EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADROÑERA (CÁCERES)

APROBACION JUDICIAL

Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005
El Secretario,

Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MADROÑERA (CÁCERES)

APROBACION PROVISIONAL

Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 6 SET 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005
El Secretario,

Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

Mayo, 2.004

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

MIGUEL ANGEL LÓPEZ-HERMIDA NÚÑEZ
ARQUITECTO

APROBACION INICIAL

Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005 de 200
El Secretario

Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

ÍNDICE

APROBACION PROVISIONAL

Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005 de 200
El Secretario

Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

ÍNDICE

APROBACIÓN INICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005 de
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

Página

1. ÁMBITO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

2. ANTECEDENTES, NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 2

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

   3.1. **Cambio de Clasificación del Suelo** 3

4. EL PLANEAMIENTO MODIFICADO SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 11

   4.1. **Cambio de Clasificación del Suelo** 11

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 75 DE LA LEY 15/2.001 DE 14 DE DICIEMBRE DEL SUELO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA. 13

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR. de 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

APROBACIÓN INICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 de MAR. 2005
El Secretario,

Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

1. ÁMBITO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito de la Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Madroñera se circunscribe, al suelo clasificado en la actualidad como "Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola", pasando a ser Suelo Urbano con calificación de Industrial, al ser un terreno estrictamente ocupado por el silo, actualmente en desuso.

La totalidad del suelo que integra el ámbito de la modificación puntual es propiedad del Ayuntamiento y proviene de una cesión específica de la Junta de Extremadura, condicionada a la realización de un parque empresarial, motivo por el cual se afronta la presente modificación puntual.

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 de MAR 2005
El Secretario,

Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

APROBACION JUDICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005 de 200
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

2. ANTECEDENTES, 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 4-12-1997 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 nº 3 se circunscribe a un suelo que en la actualidad se clasifica como "Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola" y pasa a ser suelo Urbano Industrial.

Se trata de una parcela de 5.460 m² de superficie que se encuentra situada en contacto con el suelo apto para urbanizar de tipo Residencial (Sector-2.A) de Madroñera y enfrentado, por la carretera de acceso al casco, al suelo industrial ya consolidado.

El Ayuntamiento, consciente de la necesidad y urgencia de la implementación del Suelo Industrial y consciente también de la necesidad de que se cumpla con las obligaciones de cesiones impuestas por la Leyes urbanísticas (Ley 15/2.001 de 14 de Diciembre), propone la presente modificación puntual para agregar la superficie de 5.460 m² al suelo industrial y puedan realizarse la cesiones necesarias que establece el Artículo nº 74 de dicha Ley.

Esto, parece suficiente justificación para realizar la Modificación Puntual nº 3 consistente en cambiar la clasificación de la parcela mencionada actual ("Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola") a Suelo Urbano Industrial, habida cuenta de las circunstancias que coinciden en ella y especialmente de la anteriormente mencionada y del interés municipal por calificar este tipo de suelo, como una oportunidad no desdeñable.

La mejoría, tanto urbanística desde el punto de vista del modelo de desarrollo municipal, como económica, dando salida a una serie de actividades importantes para el Municipio, como por último, desde la óptica de salubridad medioambiental, propicia la presente modificación puntual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

APROBACION PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 6 SET 2004
En Madroñera, a 14 MAR. de 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

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)

APROBACIÓN INICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005 de 200
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

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:

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz-Llano Díaz-Ro

1) Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.
Este suelo pasa a ser suelo Urbano Industrial.

El Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola que conforma ésta modificación es considerado como "cultivos herbáceos". Así 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:

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR 2005 de 200
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

1.5. Caracterización Paisajística

El término municipal de Madroñera cuenta con dos zonas principales bien diferenciadas en cuanto a su paisaje: por un lado se encuentra el casco urbano, que introduce usos específicos en él y en su entorno inmediato, con modificación del medio y antropización del mismo (edificaciones de distintos tipos, cultivos, confluencia de infraestructuras, etc.). Por otro, las dehesas varían la impresión visual al salir del núcleo de población, aportando un interés ecológico y manteniendo en gran medida el aspecto natural del término. A grandes rasgos, el paisaje cuenta con una vegetación de tipo mediterráneo que suele estar modificada por el hombre. De forma más pormenorizada, el municipio cuenta con una serie de unidades paisajísticas que lo caracterizan, determinadas en

APROBACIÓN JUDICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 M[illegible] de 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

función de los diferentes aprovechamientos predominantes y que son los siguientes:

Cultivos herbáceos (C.H.)

En 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.

Hay que mencionar, que específicamente la parcela que nos ocupa, fue clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola por la existencia del silo como instalación agraria y no específicamente por su valor ya que está antrópicamente modificada.

La Modificación Puntual con estas características conforma un documento con el siguiente contenido para el planeamiento actual:

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Planeamiento Actual.

A) Documentos gráficos informativos.

