

MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfn:924550146

**MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN y ORDENACIÓN
DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3**

Peticionario:

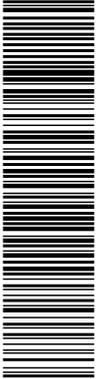
Excmo. Ayuntamiento de Alconera

Equipo redactor:

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible

Mancomunidad Río Bodión.

Mayo 2019



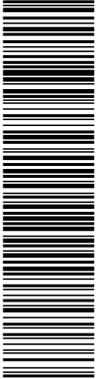
MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	1
2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	4
2.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	4
2.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	10
2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	10
2.4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	20
2.5.- HOJAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES Y MODIFICADAS	28
2.6.- TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN	28
3. ANEXOS	30
3.1.- ANEXO I. HOJAS VIGENTES	30
3.2.- ANEXO II. HOJAS MODIFICADAS	33
3.3.- ANEXO III. DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL	34
3.4.- ANEXO IV. PLANOS	36



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 233204846044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

1. ANTECEDENTES

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alconera a petición del Excmo. Ayuntamiento de la localidad, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España nº 1 de Alconera. C.P.: 06393 (Badajoz), en los términos indicados en la solicitud recibida en la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad de municipios Río Bodión (OTUDTS), así como en las distintas reuniones mantenidas con los responsables del Ayuntamiento.

Actúa en su nombre y representación D. Marco Antonio Morales Jaramillo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alconera.

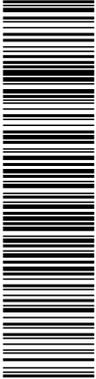
El encargo de redacción de la Modificación se encomienda al equipo técnico de la OTUDTS, con sede en Avenida de los Cameranos 47, C.P. 06300, Zafra (Badajoz).

La presente propuesta de modificación tiene por objeto la homologación del Sector de *Suelo Apto para Urbanizar* (suelo urbanizable) *de uso industrial S-3* a la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx) de conformidad con lo establecido en el apartado 3 de la Disposición transitoria segunda de la misma y del referido artículo 70, así como a la Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEx, para adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la misma, diferenciando y detallando los contenidos de la ordenación estructural y detallada.

Asimismo, se modifica la ordenación detallada del sector establecida mediante **Plan Parcial** del Sector S-3 Polígono Industrial, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) el 14 de febrero de 2002, y publicado en el Diario Oficial de Extremadura (DOE) número 74 de 27 de junio de 2002.

Se estima necesaria y oportuna la tramitación de esta modificación puntual respondiendo al interés general municipal, manifestado en las distintas reuniones mantenidas con la Corporación, así como mediante escrito remitido a la OTUDTS, de fecha 17 de octubre de 2018, que se incorpora como Anexo III.

El planeamiento actualmente en vigor en el municipio son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) que fueron redactadas por el arquitecto D. Ignacio Candela Maestu, aprobadas definitivamente, por resolución de la CUOTEX, el 28 de octubre de 1998 y publicada, dicha aprobación, en el DOE nº 17 de fecha 9 de febrero de 1999.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23220A846044C8A4D5C6F7A19108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	NORMAS SUBSIDIARIAS PLANEAMIENTO MUNICIPAL
Ámbito territorial	Alconera
Estado	Vigente
Equipo redactor	CANDELA MAESTU, IGNACIO
Alcance	
Referencia	NNSS

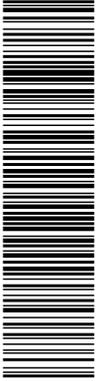
TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
29/02/1996	Aprobación inicial
15/03/1996	Información pública de la aprobación inicial en BOP
30/03/1996	Información pública de la aprobación inicial en DOE
04/05/1996	Información pública de la aprobación inicial en prensa
30/05/1996	Aprobación Provisional
25/02/1998	Visto en CUOTEX
27/05/1998	Visto en CUOTEX
24/09/1998	Aprobación Provisional
28/10/1998	Aprobación Definitiva
28/10/1998	Visto en CUOTEX
09/02/1999	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

El ámbito de la actuación está clasificado como **Suelo urbanizable** (Suelo Apto para urbanizar según las NNSS de Alconera), y calificado como **industrial**, establecida a través de la modificación de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alconera que afecta al "suelo apto para urbanizar", sectores S-3 y S-5, aprobada definitivamente por la CUOTEX el 14 de febrero de 2002, y publicada en el DOE número 74 de 27 de junio de 2002 (NNSS-M-006).

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Modif. de NNSS: Afecta al Suelo Apto para Urbanizar, Sectores S-3 y S-5
Ámbito territorial	Alconera
Estado	Vigente
Equipo redactor	Federico Moreno Cascón
Alcance	
Referencia	NNSS-M-006

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
05/09/2001	Aprobación inicial
12/09/2001	Información pública de la aprobación inicial en prensa
15/09/2001	Información pública de la aprobación inicial en DOE
24/09/2001	Información pública de la aprobación inicial en BOP
06/11/2001	Aprobación Provisional
14/02/2002	Visto en CUOTEX
14/02/2002	Aprobación Definitiva
27/06/2002	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

La ordenación detallada del sector se estableció mediante **Plan Parcial** del Sector S-3 Polígono Industrial (Integrante de Programa de Ejecución), aprobado definitivamente por la CUOTEX el 14 de febrero de 2002, y publicado en el DOE número 74 de 27 de junio de 2002.

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Plan Parcial del Sector S-3 Polígono Industrial (Integrante de Programa de Ejecución)
Ámbito territorial	Alconera
Estado	Vigente
Equipo redactor	DESCONOCIDO
Alcance	
Referencia	NSSS.PP-002

TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
05/09/2001	Aprobación inicial
12/09/2001	Información pública de la aprobación inicial en prensa
24/09/2001	Información pública de la aprobación inicial en BOP
02/10/2001	Información pública de la aprobación inicial en DOE
06/11/2001	Aprobación Provisional
14/02/2002	Visto en CUOTEX
14/02/2002	Aprobación Definitiva
27/06/2002	Publicación en DOE de la aprobación definitiva

El Sector S-3 contaba con **Programa de ejecución**, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de julio de 2009, y publicado en el DOE número 201 de 19 de octubre del 2009. El sistema de gestión elegido fue el de concertación, siendo el agente urbanizador la entidad mercantil, Huso 29, S.L. No se ha llevado a cabo ninguna actuación en el Sector desde la adjudicación del Programa por lo que el Pleno del Ayuntamiento, tras la tramitación del correspondiente procedimiento, acuerda la Resolución del expediente de adjudicación del Programa de ejecución a la empresa adjudicataria así como la cancelación de la programación, con fecha con fecha 30 de octubre de 2018.

PROGRAMA DE EJECUCIÓN 0020/2009	
Número expediente	0020/2009
Municipio	Alconera
Descripción	P.E. del Sector S-3 de las NN.SS.
Registro en Consejería	
Fecha aprobación ayuntamiento	30/07/2009
Fecha solicitud	06/08/2009
Fecha inscripción	26/08/2009

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

DOCUMENTO .MEMORIA: EA_190514_Borrador_M 1 2019 S3	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 242 , Fecha de Salida: 16/05/2019 14:42:00
OTROS DATOS Código para validación: HBD8B-6S76Q-2LIJ Fecha de emisión: 16 de mayo de 2019 a las 14:46:33 Página 6 de 40	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- ARQUITECTO de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 14/05/2019 15:25 2.- ARQUITECTO TÉCNICO de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 14/05/2019 15:48 3.- DELINEANTE de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 16/05/2019 08:57 4.- ASESORA JURÍDICA de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 16/05/2019 12:40
	ESTADO FIRMADO 16/05/2019 12:40



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A846044C8A4D5C6F7A419108F565340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

SISTEMAS	
Tipo ejecución	INDIRECTA
Agrupación de interés urbanístico	
Subtipo indirecta	CONCERTACIÓN
Número de asiento	0019/2009

Se está tramitando un nuevo **Plan General Municipal** (en adelante PGM), que cuenta con aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de octubre de 2017, y publicación en el DOE número 218 de 14 de noviembre de 2017.

INFORMACIÓN GENERAL	
Figura urbanística	Plan General Municipal
Ámbito territorial	Alconera
Estado	En trámite
Equipo redactor	INMACULADA GARCÍA SANZ
Alcance	Estructural
Tramitación simplificada	NO
TRÁMITES	
Fecha del trámite	Trámite
25/11/2016	Aprobación del avance
13/12/2016	Información pública del avance en DOE
19/10/2017	Aprobación inicial
14/11/2017	Información pública de la aprobación inicial en DOE
10/10/2018	Aprobación provisional
02/11/2018	Información pública de la aprobación provisional en DOE

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

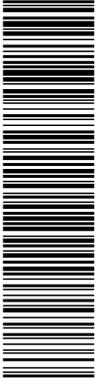
La presente modificación afecta al sector de Suelo Urbanizable de uso industrial S-3 de las NNSS de Alconera.

