vertidos |
| GANADERÍA INTENSIVA | | Unidad mín. de cultivo | 10 | 10 m. | 10.000 $m^2$ | Naves y edificios auxiliares. | 0'2 $m^3./m^2.$ | 4'5 m. al alero | Control de vertidos |
| INDUSTRIAL VINCULADA A LA PRODUCCIÓN | | * 10.000 $m^2$ | 10 | 10 m. | 10.000 $m^2$ | | 0'2 $m^3./m^2.$ | 4'5 m. al alero | Control de vertidos |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR | | Unidad mín. de cultivo | | | | Máximo una vivienda vinculada por explotación de 200 $m^2$. | | 3'5 m. | Expediente de vinculación registral |
| DOTACIONES | | La necesaria | | | | Edificios dotacionales | Máxima 500 $m^2$ | 6´5 m. | Informe favorable C.P.U. |
| | - Forestal<br>- Industrial no vinculada<br>- Extractiva<br>- Servicio carreteras<br>- Turística permanente | | | | | | | | |

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.
30 ABR. 2003
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

* Esta parcela mínima no podrá proceder del residuo de segregación de finca realizada con posterioridad a01.01.1.990.

### 3.2. Cambio de Uso.

El cambio de uso (modificaciones nº 1, 2 y 3) afectará a las parcelas a las que habrá que aplicar la normativa referida al nuevo uso asignado ya contenido en las normas vigentes.

### 3.3. Nuevas Alineaciones.

Quedará afectada por nueva alineación la modificación nº 4.

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

# 4. EL PLANEAMIENTO MODIFICADO SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

El planeamiento propuesto en el ámbito de la modificación queda definido por los siguientes documentos:

## 4.1. Cambio de Clasificación del Suelo.

A) Documentos gráficos

5. Clasificación del Suelo (Planeamiento Modificado). E. 1:10.000.
6. Calificación del Suelo (Planeamiento Modificado). E. 1:2.000.
7. Alineaciones y viario (Planeamiento Modificado). E. 1:2.000.

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.
30 ABR. 2003
El Director General de Arquitectura, Vivienda y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

B) Documentación escrita

Se modifica artículo 170 y ficha reguladora Sector-2 y se crea el artículo 170 (bis).

Asimismo hay que agregar las fichas de los Sectores 2 y 4 de nueva creación y queda de la siguiente manera:

Artículo 170.- Condiciones del Suelo Apto para la Urbanización tipo Residencial Dispersa y Terciario

1. Características: Unidades residenciales de carácter permanente o de temporada, con viviendas unifamiliares aisladas adosadas y en hilera y zona terciaria (Hotel rural).

2. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar aislada, apareada y en hilera y Hotel rural.

3. Parcela mínima: La definida en la ficha.

4. Densidad máxima: La definida en la ficha.

5. Ocupación máxima de parcela: La fijará el Plan Parcial.

6. Dotaciones y servicios: Los fijará el Plan Parcial y como mínimo serán:

   - Agua potable: 175 l./h./d.

   - Energía eléctrica: 10 Kw./Vivienda (La distribución en baja será subterránea) y 3 Kw/habitación.

   - Saneamiento: El Plan Parcial asegura el sistema de evacuación que en ningún caso podrá ser de fosas sépticas, ni ningún otro sistema insalubre y contaminante.

   - Equipamientos: como mínimo conforme al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento y cuadro correspondiente.

7. Usos: Unifamiliar aislada o apareada y terciario (Hotel rural) equipamiento correspondiente.

8. Red viaria: La desarrollará el Plan Parcial. La calzada no será inferior a 8 m., y las aceras no serán inferiores a 1,50 m.

9. Edificabilidad bruta: La definida en la ficha.

Artículo 170 bis.- Condiciones del Suelo Apto para la Urbanización tipo Industrial

1. Características: Naves industriales de tipo industria limpia y almacenes de todo tipo.

2. Tipología de la urbanización: Naves aisladas o en hilera.

3. Parcela mínima: 800 m.

4. Ocupación máxima de parcela: 80%.

5. Dotaciones y servicios: Los fijará el Plan Parcial, y como mínimo serán:

   - Agua potable: 1 l.sg./Ha. bruta.

   - Energía eléctrica: 125 W/m². (La distribución será subterránea).