1. Plano de Situación de la Modificación Puntual E. 1:10.000
2. Clasificación del Suelo Estado Actual E. 1:10.000.
3. Ámbito de la Modificación Puntual y Calificación del Suelo Estado Actual E. 1:2.000.
4. Servicios Urbanísticos existentes E. 1:2.000

B) Documentación escrita

MEMORIA DE LAS NN.SS.PP. Aprobadas definitivamente el 4 de Diciembre de 1.997.

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 de [illegible] de 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

En la Memoria Justificativa, en el punto **6.1.3. "Tratamiento del Suelo Industrial".**

Se dice textualmente:

APROBACIÓN JUDICIAL
Diligencia: para hacer constar que: El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 de MAR. de 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

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 ese sentido, el establecimiento de una normativa de regulación de los usos de los talleres y pequeña 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 vistas 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.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de acordó aprobar definitivamente este documento.
Mérida, 9 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Así mismo, en el epígrafe 7 de la memoria, en el punto 4 dice textualmente:

4) Nueva Zona Mixta del Sudoeste

Se prevé la inclusión dentro del suelo urbano de una zona de suelo que recientemente la Corporación ha incluido en el casco mediante una modificación puntual de las actuales NN.SS. de P.P.

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que: El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR. de 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

Se trata de una franja situada en la margen derecha de la carretera de acceso al casco urbano (de Trujillo a Aldeacentenera).

Tiene una superficie aproximada de 66.000 m² de los cuales 27.000 m² son residenciales, 6.500 m² son zona verde y el resto es suelo industrial.

APROBACIÓN JUDICIAL
Diligencia: para hacer constar que: El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005 de 2005
El Secretario,
Fdo. D. Andrés Gil Sánchez

NORMATIVA DEL DOCUMENTO DE NN.SS.PP. Aprobadas Definitivamente el 4 de Diciembre de 1.997.

TITULO VII: CLASIFICACION Y REGULACION DEL SUELO

CAPITULO III: Regulación del Suelo No Urbanizable y no Urbanizable de Protección Agrícola. Artículos nº 171, 172, 173, 181, 182, y 183 (ficha).

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Se transcriben literalmente:

CAPÍTULO TERCERO: REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 171.- <u>división del Suelo No Urbanizable</u>.

- *A la regulación de las medidas de protección, así como de la edificación y uso de los terrenos localizados en esta clase de suelo, el Suelo No Urbanizable se subdivide en las categorías delimitadas en los planos de ordenación y en esta Normativa.*

  1. *No Urbanizable Rústico general.*
  2. *No Urbanizable de especial protección ecológico paisajístico.*
  3. *No Urbanizable de especial protección agrícola.*
  4. *No Urbanizable de protección de infraestructuras.*

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que: El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR 2005 de 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

Artículo 172.- Condiciones generales de protección

APROBACION JUDICIAL
Diligencia: para hacer constar que
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005
El Secretario
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

1. *Se prohibe la destrucción de cualesquiera elementos naturales que suponga una modificación regresiva del equilibrio medio - ambiental, así como la destrucción de castros o túmulos, catalogados o no, que pudieran encontrarse.*

2. *Las explotaciones a cielo abierto o cantera, los movimientos de tierra y los vertidos de escombros estarán sujetos a licencia municipal de acuerdo con las facultades otorgadas al Ayuntamiento por el Artículo 243 de la Ley del Suelo y el Artículo 21.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.*

3. *Se prohibe la deforestación por tala completa o "matarrasa" de cualquier porción de arbolado de especies autóctonas.*

4. *Los cauces y márgenes de ríos y arroyos quedan protegidos en las condiciones y términos regulados por la Ley de Aguas y demás disposiciones legales vigentes.*

JUNTA DE EXTREMADURA
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz-Salazar Díaz-Pinto

Artículo 173.- Riesgo de formación de núcleo

- *Serán condiciones de peligro de formación de núcleo urbano y, por tanto, el Ayuntamiento denegará la licencia solicitada u ordenará la paralización de las obras en curso, cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:*

  1. *Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas reguladoras en uso y volumen.*
  2. *Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.*
  3. *Cuando cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, con las características descritas en el Artículo 73 de estas Normas y especialmente siempre que exista clara diferenciación entre los espacios públicos y privados y diversidad de propietarios.*
  4. *Específicamente cuando la edificación no cumpla con la distancia mínima de 100 m. entre ellas (50 m. en el caso de parcela mínima en suelo de regadío).*

APROBACION PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005
El Secretario
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

- *Necesidad de Licencia Municipal en Suelo No Urbanizable y en Suelo Apto para Urbanizar, para realizar:*

APROBACIÓN JUICIAL
Diligencia: para hacer constar que
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005 de 200
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

  * *Parcelaciones.*
  * *División de terrenos. Las parcelas resultantes serán siempre superiores a la Unidad Mínima de Cultivo (8,0 Has. para secano y 1,5 Has. para regadío)*

Además de las correspondientes licencias de obras a que hubiera lugar por las actuaciones correspondientes.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Secretario de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

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.

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR 2005 de 200
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

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.*

APROBACION INICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. de 2005
El Secretario,

Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

4. *Solamente se permitirá segregaciones de fincas en parcelas diferentes cuando se ajusten a las unidades mínimas de cultivo, definidas en el Decreto 46/1.997 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 Articulo 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 25/1.988 de 29 de Julio.*

Artículo 183.- Condiciones de Edificabilida.

(ver ficha aneja)

APROBACION PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR. de 2005
El Secretario,

Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	CONDICIONES DE OCUPACIÓN: PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN	RETRANQUEO	SUPERF. MÁXIMA EDIFICADA	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: TIPO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRICOLA GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA		Unidad min. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regad.)				Naves y edificios auxiliares	0'2 m³/m²	4'5 m. al alero	Control de vertidos
GANADERÍA INTENSIVA		Unidad min. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regad.)	10	10 m.	2.000 m² en secano y 800 m². en regadío	Naves y edificios auxiliares	0'2 m³/m²	4'5 m. al alero	Control de vertidos
INDUSTRIA VINCULADA A LA PRODUCCIÓN		Unidad min. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regad.)	10	10 m.	2.000 m² en secano y 800 m². en regadío		0'2 m³/m²	4'5 m. al alero	Control de vertidos
VIVIENDA UNIFAMILIAR		Unidad min. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regad.)				Máximo una vivienda vinculada por explotación 200 m²		3'5 m.	Expediente de vinculación registral
DOTACIONES		La necesaria				Edificios dotacionales	Máxima 500 m²	6'5 m.	Informe favorable C.P.U.

- Forestal
- Industrial no vinculada
- Extractiva
- Servicio carreteras
- Turística permanente

APROBACIÓN INICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005 de 200
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005 de 200
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

4. EL PLANEAMIENTO MODIFICADO SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3.

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

APROBACIÓN JUDICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 de MAR. 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

4.1. Cambio de Clasificación del Suelo.

A) Documentos gráficos de Ordenación

5. Clasificación del Suelo Modificado. 1:10.000
6. Calificación del Suelo Modificado.1:5.000

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

B) Documentación escrita

Se aplicará la siguiente Normativa en lugar de la del "Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola" que ha sido de aplicación hasta el momento actual.

CAPÍTULO TERCERO : CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 137.- Uso Industrial.

1. **Talleres domésticos: Situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m² y 2CV de potencia electrónica.**
2. **Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: Situados en sótano, baja o primera, hasta 250m².**

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 de MAR. 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

3. **Talleres de servicio, artesanales o industriales se segunda categoría: Situados en edificio exclusivo, hasta 500 m² y 15CV.**
4. **Naves industriales: Edificio destinado a albergar actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica.**

APROBACION JUDICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 MAR de 2005.
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

4. Naves industriales y almacenaje.

Artículo 159.- Definición.

- **Se trata de unas áreas dentro del suelo urbano que han sido calificadas como tales para absorber la demanda de este tipo de suelo necesario para desarrollar actividades de pequeña industria limpia y almacenes agropecuarios que, de estar insertado conjuntamente con otros usos, podrían provocar molestias para estos últimos.**

Artículo 160.- Tipología de la edificación.

- **Naves industriales y almacenes, aislados o en hilera.**

Artículo 161.- Condiciones de volumen.

1. **Alineaciones: Las que figuran en los planos de ordenación.**
2. **Retranqueos: 5 m. al lindero frontal y 3 m. a los linderos laterales si son aisladas. Si son en hilera, sólo podrán retranquearse en el lindero posterior.**
3. **Cuerpos volados: No se permiten.**
4. **Áticos: No se permiten.**
5. **Edificabilidad máxima neta: 1,0 m²./m².**
6. **Ocupación máxima de parcela: 80 %.**
7. **Altura máxima: 7,5 m. (10 m. a cumbrera).**

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente esta documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Artículo 162.- Condiciones de uso.

APROBACION PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de
Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR de 2005.
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

1. **Uso específico: Naves industriales y almacenaje.**
2. **Usos compatibles: Residencial guardería, industrial (talleres artesanales y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario en 1ª categoría y equipamientos.**
3. **Usos prohibidos: Residencial en todas categorías (salvo guardería), terciario en 2ª categoría y agropecuario.**

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 75 DE LA LEY 15/2.001 DE 14 DE DICIEMBRE DEL SUELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA.

APROBACIÓN JUICIAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 31 MAYO 2004
En Madroñera, a 14 de Jun. 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez

Tal y como queda dispuesto en el artículo 75.1 y en consecuencia en el artículo 75.2.2c, se diseña una zona verde que supera el 15 % del total del suelo, modificado.

Superficie modificada 5.460 m²

15 % s / 5.460 m² = 819 m²

Zona verde propuesta = 850 m²

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 15 JUN 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diligencia: para hacer constar que:
El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera con fecha: 6 SET. 2004
En Madroñera, a 14 MAR. 2005
El Secretario,
Fdo.: D. Andrés Gil Sánchez