- **Situación y parcelas afectadas**

Los terrenos afectados por la presente propuesta son todos ellos de titularidad municipal, a excepción de arroyo Piojo. Se sitúan al sureste del término municipal de Alconera, junto a la carretera EX - 101. Se corresponde con parte de las parcelas catastrales:

- 06008A004000080000QJ, localizada catastralmente en Polígono 4, Parcela 8. DEHESA DEL ABELLANO
- 06008A004000540000QB, localizada catastralmente en Polígono 4, Parcela 54. DEHESA DEL ABELLANO

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

- 06008A004090080000QH, localizada catastralmente en Polígono 4, Parcela 9008. ARROYO PIOJO

Y está limitado:

- Al Norte con la carretera EX – 101
- Al Sur con planta solar fotovoltaica de 15 MW en el paraje “Santo Domingo”
- Al Este con la Rivera de Alconera
- Al Oeste con el camino de Alconera a Medina de las Torres

El sector S-3 dispone de una superficie, según levantamiento topográfico, de 221.132 m²s.

La propiedad de los terrenos es pública, con base al certificado expedido por el Ayto. de Alconera. El ámbito de actuación se corresponde con la finca registral 1824 (Sector S-3).



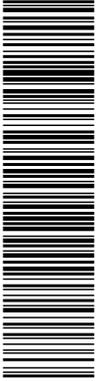
Parcelas catastrales afectadas por la modificación

- **Condiciones urbanísticas del uso industrial en las NNSS (Arts. Del 71 al 80)**

Art. 71. –Uso de Industria. (art.71-80).

A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución.

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que no tengan venta directa al público.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados.

Art. 72. –Inclusión de industrias.

El uso industrial propiamente dicho comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Art. 73. –Características de volumen.

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m2 y un volumen de 10 m3. Se exigirá iluminación natural o artificial.

Art. 74. –Aseos.

Si, la industria dispusiera de trabajadores de ambos sexos, dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 hombres o fracción, y dos retretes, un lavabo y una ducha por cada 20 mujeres o fracción.

La fracción se considerará siempre superior a 10. Cuando el número de trabajadores sea inferior a 10, los aseos serán: un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha para hombres, y un retrete, un lavabo y una ducha para el caso de existir puestos de trabajo de mujeres.

En todos los casos las exigencias estarán a expensas del Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.

Art. 75. –Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de vivienda con un ancho mínimo de 1 metro, sin perjuicio de las exigencias de la Norma de protección contra incendios vigente.

Art. 76. –Construcción.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación, deberán cumplir la normativa de protección contra incendios vigente en cuanto a resistencia de estructuras y materiales, debiendo ir protegidos cuando lo necesiten.

Art. 77. –Energía eléctrica.

1. –Para el movimiento de las máquinas, así como para el alumbrado sólo se permite la energía eléctrica.

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A846044C8A4DC6F7A419108F565340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146

2. –La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan máquinas y aparatos, expresándose en caballos de vapor (cv). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores inferiores a 1/3 cv. ni las de instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores, etc.

Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes diferentes, la potencia total no superará a la más alta permitida de los distintos epígrafes.

3. –Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con la reglamentación vigente, debiendo montarse todas las instalaciones así como la maquinaria bajo la supervisión de un técnico competente.

4. –La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la normativa vigente.

Art. 78. –Evacuación.

1.–Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los técnicos municipales, las debidas condiciones para su vertida a la red general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones señaladas en Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2. –Si los residuos que produzcan cualquier industria por sus características, no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente al vertedero.

3. –La evacuación de gases, vapores, humos, etc, que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia, cumpliendo en cualquier caso las Normas tecnológicas de ventilación.

Art. 79. –Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones etc, de acuerdo con las Normas de Protección contra incendios vigente y en el caso de no existir según el estudio al respecto del técnico proyectista bajo su responsabilidad.

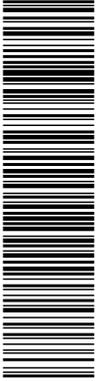
Art. 80. –Altura.

La altura libre de pisos permitida para estos usos, será como mínimo de 3 metros.

- **Condiciones urbanísticas del sector S-3 en las NNSS (Art. 133.- Actuaciones con uso industrial)**

Las actuaciones de Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial se realizarán en las cuatro zonas indicadas en los planos: La S-1 situada junto al casco urbano y las otras tres, S-3, S-4 y S-5 situadas en la carretera Ex101 (antigua N-435)

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A846044C8A4DC6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

SECTOR S-3

A. Superficie mínima de actuación 2 Ha. Si la actuación es para una unidad independiente, con estudio de viabilidad del resto del suelo calificado como urbanizable.

B. Uso característico: Industrial.

C. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.

D. Superficie de Actuación 22,1 Ha.

E. Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector:

6,00 m³/m².

F. Altura máxima: Dada la posible singularidad de algunas edificaciones industriales, y la limitación al volumen total edificable establecida en el párrafo "E" anterior, no se establece limitación a la altura.

G. Retranqueos: Se definirán, para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, al redactar el Plan Parcial.

H. Fachada mínima de 10 m.

I. Parcela mínima de 300 m².

J. Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 8,50 m³/m², o 1,35 m²/m² (la más desfavorable).

K. Ocupación máxima sobre parcela neta:

• Uso de industria:

1. Parcelas de superficie ≤ 500 m²..... 100%

2. Parcelas de superficie > 500 m²..... 80%

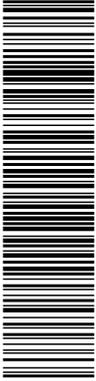
• Otros usos: 80%

L. Anchura mínima de calle:

• Calles con tráfico de vehículos..... 10,00 m.

• Calles peatonales..... 6,00 m.

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



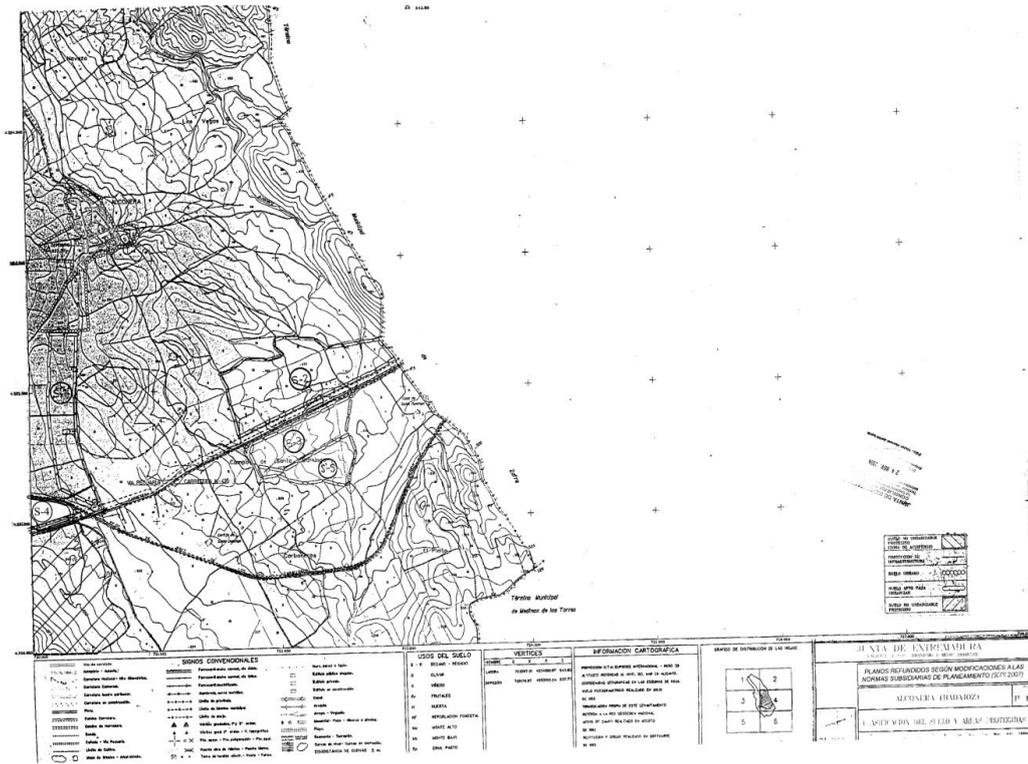
MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

M. Limitación a la Zonificación:

– Máxima superficie de Suelo Industrial..... 70%

N. Reservas de Suelo para Dotaciones: Se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 11 del "Anexo al Reglamento de Planeamiento (RP)".



Plano de clasificación del suelo según NNSS

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

DOCUMENTO .MEMORIA: EA_190514_Borrador_M 1 2019 S3	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 242 , Fecha de Salida: 16/05/2019 14:42:00
OTROS DATOS Código para validación: HBD8B-6S76Q-2LIJ Fecha de emisión: 16 de mayo de 2019 a las 14:46:33 Página 12 de 40	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- ARQUITECTO de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 14/05/2019 15:25 2.- ARQUITECTO TÉCNICO de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 14/05/2019 15:48 3.- DELINEANTE de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 16/05/2019 08:57 4.- ASESORA JURÍDICA de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 16/05/2019 12:40
	ESTADO FIRMADO 16/05/2019 12:40



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146

2.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta de modificación tiene por objeto la homologación del sector S-3 a la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx) de conformidad con lo establecido en el apartado 3 de la Disposición transitoria segunda de la misma y del referido artículo 70, así como a la Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEx, para adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la misma, diferenciando y detallando los contenidos de la ordenación estructural y detallada.

Asimismo, se modifica la ordenación detallada del sector establecida mediante **Plan Parcial** del Sector S-3 Polígono Industrial, aprobado definitivamente por la CUOTEX el 14 de febrero de 2002, y publicado en el DOE número 74 de 27 de junio de 2002.

Se estima necesaria y oportuna la tramitación de esta modificación puntual de la Norma en virtud de lo preceptuado en el Artículo 76.1 de la LSOTEx a los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde a los municipios: *1.1. La formación y la adaptación de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.*

Para ello, se introducen las modificaciones estrictamente necesarias en el articulado de la normativa urbanística y en los planos de las NNSS.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las NNSS de Planeamiento municipal de Alconera establecen, dentro del título 1. *Generalidades*, capítulo 1.1 *Naturaleza y Contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento*, el apartado 1.1.8 *Modificación de las Normas*, donde se establece lo que a continuación se expone:

1. *En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación.*

Por otro lado, en el art. 82 de la LSOTEx se establece que *“toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo referente a la revisión de los planes de ordenación urbanística, supondrá y requerirá su modificación”*.

Los arts. 100, 101, 102 y 104 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPEX) establecen que *“se entiende por modificación cualquier alteración de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial distinta de la que deba tener lugar en forma de revisión de estos”*.

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146

De conformidad con los artículos anteriores, *la modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios de la ordenación estructural del Plan General Municipal deberán respetarse las siguientes reglas:*

- a) *Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar las determinaciones relativas a la clasificación del suelo vigente, ni a la calificación que implique el destino a zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamiento colectivos.*
- b) *No podrá iniciarse la tramitación de modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.*

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior y cuando razones de urgencia o excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, podrá disponerse la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística según proceda, de acuerdo con lo previsto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 81 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

De acuerdo con todo lo anterior entendemos procedente la redacción de esta Modificación, ajustándonos en todo momento a las limitaciones impuestas por las Normas Urbanísticas de las NNSS de planeamiento municipal de Alconera y por los artículos correspondientes de la LSOTEx y el RPEX.

La presente Memoria Informativa y Justificativa desarrolla el contenido establecido en el artículo 106 del RPEX:

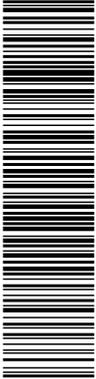
La Modificación pretendida no altera las directrices de ocupación del territorio, toda vez que se integra de forma armónica en la regulación del régimen jurídico de la categoría de suelo afectada establecida en las NN.SS.

Al afectar la Modificación propuesta exclusivamente a terrenos pertenecientes al suelo urbanizable, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 28 al 30, así como 104 y 105 del RPEX. De igual forma, la presente Modificación se ve afectada por el contenido de los artículos 74, 80, apartados 2 y 3 de la LSOTEx, cumpliendo las reglas establecidas en el artículo 80.4.a) del mismo Texto Legal.

La Disposición transitoria segunda de la LSOTEx, en su apartado 3 establece que *la aprobación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación que modifiquen determinaciones de los Planes Generales Municipales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requerirá la homologación del ámbito o sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente en el procedimiento de aprobación de dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos y las determinaciones requeridos a tal fin.*

Se justifica en la presente Memoria, la modificación de la ordenación detallada recogida en el vigente Plan Parcial de Ordenación del Sector S-3 Polígono Industrial, aprobado definitivamente por la CUOTEX el 14 de febrero de 2002, y publicado en el DOE número 74 de 27 de junio de 2002, consistente en:

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

- Establecer una nueva ordenación detallada que agrupe varias manzanas para poder obtener una parcela de dimensiones mayores, y que supone la eliminación de viales interiores.
- Definir una única unidad de actuación cuya delimitación coincidirá con la del sector.

La nueva ordenación detallada, vendrá a sustituir a la establecida en el Plan Parcial.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.1 de la LSOTEx y el artículo 25 del RPEX, son determinaciones de la ordenación estructural en la presente Modificación:

SECTOR S-3

1.- Determinaciones de la Ordenación Estructural del Sector S-3

Señalamiento del perímetro geométrico del Sector y de unidades de actuación:

A. Superficie del sector: 221.132 m². Se corresponde con la delimitación de una única unidad de actuación.

Determinación de la clasificación del suelo:

B. Clasificación: suelo urbanizable

Establecimiento de usos globales y compatibles:

C. Uso característico: Industrial.

Usos compatibles: dotacional y terciario

D. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.

E. Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector: 0,7 m²/m².

F. Reservas de Suelo para Dotaciones públicas, excluido el viario: será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

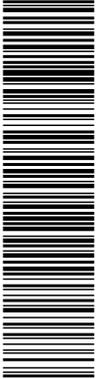
Reserva para dotaciones: 34.707,88 m²

La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

- **Plazas de carácter privado: en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. Estas dotaciones podrán localizarse anejas o no al viario.**

Plazas aparcamientos: 1.255 plazas

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

- Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

G. Aprovechamiento objetivo: 125.419,36 m²t.

H. Cesión de aprovechamiento: se cederá al Ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento objetivo.

I. Sistemas de Ejecución: cualquiera de los permitidos en la Legislación competente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LSOTEx y el artículo 26 del RPEX, son determinaciones de la ordenación detallada en la presente Modificación

2.- Determinaciones de la Ordenación Detallada del Sector S-3

Se fijan los siguientes parámetros:

A. Altura máxima: dada la posible singularidad de algunas edificaciones industriales, no se establece limitación de altura.

B. Retranqueos: se permiten los retranqueos. Se podrán regular mediante Estudios de detalle.

C. Fachada mínima de 10 m.

D. Parcela mínima de 300 m².

E. Edificabilidad máxima sobre parcela neta:

- 0,50 m²/m² en el ámbito espacial "Industrial 01" delimitado en el plano de Ordenación del sector.
- 1,00 m²/m² en el ámbito espacial "Industrial 02" delimitado en el plano de Ordenación del sector.

F. Usos pormenorizados compatibles:

Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil.

Talleres domésticos y artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas.

Comercial.

Dotacional, zona verde.

Dotacional, resto de usos.

Usos prohibidos: los no permitidos expresamente.

G. Ocupación máxima sobre parcela neta:

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146

• **Uso industrial: 100%**

• **Uso dotacional:100%**

• **Otros usos: 80%**

H. Anchura mínima de calle:

• **Calles con tráfico de vehículos..... 10,00 m**

• **Calles peatonales..... 6,00 m**

I. Reserva mínimas de dotaciones:

Suelo dotacional: 34.707,88 m²

Zonas verdes: 23.870,56 m²

Equipamientos: 8.638,48 m²

Infraestructuras: 2.198,84 m²

Plaza aparcamientos: 1.255 plazas

De carácter público: 628 plazas

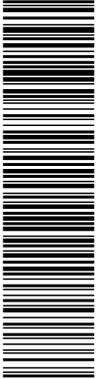
J. Las manzanas o unidades urbanas equivalentes del sector podrá ser reajustadas mediante Estudio de Detalle.

La justificación de la circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas que requieren una nueva ordenación detallada proviene de las necesidades surgidas para la implantación de un matadero industrial e industrias vinculadas al mismo cuyas condiciones de instalación, precisan de unas condiciones de ordenación del sector totalmente distintas a las previstas en el Plan de Ordenación del mismo que con una vigencia de casi 17 años, no se han llevado a cabo el desarrollo de su ámbito de actuación. Asimismo, se considera que con la nueva propuesta se optimiza la calidad ambiental del espacio así como la capacidad de servicio de las dotaciones públicas ya que se disminuye la edificabilidad de la zona así como el viario y la zona de aparcamiento, incrementándose además la superficie de zona verde del ámbito de actuación.

Por su parte, la finalidad de la homologación es deslindar los contenidos de la ordenación urbanística del planeamiento en dos niveles diferenciados, estructural y detallado:

- Son determinaciones de ordenación estructural las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal (artículo 24.2 RPEX). Tienen la

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23220A846044C8A4DC6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

consideración de determinaciones de ordenación estructural las establecidas en los artículos 70.1 de la LSOTEx y 25 del RPEX.

- Son determinaciones de ordenación detallada las que, desarrollando y, en su caso, complementando las de ordenación estructural, completan las previsiones de la ordenación urbanística (artículo 24.3 RPEX). Tienen la consideración de determinaciones de ordenación detallada las establecidas en los artículos 70.2 de la LSOTEx y 26 del RPEX.

Además, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEx: *En los municipios que, al momento de la entrada en vigor de la presente Ley, dispusieran de planeamiento general que contemple la ordenación detallada de sectores y/o Unidades de Actuación, y que en el plazo de dos años desde esa fecha, no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas de desarrollo deberán adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la misma.*

Se modifica por tanto el apartado relativo a las Reservas de Suelo para Dotaciones, en las que se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 74 de la LSOTEx y el artículo 28 del RPEX.

- **Art. 74.2.2. de la LSOTEx:**

c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de una plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

- **Art. 28 del RPEX:**

c) La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario, en sectores de uso industrial o terciario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada. En todo caso, se destinarán dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

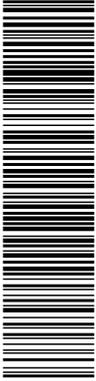
d.1. Plazas de carácter privado, en la siguiente proporción:

...

d.1.2. En sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

d.1.3. Estas dotaciones podrán localizarse aneja o no al viario, siempre adicional a la reserva mínima del apartado 2º del presente artículo.

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

d.2. Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

En la nueva ordenación se han diferenciado dos zonas con edificabilidades netas distintas para resolver las necesidades del tipo de industria que se pretende implantar en el sector. El ámbito espacial 01 tendrá una edificabilidad neta de 0,5 m²/m² y una superficie de 102.965,54 m² y el 02 una edificabilidad neta de 1 m²/m² y una superficie de 73.936,56 m²/m², por lo que la edificabilidad total del uso industrial será de 125.419,33 m²t, en base a la cual se han definido las dotaciones y plazas de aparcamiento.

La reserva de suelo para dotaciones es de 34.707,87 m², un 17 % de la superficie total ordenada que supone un incremento de dos puntos respecto del mínimo necesario. La superficie reservada para zonas verdes es de 23.870,56 m², que cumpliendo con lo establecido en la LSOTEx y RPEX supone al menos dos terceras partes de la reserva de suelo dotacional (con un incremento 3,16 puntos sobre la superficie mínima necesaria según los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas).

Como se comprueba en la documentación gráfica comparativa de la nueva ordenación del ámbito de Sector y la anterior, se modifica la configuración de la parcela destinada a zona verde, incrementándose en 71,56 m² dicha superficie respecto a lo establecido en el Plan Parcial que se modifica, entendemos que dicha reconfiguración no supone una distinta zonificación de la zona verde puesto que se mantiene en la misma ubicación, incrementándose su superficie respecto a la prevista, se mantienen las mismas condiciones en cuanto a accesibilidad y posibilidad real del disfrute público. Así, según la definición de los tipos de zona verde establecida en el artículo 30 del RPEX, sigue conservando las características de los Jardines (J), al tener una superficie de más de 1.000 m² y permitir la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro. Por lo anterior entendemos justificado en artículo 80.3 de la LSOTEx.

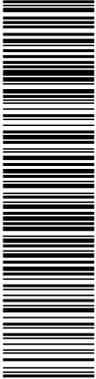
En la ordenación detallada se han dispuesto 1255 plazas de aparcamientos, cumpliendo el mínimo al considerar 1 plaza por cada 100 metros en los 125.419,33 m² de suelo industrial definidos en la modificación.

Respecto a los estándares de aparcamientos previstos anteriormente, reflejados en la ordenación propuesta en la presente Modificación, hay que precisar que las necesidades reales del S-3 respecto al número de aparcamientos está muy por debajo de lo establecido en la normativa aplicable por lo que es intención municipal que cuando vaya a desarrollarse dicho sector, solicitar la exención prevista en el artículo 74.4.e) de la LSOTEx, "Mediante resolución motivada de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá, disminuir o eximir la reserva de aparcamientos en actuaciones de uso global industrial para adecuarlos a las necesidades reales de la actividad industrial que se trate, precia propuesta motivada de la Administración actuante."

Esta adaptación no se realiza para el resto de sectores de suelo urbanizable de las NNSS de Alconera, por las siguientes razones:

- **El sector S-1** cuenta con programa de Ejecución aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 20 de agosto de 2013 junto con el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, e inscrito en el

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

Registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística del Gobierno de Extremadura en fecha 23 de octubre de 2013, y publicado el 4 de septiembre de 2013 en el Diario Oficial de Extremadura.

- **El Sector S-4** cuenta con Plan Parcial aprobado por Resolución de 23 de octubre de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y publicado 15 de diciembre de 2001 en el Diario Oficial de Extremadura. El sector se desarrolló por el sistema de compensación.
- **Sobre el Sector S-2**, de uso global residencial, se está tramitando una modificación de las NNSS que tiene por objeto la reclasificación del sector de suelo urbanizable de uso residencial S-2 a suelo no urbanizable común (SNUC).
- **El sector S-5** no tiene previsto su desarrollo antes de la aprobación definitiva del PGM, que cuenta ya con aprobación provisional de fecha 10 de octubre de 2018 e información pública de la misma en el Diario Oficial de Extremadura el día 2 de noviembre de 2018, por lo que sus determinaciones serán adaptadas a la ley en el mismo.

El artículo 80.4.b) de la LSOTEx, exige que las innovaciones de los instrumentos de planeamiento justifiquen *"...expresa y concretamente, cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5..."*.

A este respecto, cabe señalar que con la modificación planteada se aumentan las cesiones dotacionales, al adaptarse a los estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la LSOTEx.

Con esta modificación se pretende ser coherente con el modelo territorial propuesto por el PGM en tramitación, que en el documento aprobado provisionalmente recupera los sectores S-3 y S-5. *En el periodo posterior a la aprobación inicial, el Ayuntamiento decidió retomar los sectores S-3 y S-5 industriales de las NNSS, que pasaron a convertirse en S-SUB-01 y S-SUB-02. Todo ello con la intención de potenciar el desarrollo industrial de Alconera, resolver la demanda actual de suelos para la implantación de industria que necesita de una superficie mayor para desarrollar la actividad y una distancia mínima de separación al núcleo urbano para su funcionamiento. Además, las características de estas industrias generan operaciones indirectas con otras empresas, como transportes e intercambios tanto de materia prima como productos procesados contribuyendo a la generación de un entramado industrial dependiente que buscará implantarse en el polígono.*

Respecto a la Evaluación ambiental, realizada la consulta al órgano ambiental, este se pronuncia informando que la Modificación propuesta se encuadra en el artículo 49 apartado f) punto 3º de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y por lo tanto debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Finalmente, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 80.5 de la LSOTEx, se aporta la documentación refundida a fin de que se reemplace por la antigua documentación.

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión
oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

2.3.2.- ESTUDIO COMPARATIVO

En la siguiente tabla se muestran los datos comparativos entre la ordenación vigente y la propuesta en la modificación de las normas urbanísticas.

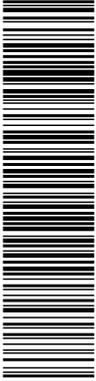
Comparativa	Superficie (m2)						Total
	Industrial	Zonas Verdes (ZV)	Equipamientos	Viales + aparcamientos	Reserva Cauces	Infraestructuras	
Ordenación Estado Actual	135.049,00	23.799,00	9.056,00	43.213,00	3.692,00	6.323,00	221.132,00
Ordenación Estado Modificado	176.902,18	23.870,56	8.638,48	9.521,94		2.198,84	221.132,00
	41.853,18	71,56	417,52	33.691,06	3.692,00	4.124,16	

Comparativa	Edificabilidad sector	Edificabilidad sobre parcela	Plazas de aparcamiento	Volumen edificable (m3)	Edificabilidad total (m2)
Ordenación Estado Actual	6 (m3/m2)	8,50 m3/m2 - 1,35 m2/m2	1.769	1.230.854,50	
Ordenación Estado Modificado	0,7 (m2/m2)	0,50 - 1 m2/m2	1.255		125.419,36

514

La edificabilidad del sector S-3 se ha reducido al establecer una edificabilidad neta de 0,5 m2/m2 en el ámbito espacial "01" y de 1 m2/m2 en el ámbito espacial "02" delimitados en el plano de Ordenación del sector. Aunque en la comparativa no se deduzca de forma inmediata al estar en m3/m2 (volumen edificable) y resulte difícil la comparativa por las condiciones de altura y zonificación utilizada en el plan parcial, en la modificación se cumple con los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX, y en consecuencia, se ha reducido la superficie necesaria de dotaciones y plazas de aparcamientos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ-23320A46044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



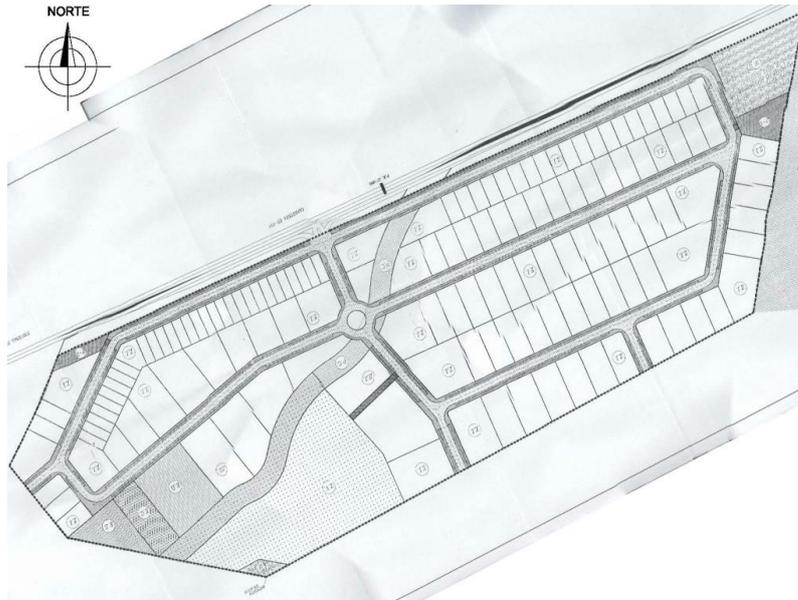
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A86044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



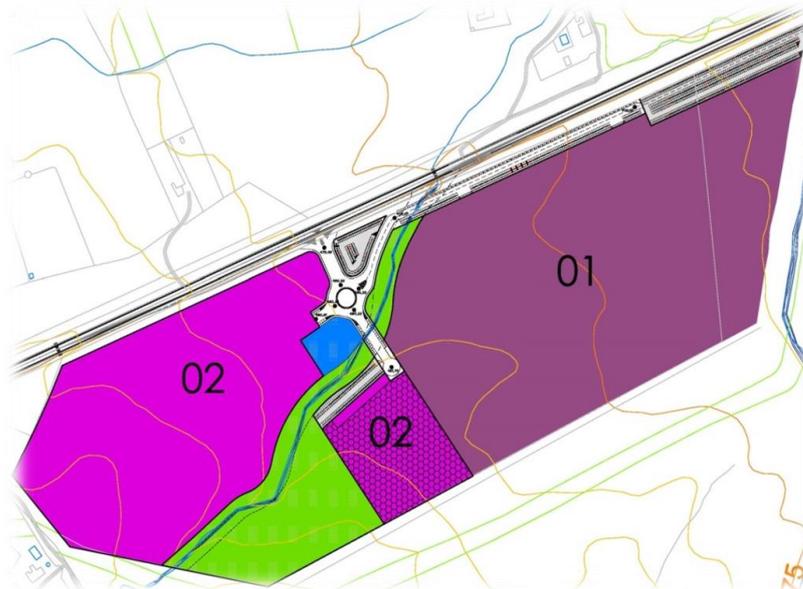
MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146



Ordenación vigente del sector



Ordenación propuesta en la modificación

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320846044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

2.3.3.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Las redes de servicios básicos se modifican respecto a las definidas en el Plan Parcial vigente para adaptar su trazado a la nueva ordenación y mejorar la ubicación y funcionamiento de las mismas.

En el caso de la red de abastecimiento de agua se cambia la ubicación del depósito para situarlo en la zona más alta del sector y así disponer de más presión en la misma. Desde esa ubicación partirá la red general del sector con las ramificaciones necesarias y malladas que garanticen el servicio a todo el sector.

Respecto a la red de alcantarillado, se ha desviado la evacuación del sector hacia el borde noreste para conectar con la red municipal prevista.

Por las proximidades del borde oeste del sector discurre una línea eléctrica desde la que se dará servicio al sector. Al tener una ordenación basada en parcelas extensas, la ubicación de los centros de transformación necesarios para el desarrollo de la actividad industrial estará condicionada por las dimensiones de la industria, sus necesidades y ocuparán aquellas zonas del suelo industrial más adecuado para conseguir una red de abastecimiento adecuada y eficiente.

2.4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación afecta al título 7 de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSS, con las siguientes secciones y artículos (en **negrita** los artículos que son objeto de modificación):

TÍTULO 7.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 133.- Actuaciones con uso industrial

A continuación establecemos las diferencias entre el estado actual y el estado modificado resultante:

TÍTULO 2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
CAPÍTULO 2.3.- SUELO NO URBANIZABLE	
Art. 133.- Actuaciones con uso industrial	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Las actuaciones de Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial se realizarán en las cuatro zonas indicadas en los planos: La S-1 situada junto al casco urbano y las otras tres, S-3, S-4 y S-5 situadas en la carretera Ex101 (antigua N-435)	Las actuaciones de Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial se realizarán en las cuatro zonas indicadas en los planos: La S-1 situada junto al casco urbano y las otras tres, S-3, S-4 y S-5 situadas en la carretera Ex101 (antigua N-435)
<u>SECTOR S-1</u>	<u>SECTOR S-1</u>

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A46044C8A4DC6F7A19108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146

<p>A. Superficie mínima de actuación 2 Ha. Si la actuación es para una unidad independiente, con estudio de viabilidad del resto del suelo calificado como urbanizable.</p> <p>B. Uso característico: Industrial.</p> <p>C. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.</p> <p>D. Superficie de Actuación 5,256 Has.</p> <p>E. Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector: 6,00 m3/m2.</p> <p>F. Altura máxima: dada la posible singularidad de algunas edificaciones industriales, y la limitación al volumen total edificable establecida en el párrafo "E" anterior, no se establece limitación a la altura.</p> <p>G. Retranqueos: Se definirán, para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, al redactar el Plan Parcial.</p> <p>H. Fachada mínima de 10 m.</p> <p>I. Parcela mínima de 300 m2.</p> <p>J. Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 8,50 m3/m2. ó 1,40 m2/m2 (la más desfavorable).</p> <p>K. Ocupación máxima sobre parcela neta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso de industria: <p>1. Parcelas de superficie ≤ 500 m2..... 100%</p> <p>2. Parcelas de superficie > 500 m2 80%</p> <ul style="list-style-type: none"> • Otros usos: 80% <p>L. Anchura mínima de calle:</p>	<p>A. Superficie mínima de actuación 2 Ha. Si la actuación es para una unidad independiente, con estudio de viabilidad del resto del suelo calificado como urbanizable.</p> <p>B. Uso característico: Industrial.</p> <p>C. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.</p> <p>D. Superficie de Actuación 5,256 Has.</p> <p>E. Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector: 6,00 m3/m2.</p> <p>F. Altura máxima: dada la posible singularidad de algunas edificaciones industriales, y la limitación al volumen total edificable establecida en el párrafo "E" anterior, no se establece limitación a la altura.</p> <p>G. Retranqueos: Se definirán, para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, al redactar el Plan Parcial.</p> <p>H. Fachada mínima de 10 m.</p> <p>I. Parcela mínima de 300 m2.</p> <p>J. Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 8,50 m3/m2. ó 1,40 m2/m2 (la más desfavorable).</p> <p>K. Ocupación máxima sobre parcela neta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso de industria: <p>1. Parcelas de superficie ≤ 500 m2..... 100%</p> <p>2. Parcelas de superficie > 500 m2 80%</p> <ul style="list-style-type: none"> • Otros usos: 80% <p>L. Anchura mínima de calle:</p>
---	---