   - Saneamiento: El Plan Parcial asegurará el sistema de evacuación, que en ningún caso podrá ser de fosas sépticas ni ningún otro sistema insalubre y contaminante.

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.
30 ABR. 2003
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

- Equipamientos: Como mínimo conforme al Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento y cuadro correspondiente.

6. Usos:

   - Específico: Industrial y equipamiento correspondiente.

   - Compatible: 1 vivienda vinculada a toda industria.

   - Prohibidos: Los restantes.

7. Red viaria: La desarrollará el Plan Parcial. La calzada de las vías rodadas no será inferior a 10 m. y las aceras no serán inferiores a 1,50 m.

8. Edificabilidad bruta: La definirá el Plan Parcial. Nunca será superior a 0,8 $m^2/m^2$.

9. De acuerdo con lo establecido en la Ley 8/1.990 de 25 de Julio y con el texto refundido de dicha Ley en su artículo 94, 3.d., se definen tantas áreas de reparto como sectores de Suelos Aptos para la Urbanización.

   Como cada sector es un área de reparto independiente, el Aprovechamiento Tipo de cada uno de ellos coincide con la edificabilidad bruta asignada. De la misma manera los Coeficientes de Ponderación serán siempre la Unidad.

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

| | |
|---|---|
| DENOMINACION DEL SECTOR | Sector 2 – A. |
| SUPERFICIE | 1,64 Has. |
| CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO | - |
| PARCELA MINIMA | 350 m². |
| NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS | 47 Viviendas. |
| EDIFICABILIDAD BRUTA | 0,60 m²./m². |
| CESIONES | Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento. |
| USO ESPECIFICO | Residencial. |
| USOS COMPATIBLES | Equipamientos. |
| USOS PROHIBIDOS | Todos los demás. |
| DESARROLLO | Plan Parcial Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización. |
| SISTEMA DE GESTION | Compensación. |
| OBSERVACIONES | No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. |

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

| | |
|---|---|
| DENOMINACION DEL SECTOR | Sector 2 – B. |
| SUPERFICIE | 4,6 Has. |
| CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO | - |
| PARCELA MINIMA | 350 m². |
| NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS | 133 Viviendas. |
| EDIFICABILIDAD BRUTA | 0,60 m².$/m^2$. |
| CESIONES | Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento. |
| USO ESPECIFICO | Residencial. |
| USOS COMPATIBLES | Equipamientos. |
| USOS PROHIBIDOS | Todos los demás. |
| DESARROLLO | Plan Parcial. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización. |
| SISTEMA DE GESTION | Compensación. |
| OBSERVACIONES | No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. |

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

| | |
|---|---|
| DENOMINACION DEL SECTOR | Sector 4. |
| SUPERFICIE | 3,20 Has. |
| CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO | - |
| PARCELA MINIMA | 400 m². |
| NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS | - |
| EDIFICABILIDAD BRUTA | 0,80 m².$/m^2$. |
| CESIONES | Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento. |
| USO ESPECIFICO | Industrial. |
| USOS COMPATIBLES | Equipamientos. |
| USOS PROHIBIDOS | Todos los demás. |
| DESARROLLO | Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización. |
| SISTEMA DE GESTION | Compensación. |
| OBSERVACIONES | No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. |

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

El suelo ampliado para Suelo Libre de Uso Público se regirá por lo dispuesto en los artículos nº 52 y 53 de la Normativa vigente.

**4.2. Suelo afectado por cambio de uso.**

El suelo afectado por cambio de uso se regirá por lo dispuesto en la Normativa vigente relativa a los nuevos usos asignados.

**4.3. Nuevas alineaciones.**

Las nuevas alineaciones propuestas supondrán cesiones libres y gratuitas a las que hubiera lugar.

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

## 5. LA GESTIÓN PROPUESTA

Se fija que el Sector-2 quede dividido en dos Sectores (2 – A y 2 – B) de 12 m. de ancho:

Sector 2 – A: 16.400 m². con capacidad para 47 viviendas.
Sector 2 – B: 46.000 m². con capacidad para 133 viviendas.

Ambos, pasan a ser desarrollados por el Sistema de Compensación.

El nuevo Sector-4 Industrial se propone que se desarrolle por el sistema de Compensación.

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda Urbanismo y Transportes.

30 ABR. 2003

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto