MODIFICACIÓN – Expte. AD/15/P/004-T1

# REFORMADO MODIFICACIÓN Nº 3

# DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ACEDERA- LOS GUADALPERALES

## (CONSISTENTE EN MODIFICACIÓN ART. 4.5.5.2 CONDICIONES PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y ART. 4.5.5.8 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS A USO INDUSTRIAL)

31 MAR 2016

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA (Badajoz) SECRETARÍA

**OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA**
**MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LAS VEGAS ALTAS**

Técnico redactor: PAZ ROMERO SANTOS, ARQUITECTO

Peticionario: AYUNTAMIENTO DE ACEDERA

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA MADRIGALEJO

18 MAR 2016

Para incorporar las observaciones realizadas en el informe técnico para la comisión de urbanismo de la modificación nº3 de ACEDERA, consistente en aumentar el coeficiente de edificabilidad para las Naves industriales vinculadas a las explotaciones agrícola-ganaderas, así como modificar la ocupación para las naves agrícolas en suelo no urbanizable común, además de cambiar la separación a linderos y la distancia a eje de caminos (art. 4.5.5.2 y 4.5.5.8), se rehace la memoria de la modificación incorporando lo siguiente:

- En artículo 4.5.5.2.b en vez de eliminar el párrafo "Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección", se ha incorporado el suelo no urbanizable común, de forma que queda así "Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable Común y de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección".
- Lo mismo que el apartado anterior para el apartado 4.5.5.IV.
- En el artículo 4.5.5.III. Naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:
    a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

    Se modifica al 20% y se fija una edificabilidad
- En el artículo 4.5.5.8 se mantiene el apartado 3 que antes se había modificado de forma que se igualaba a 15000m² la superficie de parcela para actividades clasificadas. Ahora vuelve a su estado original.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA (Badajoz) SECRETARÍA

31 MAR 2016

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

16 MAR 2016

INDICE

**MEMORIA INFORMATIVA**


PROMOTOR

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE

BASE DOCUMENTAL-GRÁFICA UTILIZADA

NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

ANTECEDENTE DE HECHO

NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



31 MAR 2016


**MEMORIA JUSTIFICATIVA**


ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFIACIÓN

TEXTO DE LA MODIFICACIÓN

ART.4.5.5.2. Texto actual y modificado

ART. 4.5.5.8. Texto actual y modificado

JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN

ACORDE A LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA

ACORDE AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA


DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz


MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO


**TEXTO REFUNDIDO**


ART. 4.5.5.2.

PÁGINA 118 Y 119

ART. 4.5.5.8

PÁGINA 122



16 MAR 2016

# Memoria informativa

## Promotor

El Ayuntamiento de Acedera, provincia de Badajoz, mediante solicitud realizada en reunión con técnicos de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Vegas Altas,

## OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Modificación de los parámetros en el Suelo No Urbanizable Común (en adelante SN-C), en lo referente a las condiciones de edificación, con la finalidad de incrementar la superficie construida de naves industriales para explotación agrícola-ganaderas en las parcelas y asimilarlo a la ocupación que se establece en suelo no urbanizable protegido Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal y para aumentar la ocupación de las naves agrícolas actualmente del 5% e igualarlas a la ocupación de las naves industriales y cambiar las distancias a linderos estableciendo la mínima que establece la ley y la distancia a eje de camino.

## Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento vigente, que contiene las determinaciones urbanísticas de aplicación dentro del término municipal de Acedera, es el Plan General Municipal, cuyo texto se aprobó definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) el 28 de Abril de 2.011, y publicado en el DOE con fecha 30 de agosto de 2.011. Con las siguientes innovaciones e instrumentos de desarrollo:

-Plan Parcial del Sector SR-02 en la Entidad Local Menor de Guadalperales, aprobado definitivamente el 23/05/2012.

-Modificación puntual nº1 del PGM consistente en reajustar la normativa aplicable al Suelo No Urbanizable de protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SNU-PEAG) con el fin de permitir el uso industrial vinculado a explotaciones agrícolas. Aprobado definitivamente el 13/01/2014.

El Plan General Municipal de Acedera-Los Guadalperales revisó y sustituyó al anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Acedera, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Badajoz el 15 de Noviembre de 1.982, y publicado en el BOP con fecha de 21 de diciembre de 1.982 .

## Base documental-gráfica utilizada

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

Normas de ordenación de Plan General de Acedera-Los Guadalperales y Modificación Puntual nº1 del mismo.

## Normativa urbanística aplicable

Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).

Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante RPEx)

Plan General Municipal de Acedera-Los Guadalperales.

Documentación aportada

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA - SECRETARÍA - (Badajoz)

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS - OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA - MADRIGALEJO

18 MAR 2016

JUNTA DE EXTREMADURA
31 MAR 2016

## Antecedentes de hecho

Se realizó una modificación del PGM de Acedera-Guadalperales que consistía en reajustar parte de la normativa en Suelo NO Urbanizable de Protección Estructural Agrícola, Ganadero y Forestal (en adelante SN-PEAG), con el fin de permitir, siguiendo las determinaciones impuestas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, la incorporación del uso industrial vinculado a explotaciones agrícolas-ganaderas en los suelos con esta calificación cuya localización territorial y delimitación se expresan gráficamente en los planos de ordenación correspondientes del PGM.

Las distancias a lindero aparecen en las normas y son más restrictivas que las que establece la LESOTEX.

## Necesidad de la modificación

En el día a día del desarrollo del PGM se ha visto que el Suelo No Urbanizable Común es más restrictivo que el suelo protegido SN-PEAG, por lo que se realiza esta modificación para corregir este defecto que impide un desarrollo lógico del municipio, intentándose así adaptarse a las realidades existentes y futuras del municipio.

En la modificación nº1 del PGM antes mencionada se aumentó la ocupación de la edificación en suelo protegido dejando el suelo no urbanizable común en el olvido, y cuando se han realizado peticiones tanto de naves industriales como naves agrícolas en este tipo de suelo el Ayuntamiento se ha dado cuenta de que ilógicamente el suelo protegido es más permisivo que el suelo no protegido, por lo que pretende que estos se asimilen, igualando la ocupación correspondiente a naves industriales y aumentando el de naves agrícolas asimilándolo a la de naves industriales. Además se pretende disminuir la distancia a linderos a 5m que es lo mínimo que permite la ley y también fijar una distancia a eje de camino de 7m, ya que la ley establece un valor en caso de que no exista ningún parámetro fijado en las normas de ordenación.

## Ámbito de la modificación

Esta modificación afecta a los artículos:

- 4.5.5.2. apartados 1b, página 118
- 4.5.5.2. apartados III a) y IV, página 119
- 4.5.5.8 apartado 5, página 122 de las normas de ordenación del PGM de Acedera-Guadalperales.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA - SECRETARÍA - (Badajoz)

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS - OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA - MADRIGALEJO

18 MAR 2016

JUNTA DE EXTREMADURA
31 MAR 2016

# Memoria justificativa

## Alcance y contenido de la modificación

Analizando cada una de las normas objeto de modificación del presente Plan General Municipal, se procede a la aclaración y justificación, concreta e individualizada, de cada norma afectada:

**Artículo 4.5.5.2 Condiciones para las construcciones vinculadas a las Explotaciones Agropecuarias**

1.- Se entenderá, a los efectos de lo contenido en estas Normas, por construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten. Así como aquellas instalaciones industriales para la primera transformación de productos, además de unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos.

2.- Podrán considerarse, entre otras, como tales construcciones e instalaciones:

a.- infraestructuras:

*Transformadores.

*Casetas de bombas.

*Retención de agua.

*Canales de riego.

*Tendidos eléctricos.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,
Fdo: Esteban Escobar Muñoz
AYUNTAMIENTO DE ACEDERA - SECRETARÍA - (Badajoz)

b.- Edificaciones:

*Silos.

*Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.

*Instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos. Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección.

(En este apartado se pretende incorporar el suelo urbanizable común, de forma que también puedan ubicarse en este suelo el cual es compatible con este tipo de instalaciones.)

*Invernaderos.

3.- Podrán instalarse en cualquier parcela, siempre que cumpla lo establecido en el anterior art. 2.5.1.2 y las siguientes condiciones:

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO
18 MAR 2016

I. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

(Se pretende establecer 5m a linderos y 7m a eje de caminos)

b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50)metros.

d) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos.

II. Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos

III. Naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:

a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

(Se pretende sustituir el 5% por un 20%, que es lo que actualmente poseen las naves industriales para explotación agrícola en suelo no urbanizable protegido Estructural Agrícola, Ganadero y Forestal y marcar una edificabilidad máxima de 20m² por cada 100m² de parcela como se establece edificaciones de uso industrial en el artículo 4.5.5.8.5.)

b) Se separarán un mínimo de diez (10)metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a edificaciones residenciales no será inferior a los quinientos (500) metros.

(Se pretende reducir la distancia a lindero a 5m, y establecer 7m mínimo a eje de caminos y para lo demás se elimina esa restricción de forma que habrá que cumplirse lo que la legislación sectorial establezca.)

c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento previa justificación razonada, precisen una altura superior.

IV. Naves industriales para explotación agrícola. Siempre que se ubiquen en suelo

31 MAR 2016

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA - SECRETARÍA - (Badajoz)

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS - OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA - MADRIGALEJO

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,
Fdo: Esteban Escobar Muñoz

18 MAR 2016

clasificado como Suelo no Urbanizable de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección:

(En este punto se pretende incorporar "Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable Común y de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección", de forma que en el suelo No urbanizable común también se puedan implantar estas naves, que según la compatibilidad de este tipo de suelo está incluida pero no aparecen condiciones para él, y en el resto de suelo no urbanizable no están permitidas, por lo que entendemos que es mejor omitir la especificación del suelo en el que se puede ubicar.)

a) En ningún caso su ocupación superará el veinte (20%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

b) Se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable.

(Se pretende reducir la distancia a lindero a 5m, mínimo 7m a eje de caminos y para lo demás se elimina esa restricción de forma que habrá que cumplirse lo que la legislación sectorial establezca.)

c) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollara en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario.
Fdo: Esteban Escobar Muñoz

**Artículo 4.5.5.8 Condiciones de la edificación vinculada al Uso Industrial**

4.-Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso veinticinco (25) metros de los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o áreas homogéneas de no urbanizable.

18 MAR 2016

(se pretende establecer una distancia a linderos mínima de 5m y 7m a eje de camino, para el resto de distancia se estará a los dispuesto en la legislación sectorial aplicable.)

5.- Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela. Y hasta un máximo de veinte (20) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela, para las ejecutadas en Suelo no Urbanizable de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG).

(En este apartado se pretende dejar veinte (20) metros cuadrados por cada (100) metros cuadrados de parcela, y eliminar el resto, ya que, este tipo de construcciones se permiten en SN-PEAG y SN-C, pero en el SN-C no se dan los parámetros para su ocupación y aunque el ayuntamiento consideraba que era el 15 metros cuadrados por cada 100 de parcela, es un recurso planteado a la dirección de urbanismo este dijo que era el 5%, reconociendo que existían defectos en la modificación puntual nº1 aprobada, por lo que se desea subsanar este error. Esto es debido a que parece ilógico que en un terreno protegido se permita una ocupación mayor que en el suelo no urbanizable común, que como aparece en el artículo 4.5.6.8 este suelo corresponde con el de menor valor intrínseco.)

Los requerimientos actuales de las actividades empresariales y de forma específica las actividades agroganaderas en las que se basa la economía comarcal exigen contar con instalaciones modernas, cómodas y eficientes, donde se pueda desarrollar la actividad con funcionalidad y a un coste ajustado.

El ayuntamiento desea incrementar ese porcentaje de ocupación debido a que en la actualidad se está dando un aumento del desarrollo agrícola- ganadero, y más aún teniendo en cuenta que la principal actividad económica del municipio es la ganadería; del mismo modo que se da el cultivo de árboles frutales, como el maíz, tomate, ect. en los terrenos de regadío de Acedera-Los Guadalperales.

Ante la necesidad de tener que almacenar los productos recolectados y los aperos de labranza, así como los destinados a las actividades ganaderas, se pretenden modificar los parámetros del SNC, para aumentar la ocupación de la superficie de la finca donde se sitúa la edificación.

## Texto de la Modificación:

**Artículo 4.5.5.2 Condiciones para las construcciones vinculadas a las Explotaciones Agropecuarias**

TEXTO ACTUAL

1.- Se entenderá, a los efectos de lo contenido en estas Normas, por construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten. Así como aquellas instalaciones industriales para la primera transformación de productos, además de unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos.

2.- Podrán considerarse, entre otras, como tales construcciones e instalaciones:

a.- infraestructuras:

*Transformadores.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

UNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA
SECRETARÍA
(Badajoz)

18 MAR 2016

*Casetas de bombas.

*Retención de agua.

*Canales de riego.

*Tendidos eléctricos.

b.- Edificaciones:

*Silos.

*Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.

*Instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos. Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección.

*Invernaderos.

3.- Podrán instalarse en cualquier parcela, siempre que cumpla lo establecido en el anterior art. 2.5.1.2 y las siguientes condiciones:

I. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50)metros.

d) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos.

II. Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos

III. Naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:

a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario.
Fdo: Esteban Escobar Muñoz

AYUNTAMIENTO DE ACEBO (Cáceres) SECRETARÍA

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA MADRIGALEJO

1 8 MAR 2016

b) Se separarán un mínimo de diez (10)metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a edificaciones residenciales no será inferior a los quinientos (500) metros.

c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

IV. Naves industriales para explotación agrícola. Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección:

a) En ningún caso su ocupación superará el veinte (20%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

b) Se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable.

c) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollara en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

TEXTO MODIFICADO

1.- Se entenderá, a los efectos de lo contenido en estas Normas, por construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten. Así como aquellas instalaciones industriales para la primera transformación de productos, además de unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos.

2.- Podrán considerarse, entre otras, como tales construcciones e instalaciones:

a.- infraestructuras:

*Transformadores.

*Casetas de bombas.

*Retención de agua.

*Canales de riego.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA - SECRETARÍA - (BADAJOZ)

MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS GESTIÓN URBANÍSTICA MADRIGALEJO

18 MAR 2016

*Tendidos eléctricos.

b.- Edificaciones:

*Silos.

*Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.

*Instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos. Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable Común y/o de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección.

*Invernaderos.

3.- Podrán instalarse en cualquier parcela, siempre que cumpla lo establecido en el anterior art. 2.5.1.2 y las siguientes condiciones:

I. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán como mínimo cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes y mínimo 7m con el eje de camino.

b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50)metros.

d) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos.

II. Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos

III. Naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:

a) En ningún caso la ocupación superará el veinte (20%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa y una edificabilidad máxima de 20m² por cada 100m² de parcela

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,
Fdo: Esteban Escobar Muñoz

18 MAR 2016

b) Se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes y mínimo 7m con el eje de camino.

c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

IV. Naves industriales para explotación agrícola. Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable Común y/o de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección:

a) En ningún caso su ocupación superará el veinte (20%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

b) Se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes y mínimo 7m con el eje de camino.

c) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollara en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

**Artículo 4.5.5.8 Condiciones de la edificación vinculada al uso industrial.**

TEXTO ACTUAL

1.- Condiciones de implantación.

a)Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

b)La autorización de implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística. Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación.

2.-A los efectos de regulación deferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

a) Las que, estando clasificadas como inocuas o no molestas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la

18 MAR 2016

materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.

b) Las calificadas como peligrosas, nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente. Se entiende por estas las que sin necesitar grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3.-No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).

4.-Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o áreas homogéneas de no urbanizable.

5.-Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15)metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela. Y hasta un máximo de veinte (20) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela, para las ejecutadas en Suelo no Urbanizable de Protección Estructural Agrícola, Ganadero y Forestal (SN-PEAG)

JUNTA DE EXTREMADURA
31 MAR 2016

TEXTO MODIFICADO

1.- Condiciones de implantación.

a)Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

b)La autorización de implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística. Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación.

A los efectos de regulación deferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

a) Las que, estando clasificadas como inocuas o no molestas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.

b) Las calificadas como peligrosas, nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA – SECRETARÍA – (Badajoz)

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,
Fdo: Esteban Escobar Muñoz

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

18 MAR 2016

previsto en la legislación urbanística vigente. Se entiende por estas las que sin necesitar grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3.-No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).

4.-Las edificaciones de las industrias se separarán 5m mínimo de los linderos de fincas colindantes y 7m de eje de caminos

5.-Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de veinte (20) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

AYUNTAMIENTO DE ACEBO (CÁCERES) SECRETARÍA

## JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN

### Acorde a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

Entendiendo el uso industrial vinculado a explotaciones agrícolas, demandado por el municipio como un uso que se implanta en el suelo no urbanizable para "la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola a la que están efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad y salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicables por razón de materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. La presente modificación se ajusta a lo establecido por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en el artículo 18 y, por remisión de éste, en la letra a) del apartado 2 del artículo 13.

### Acorde al Reglamento de Planeamiento de Extremadura

Esta modificación se acoge a los artículos antes mencionados, cumpliendo las estimaciones y requerimientos que estos hacen en referencia a la innovación de la ordenación urbanística:

1.-Se consigue una mejora de la ordenación respecto al conjunto del núcleo urbano, acomodando el uso industrial vinculado a explotaciones agrícolas en el Suelo No Urbanizable tanto el común como el de protección Estructural Agrícola, Ganadera y Forestal, y Suelo No Urbanizable Común, favoreciendo con ello el desarrollo agrícola del municipio y a su vez, la subsistencia y el progreso del mismo.

2.-La modificación pretendida respeta, complementa y mejor a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, igualando el suelo

JUNTA DE EXTREMADURA
31 MAR 2016

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

18 MA

protegido antes mencionado al suelo no urbanizable común, por su beneficiosa ubicación en estos suelos facilitará el coherente crecimiento del municipio, tanto económico como urbano.

3.-En el aspecto medioambiental se siguen preservando las condiciones óptimas previas a la presente modificación, ya que el uso introducido, consistente en instalaciones industriales para la primera transformación de productos primarios, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de estos productos, apenas supone el desprendimiento de $CO_2$ de los camiones que transportan los productos elaborados, al igual que naves agrícolas y almacenes y establos, o criaderos de animales. Considerándose esta cantidad perfectamente absorbida por el entorno agrícola.

En Madrigalejo, a 14 de Octubre de 2015

El equipo de la OGU

Paz Romero Santos. Arquitecto.

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

**TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL**

ART. 4.5.5.2

PÁGINA 118

PÁGINA 119

ART. 4.5.5.8

PÁGINA 122

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA
SECRETARÍA
(Badajoz)

JUNTA DE EXTREMADURA
Fecha: 31 MAR 2016

18 MAR 2016

## Sección 5: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS A CADA USO

### *ART. 4.5.5.1.- Edificaciones y Construcciones Permitidas*

1. En el suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a :

a) La explotación de los recursos biológicos.

b) La explotación de los recursos mineros.

c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

2. Previa justificación de que no se induce a la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:

a) Las actividades de carácter turístico-recreativo.

b) Los equipamientos colectivos, así como las instalaciones de carácter industrial o terciario, siempre y cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.

c) La vivienda familiar aislada.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo.

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que se fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

### *ART. 4.5.5.2.- Condiciones para las Construcciones Vinculadas a las Explotaciones Agropecuarias*

1.- Se entenderá, a los efectos de lo contenido en estas Normas, por construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones industriales para la primera transformación de productos, además de unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos.

a.- infraestructuras:

*Transformadores.

*Casetas de bombas.

*Retención de agua.

*Canales de riego.

*Tendidos eléctricos.

b.- Edificaciones:

*Silos.

*Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.

*Instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos. Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no urbanizable común y/o de Protección Estructural, Agrícola, ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección.

*Invernaderos.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz

AYUNTAMIENTO DE ACEDERA - SECRETARÍA - (Badajoz)

MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE VEGAS ALTAS - OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA - MADRIGALEJO



18 MAR 2016

3.- Podrán instalarse en cualquier parcela, siempre que cumpla lo establecido en el anterior art. 2.5.1.2 y las siguientes condiciones:

I. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán como mínimo cinco (5) metros de los linderos de los caminos y mínimo siete (7) metros de ejes de camino.

b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50)metros.

d) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos.

II. Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos

III. Naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:

a) En ningún caso la ocupación superará el veinte (20%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa y una edificabilidad máxima de 20m² por cada 100m² de parcela.

b) Se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos de la finca y mínimo siete (7) metros de ejes de camino.

c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

IV. Naves industriales para explotación agrícola. Siempre que se ubiquen en suelo clasificado como Suelo no Urbanizable Común y/o de Protección Estructural, Agrícola, ganadero y Forestal (SN-PEAG) y éste no tenga ninguna otra protección.

a) En ningún caso su ocupación superará el veinte (20%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

b) Se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos de la finca y siete (7) metros de eje de camino.

c) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollara en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

***ART. 4.5.5.3.- Condiciones para las edificaciones y construcciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros.***

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,

Fdo: Esteban Escobar Muñoz



18 MAR 2016

10.-Condiciones de acceso.

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.

11.-Edificaciones auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

***ART. 4.5.5.8.-Condiciones de la Edificación vinculada al Uso Industrial.***

1.- Condiciones de implantación.

a)Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

b)La autorización de implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística. Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación.

2.-A los efectos de regulación deferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

a) Las que, estando clasificadas como inocuas o no molestas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.

b) Las calificadas como peligrosas, nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente. Se entiende por estas las que sin necesitar grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3.-No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).

4.-Las edificaciones de las industrias se separarán cinco (5) metros de los linderos de la finca y siente (7) metros de eje de camino.

5.-Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de veinte (20) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

DILIGENCIA: La consigno yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente en sesión de fecha 8 de marzo de 2016.
El Secretario,
Fdo: Esteban Escobar Muñoz


18 MAR 2016