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23220A86044C8A4D5C6F7A119108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146

<ul style="list-style-type: none"> • Calles con tráfico de vehículos..... 13,00 m. • Calles peatonales..... 6,00 m. <p>M. Limitación a la Zonificación:</p> <p>– Máxima superficie de Suelo Industrial..... 70%</p> <p>N. Reservas de Suelo para Dotaciones: Se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>SECTOR S-3</p> <p>A. Superficie mínima de actuación 2 Ha. Si la actuación es para una unidad independiente, con estudio de viabilidad del resto del suelo calificado como urbanizable.</p> <p>B. Uso característico: Industrial.</p> <p>C. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.</p> <p>D. Superficie de Actuación 22,1 Ha.</p> <p>E. Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector: 6,00 m3/m2.</p> <p>F. Altura máxima: Dada la posible singularidad de algunas edificaciones industriales, y la limitación al volumen total edificable establecida en el párrafo “E” anterior, no se establece limitación a la altura.</p> <p>G. Retranqueos: Se definirán, para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, al redactar el Plan Parcial.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calles con tráfico de vehículos..... 13,00 m. • Calles peatonales..... 6,00 m. <p>M. Limitación a la Zonificación:</p> <p>– Máxima superficie de Suelo Industrial..... 70%</p> <p>N. Reservas de Suelo para Dotaciones: Se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>SECTOR S-3</p> <p><u>1.- Determinaciones de la Ordenación Estructural del Sector S-3</u></p> <p>A. Superficie del sector: 221.132 m². Se corresponde con la delimitación de una única unidad de actuación.</p> <p>B. Clasificación: suelo urbanizable</p> <p>C. Uso característico: Industrial.</p> <p>Usos compatibles: dotacional y terciario</p> <p>D. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.</p> <p>E. Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector: 0,7 m2/m2.</p> <p>F. Reservas de Suelo para Dotaciones públicas, excluido el viario: será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.</p> <p>Reserva mínima para dotaciones: 34.707,88 m²</p> <p>La previsión de plazas de aparcamientos deberá</p>
--	---

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23220A86044C8A4DC6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

<p>H. Fachada mínima de 10 m.</p> <p>I. Parcela mínima de 300 m2.</p> <p>J. Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 8,50 m3/m2, o 1,35 m2/m2 (la más desfavorable).</p> <p>K. Ocupación máxima sobre parcela neta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso de industria: <p>1. Parcelas de superficie ≤ 500 m2..... 100%</p> <p>2. Parcelas de superficie > 500 m2 80%</p> <ul style="list-style-type: none"> • Otros usos: 80% <p>L. Anchura mínima de calle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calles con tráfico de vehículos..... 10,00 m. • Calles peatonales..... 6,00 m. <p>M. Limitación a la Zonificación:</p> <p>– Máxima superficie de Suelo Industrial..... 70%</p> <p>N. Reservas de Suelo para Dotaciones: Se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 11 del “Anexo al Reglamento de Planeamiento (RP)”.</p> <p>SECTOR S-4</p> <p>1. –TIPO DE SUELO Y CLAVE: SUELO APTO PARA URBANIZAR.</p> <p>2. –SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 254.726 M2.</p> <p>3. –USO: INDUSTRIAL.</p> <p>EL USO INDUSTRIAL es el criterio fundamental de uso marcado por las Normas Subsidiarias de</p>	<p>hacerse en los siguientes términos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plazas de carácter privado: en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. Estas dotaciones podrán localizarse anejas o no al viario. <p>Plazas aparcamientos: 1.255 plazas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad. <p>G. Aprovechamiento objetivo: 125.419,36 m2t.</p> <p>H. Cesión de aprovechamiento: se cederá al Ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento objetivo.</p> <p>I. Sistemas de Ejecución: cualquiera de los permitidos en la Legislación competente.</p> <p><u>2.- Determinaciones de la Ordenación Detallada del Sector S-3</u></p> <p>Se fijan los siguientes parámetros:</p> <p>A. Altura máxima: dada la posible singularidad de algunas edificaciones industriales, no se establece limitación de altura.</p> <p>B. Retranqueos: se permiten los retranqueos. Se podrán regular mediante Estudios de detalle.</p> <p>C. Fachada mínima de 10 m.</p>
---	--



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A46044C8A4DC6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146

Planeamiento. Se considera uso complementario o alternativo al uso industrial el de TERCARIO, en lo que se refiere a oficinas relacionadas con el sector industrial. Los demás usos diferentes del industrial propuestos por el Plan Parcial vienen dados por las necesidades en cuanto a zonas libres, equipamiento social y comercial, equipamiento deportivo y plazas de aparcamiento, establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

4. –SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES: No tiene sistemas generales adscritos al Sector.

5. –SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 254.726 m2.

6. –APROVECHAMIENTO TIPO: 0,6 m2/m2.

El aprovechamiento lucrativo corresponderá al 90% del aprovechamiento total de la actuación, quedando el 10% restante como cesión obligada de aprovechamiento tipo al Ayuntamiento. (Decreto 76/1998 de 2 de junio, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura establece, en su disposición adicional, que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario de un terreno (art. 27 del TRLS, aprobado como precepto de Ley Autonómica por la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la C.A. de Extremadura), no podrá ser nunca inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito).

7. –OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA: 50%.

8. –USOS PROHIBIDOS: Todos los no citados anteriormente. El residencial que no corresponda a viviendas al servicio de la zona, con una densidad máxima de una vivienda por instalación.

D. Parcela mínima de 300 m2.

E. Edificabilidad máxima sobre parcela neta:

- 0,50 m2/m2 en el ámbito espacial "Industrial 01" delimitado en el plano de Ordenación del sector.
- 1,00 m2/m2 en el ámbito espacial "Industrial 02" delimitado en el plano de Ordenación del sector.

F. Usos pormenorizados compatibles:

Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil.

Talleres domésticos y artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas.

Comercial.

Dotacional, zona verde.

Dotacional, resto de usos.

Usos prohibidos: los no permitidos expresamente.

G. Ocupación máxima sobre parcela neta:

• Uso industrial:100%

• Uso dotacional:100%

• Otros usos: 80%

H. Anchura mínima de calle:

• Calles con tráfico de vehículos..... 10,00 m

• Calles peatonales..... 6,00 m

I. Reserva mínimas de dotaciones:

Suelo dotacional: 34.707,88 m²

Zonas verdes: 23.870,56 m²



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 2332048460444C8A4DC6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



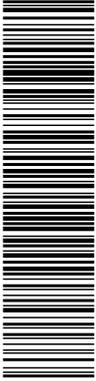
MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible

tfnº: 924550146

<p>9. –ACCESOS: Sin especial limitación siempre que se cumpla la normativa vigente y se informe favorablemente por los organismos competentes de carreteras y vías pecuarias, ya que se accede atravesando el Cordel de Zafra a Burguillos.</p> <p>10.–ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: Se concentrarán en el extremo occidental del sector delimitado, coincidiendo con los terrenos a los que las NN.SS. Municipales asignaban una especial protección paisajística dentro del ámbito del suelo no urbanizable.</p> <p>SECTOR S-5</p> <p>A. Superficie mínima de actuación 2 Ha. Si la actuación es para una unidad independiente, con estudio de viabilidad del resto del suelo calificado como urbanizable.</p> <p>B. Uso característico: Industrial.</p> <p>C. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.</p> <p>D. Superficie de Actuación 14,3 Has.</p> <p>E. Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector: 6,00 m3/m2.</p> <p>F. Altura máxima: Dada la posible singularidad de algunas edificaciones industriales, y la limitación al volumen total edificable establecida en el párrafo “E” anterior, no se establece limitación a la altura.</p> <p>G. Retranqueos: Se definirán, para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, al redactar el Plan Parcial.</p> <p>H. Fachada mínima de 10 m.</p>	<p>Equipamientos: 8.638,48 m²</p> <p>Infraestructuras: 2.198,84 m²</p> <p>Plazas aparcamientos: 1.255 plazas</p> <p>De carácter público: 628 plazas</p> <p>J. Las manzanas o unidades urbanas equivalentes del sector podrá ser reajustadas mediante Estudio de Detalle.</p> <p>SECTOR S-4</p> <p>1. –TIPO DE SUELO Y CLAVE: SUELO APTO PARA URBANIZAR.</p> <p>2. – SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 254.726 M2.</p> <p>3. – USO: INDUSTRIAL.</p> <p>EL USO INDUSTRIAL es el criterio fundamental de uso marcado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Se considera uso complementario o alternativo al uso industrial el de TERCARIO, en lo que se refiere a oficinas relacionadas con el sector industrial. Los demás usos diferentes del industrial propuestos por el Plan Parcial vienen dados por las necesidades en cuanto a zonas libres, equipamiento social y comercial, equipamiento deportivo y plazas de aparcamiento, establecidas en el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>4. –SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES: No tiene sistemas generales adscritos al Sector.</p> <p>5. –SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 254.726 m2.</p> <p>6. –APROVECHAMIENTO TIPO: 0,6 m2/m2.</p> <p>El aprovechamiento lucrativo corresponderá al 90% del aprovechamiento total de la actuación, quedando el 10% restante como cesión obligada de aprovechamiento tipo al Ayuntamiento. (Decreto</p>
---	---

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



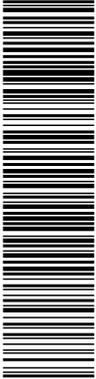
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ-23320A846044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

<p>I. Parcela mínima de 300 m2.</p> <p>J. Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 8,50 m3/m2.</p> <p>K. Ocupación máxima sobre parcela neta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso de industria: <p>1. Parcelas de superficie ≤ 500 m2..... 100%.</p> <p>2. Parcelas de superficie > 500 m2 80%</p> <ul style="list-style-type: none"> • Otros usos: 80% <p>L. Anchura mínima de calle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calles con tráfico de vehículos..... 14,00 m. • Calles peatonales..... 6,00 m. <p>M. Limitación a la Zonificación:</p> <p>– Máxima superficie de Suelo Industrial..... 70%</p> <p>N. Reservas de Suelo para Dotaciones: Se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 11 del “Anexo al Reglamento de Planeamiento (RP)”.</p>	<p>76/1998 de 2 de junio, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura establece, en su disposición adicional, que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario de un terreno (art. 27 del TRLS, aprobado como precepto de Ley Autonómica por la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la C.A. de Extremadura), no podrá ser nunca inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito).</p> <p>7. –OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA: 50%.</p> <p>8. –USOS PROHIBIDOS: Todos los no citados anteriormente. El residencial que no corresponda a viviendas al servicio de la zona, con una densidad máxima de una vivienda por instalación.</p> <p>9. –ACCESOS: Sin especial limitación siempre que se cumpla la normativa vigente y se informe favorablemente por los organismos competentes de carreteras y vías pecuarias, ya que se accede atravesando el Cordel de Zafra a Burguillos.</p> <p>10.–ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: Se concentrarán en el extremo occidental del sector delimitado, coincidiendo con los terrenos a los que las NN.SS. Municipales asignaban una especial protección paisajística dentro del ámbito del suelo no urbanizable.</p> <p><u>SECTOR S-5</u></p> <p>A. Superficie mínima de actuación 2 Ha. Si la actuación es para una unidad independiente, con estudio de viabilidad del resto del suelo calificado como urbanizable.</p>
--	---



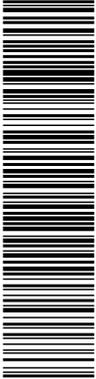
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A86044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

	<p>B. Uso característico: Industrial.</p> <p>C. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.</p> <p>D. Superficie de Actuación 14,3 Has.</p> <p>E. Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector: 6,00 m3/m2.</p> <p>F. Altura máxima: Dada la posible singularidad de algunas edificaciones industriales, y la limitación al volumen total edificable establecida en el párrafo "E" anterior, no se establece limitación a la altura.</p> <p>G. Retranqueos: Se definirán, para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, al redactar el Plan Parcial.</p> <p>H. Fachada mínima de 10 m.</p> <p>I. Parcela mínima de 300 m2.</p> <p>J. Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 8,50 m3/m2.</p> <p>K. Ocupación máxima sobre parcela neta:</p> <ul style="list-style-type: none">• Uso de industria: <p>1. Parcelas de superficie ≤ 500 m2..... 100%.</p> <p>2. Parcelas de superficie > 500 m2 80%</p> <ul style="list-style-type: none">• Otros usos: 80% <p>L. Anchura mínima de calle:</p> <ul style="list-style-type: none">• Calles con tráfico de vehículos..... 14,00 m.• Calles peatonales..... 6,00 m.
--	--



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A46044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

	<p>M. Limitación a la Zonificación:</p> <p>– Máxima superficie de Suelo Industrial..... 70%</p> <p>N. Reservas de Suelo para Dotaciones: Se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 11 del “Anexo al Reglamento de Planeamiento (RP)”.</p>
--	--

2.5.- HOJAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES Y MODIFICADAS

Las innovaciones planteadas modifican el artículo anteriormente desarrollado, que es:

- Art. 133.- Actuaciones con uso industrial del TÍTULO 7. –CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR. (páginas 107-1 y 107-2)

Respecto a la documentación gráfica, no se modifica ningún plano.

Se incorpora un nuevo Plano de Ordenación Detallada

Se incorporan a continuación (Anexo I) las hojas vigentes y las mismas modificadas (Anexo II) (páginas 107-1, 107-2 y 107-3), según la presente modificación para que se proceda a su publicación y refundido una vez sea aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

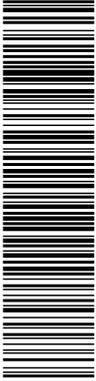
Plano de Ordenación Detallada del Sector S3: clasificación y calificación del suelo, usos pormenorizados, alineaciones y rasantes.

2.6.- TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

La Modificación planteada afecta a la Ordenación estructural por lo que se tramitará de conformidad con lo establecido en el artículo 80.1, 77 y 78 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, 131 y 132 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, además ajustará su contenido documental mínimo a lo dispuesto en el artículo 75 de la LSOTEx, con las condiciones particulares del artículo 106 del RPEX.

Con el presente documento de modificación se considera haber dado respuesta a las necesidades demandadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alconera, habiendo justificado los cambios solicitados. Esta actuación se ajusta a los objetivos establecidos para las modificaciones de planeamiento, tanto por las NNSS como por la LSOTEx y el RPEX.

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

En Zafra, Mayo 2019
El equipo técnico de la OTUDTS Mancomunidad río Bodión.

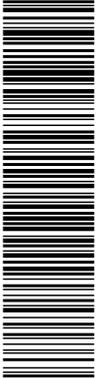
Fdo.: Julián Vega García.
Arquitecto Director OTUDTS

Fdo.: Helena Elena Pérez
Asesora Jurídica OTUDTS

Fdo.: Francisco Fernández Ledesma
Arquitecto Técnico de OTUDTS

Fdo.: Juan Antonio Gómez Rodríguez
Delineante OTUDTS

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

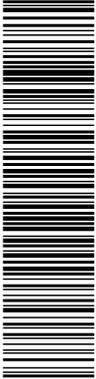


MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

3. ANEXOS

3.1.- ANEXO I. HOJAS VIGENTES



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23220846044C8A44DC6F7A419108F565340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

Proviene de 'NNSS.M-010' (A.D. 27/02/2009)

JUNTA DE EXTREMADURA
COMISIÓN DE FUNDOS
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, **30 OCT. 2008**
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo., F. Javier Gaspar Nieto

JUNTA DE EXTREMADURA
COMISIÓN DE FUNDOS
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, **26 JUN 2008**
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo., Javier Gaspar Nieto

J.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 8,50 m3/m2. ó 1,40 m2/m2 (la más desfavorable).

K.- Ocupación máxima sobre parcela neta:

- Uso de industria:
 - 1. Parcelas de superficie < 500 m2..... 100%
 - 2. - Parcelas de superficie > 500 m2..... 80%
- Otros usos: 80%

L.- Anchura mínima de calle:

- Calles con tráfico de vehículos..... 13,00 m.
- Calles peatonales..... 6,00 m.

M.- Limitaciones a la Zonificación:

-Máxima superficie de Suelo Industrial.. 70%

N.- Reservas de Suelo para Dotaciones: se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

SECTOR S-3

A.- Superficie mínima de actuación 2 Ha. Si la actuación es para una unidad independiente, con estudio de viabilidad del resto del suelo calificado como urbanizable.

B.- Uso característico: Industrial.

C.- Accesos: sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.

D.- Superficie de Actuación 22,1 Has.

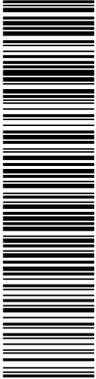
E.- Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector: 6'00 m3/m2.

F.- Altura máxima: dada la posible singularidad de

107-1

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alconera (Badajoz) Documentación para Aprobación Definitiva- Octubre-2008

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23220A46044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

Proviene de 'NNSS.M-010' (A.D. 27/02/2009)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acorda aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 OCT. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

algunas edificaciones industriales, y la limitación al volumen total edificable establecida en el párrafo "E" anterior, no se establece limitación a la altura.

G.- Retranqueos: se definirán, para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, al redactar el Plan Parcial.

H.- Fachada mínima de 10 m.

I.- Parcela mínima de 300 m2.

J.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 8,50 m3/m2, o 1,35 m2/m2 (la más desfavorable).

K.- Ocupación máxima sobre parcela neta:

- Uso de industria:
 - 2. Parcelas de superficie < 500 m2..... 100%
 - 2. - Parcelas de superficie > 500 m2..... 80%
- Otros usos: 80%

L.- Anchura mínima de calle:

- Calles con tráfico de vehículos..... 10,00 m.
- Calles peatonales..... 6,00 m.

M.- Limitaciones a la Zonificación:

-Máxima superficie de Suelo Industrial.. 70%

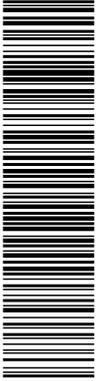
N.- Reservas de Suelo para Dotaciones: se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 11 del "Anexo al Reglamento de Placamiento (RP)".

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acorda aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 20 JUN 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

107-2

Normas Subsidiarias de Placamiento de Alconera (Badajoz) Documentación para Aprobación Definitiva- Octubre-2008

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

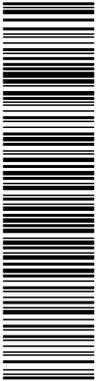


MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº: 924550146

3.2.- ANEXO II. HOJAS MODIFICADAS

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23220A46044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

J. Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 8,50 m3/m2 ó 1,40 m2/m2 (la más desfavorable).

K. Ocupación máxima sobre parcela neta:

- Uso de industria:
 - 1. Parcelas de superficie ≤ 500 m2..... 100%
 - 2. Parcelas de superficie > 500 m2 80%
- Otros usos: 80%

L. Anchura mínima de calle:

- Calles con tráfico de vehículos..... 13,00 m.
- Calles peatonales..... 6,00 m.

M. Limitación a la Zonificación:

- Máxima superficie de Suelo Industrial..... 70%

N. Reservas de Suelo para Dotaciones: Se cumplirán, como mínimo, los valores establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

SECTOR S-3

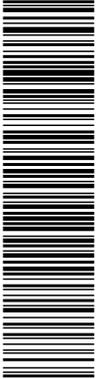
1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR S-3

- A. Superficie del sector: 221.132 m2. Se corresponde con la delimitación de una única unidad de actuación
- B. Clasificación: suelo urbanizable
- C. Uso característico: Industrial.
Usos compatibles: Dotacional
Terciario
- D. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras con el visto bueno de éste.
- E. Edificabilidad máxima referida a la superficie total del Sector: 0,70 m2/m2.
- F. Reservas de Suelo para Dotaciones públicas, excluido el viario: será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Reserva mínima para dotaciones: 34.707,88 m²

La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

- Plazas de carácter privado: en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. Estas dotaciones podrán localizarse anejos o no al viario.
Plazas aparcamientos: 1.255 plazas
- Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 8805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A86044C8A4D5C6F7A419108F565340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

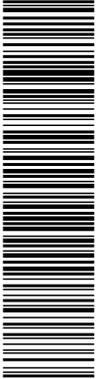
- G. Aprovechamiento objetivo: 125.419,36 m²
- H. Cesión de aprovechamiento: se cederá al Ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento objetivo.
- I. Sistema de ejecución: cualquiera de los permitidos por la legislación competente.

2.- Determinaciones de la Ordenación Detallada del Sector S-3

Se fijan los siguientes parámetros:

- A. Altura máxima: dada la posible singularidad de algunas edificaciones industriales, no se establece limitación de altura.
- B. Retranqueos: se permiten los retranqueos. Se podrán regular mediante Estudios de detalle.
- C. Fachada mínima de 10 m.
- D. Parcela mínima de 300 m².
- E. Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
 - 0,50 m²/m² en el ámbito espacial “Industrial 01” delimitado en el plano de Ordenación del sector.
 - 1,00 m²/m² en el ámbito espacial “Industrial 02” delimitado en el plano de Ordenación del sector.
- F. Usos pormenorizados compatibles:
 - Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil.
 - Talleres domésticos y artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas.
 - Comercial.
 - Dotacional, zona verde.
 - Dotacional, resto de usos.Usos prohibidos: los no permitidos expresamente
- G. Ocupación máxima sobre parcela neta:
 - Uso industrial:100%
 - Uso dotacional:100%
 - Otros usos: 80%
- H. Anchura mínima de calle:
 - Calles con tráfico de vehículos..... 10,00 m
 - Calles peatonales..... 6,00 m
- I. . Reserva mínima de dotaciones:
 - Suelo dotacional: 34.707,88 m²
 - Zonas verdes: 23.870,56 m²
 - Equipamientos: 8.638,48 m²
 - Infraestructuras: 2.198,84 m²
 - Plazas de aparcamientos: 1.255 plazas
 - De carácter público: 628 plazas
- J. Las manzanas o unidades urbanas equivalentes del sector podrá ser reajustadas mediante Estudio de Detalle.

DOCUMENTO .MEMORIA: EA_190514_Borrador_M 1 2019 S3	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 242 , Fecha de Salida: 16/05/2019 14:42:00
OTROS DATOS Código para validación: HBD8B-6S76Q-2LIJ Fecha de emisión: 16 de mayo de 2019 a las 14:46:33 Página 38 de 40	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- ARQUITECTO de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 14/05/2019 15:25 2.- ARQUITECTO TÉCNICO de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 14/05/2019 15:48 3.- DELINEANTE de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 16/05/2019 08:57 4.- ASESORA JURÍDICA de MANCOMUNIDAD RIO BODION.Firmado 16/05/2019 12:40
ESTADO FIRMADO 16/05/2019 12:40	

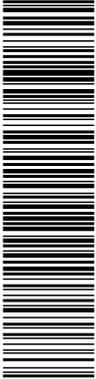


MANCOMUNIDAD Río Bodión
 oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
 tfnº:924550146

3.3.- ANEXO III. DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL.

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9805 HBD8B-6S76Q-2LIJ 23320A46044C8A4D5C6F7A419108F956340D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANCOMUNIDAD Río Bodión
oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfn:924550146



Ayuntamiento de Alconera

MARÍA JOSÉ DOMÍNGUEZ GARCÍA, ALCADESA EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE ALCONERA (BADAJOZ), en su nombre y representación, hace constar, los siguientes extremos en relación con la futura instalación de un matadero industrial, en este término municipal:

PRIMERO.- Por parte de la empresa denominada "Complejo del Ibérico de Extremadura, S.L.U. ", ha mostrado su intención de implantar en la zona industrial, que este Ayuntamiento dispone, en la finca de propiedad municipal, denominada "Dehesa del Avellano", en el polígono 5, parcela 54 del Catastro de Rustica, dicha zona por su ubicación, es un sitio clave para un proyecto industrial de estas características.

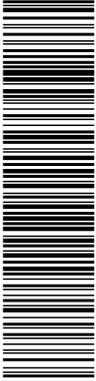
SEGUNDO.- La mencionada industria se establecerá en una zona industrialmente muy deprimida , supondrá una inversión cercana a 15.000.000 € y acarreará la creación de un elevado número de puestos de trabajo, tanto directos como indirectos, paliando de esta forma el grave problema de desempleo existente en esta localidad y en la comarca, conllevando también una especialización de los trabajadores de la zona, que habrán de someterse a numerosos cursos de formación profesional para hacer frente a las nuevas tareas que se les presenta, dicha especialización elevará la preparación y el nivel cultural de los habitantes de la zona, y contribuirá a evitar el gravísimo problema de la despoblación producido por la emigración de esta zona hacia áreas más industrializadas. Al mismo tiempo no existe industria alguna de estas características en toda la Comunidad Autónoma de Extremadura y como consecuencia de ello el beneficio de su instalación para todos los sectores será aun mayor.

Por lo anteriormente expuesto, dicho proyecto podría tener la consideración de interés social.

En Alconera, a diecisiete de octubre de dos mil dieciocho
La Alcadesa en Funciones,

Fdo.: María José Domínguez García

Plaza de España, 1 C.P. 06393 - Alconera (Badajoz) C.I.F.: P0600800G Tel. 924570007. Fax 924570109
www.alconera.es E-mail: ayuntamiento@alconera.es



MANCOMUNIDAD Río Bodión
oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfnº:924550146

3.4.- ANEXO IV. PLANOS

MODIFICACIÓN 1/2019 DE LAS NNSS, HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S-3 Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.