

MODIFICACION PUNTUAL 2019-01 DEL P.D.S.U. DE ALMENDRAL (BADAJOZ)

Reclasificación de *Suelo No Urbanizable* a
Suelo Urbano No Consolidado con ordenación
detallada para uso global industrial.

POLÍGONO Nº 7, PARCELA CATASTRAL 129 (no íntegramente)

DOCUMENTO MODIFICACION PUNTUAL

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO

Redactado por: OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE LA COMARCA DE OLIVENZA. (BADAJOZ)

ARQUITECTO	JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA
ASESOR JURIDICO	MARIANO MORALES AGUAS
ARQUITECTO TÉCNICO	RAÚL BABIANO CHAMIZO
DELINEANTE	JESUS PULGARIN GARCIA

mayo 2019

INDICE:	Página
MEMORIA	1
1.- ANTECEDENTES	1
1.1 <i>Planeamiento vigente</i>	1
1.2 <i>Objetivo y alcance de esta Modificación Puntual</i>	1
1.3 <i>Autor del encargo, propiedad de la finca y autor de la modificación</i>	2
1.4 <i>Fundamentos legales de esta actuación y justificación de la procedencia de esta Modificación Puntual y su tramitación</i>	2
1.5 <i>Contenido del documento</i>	3
2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CARACTERÍSTICA GENERALES	4
2.1 <i>Situación, emplazamiento, superficie y delimitación</i>	4
2.2 <i>Características físicas y topográficas del terreno</i>	6
2.3 <i>Usos, edificaciones e infraestructuras existentes</i>	8
2.4 <i>Infraestructuras previstas</i>	9
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN	10
4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	11
4.1 <i>Premisas</i>	11
4.2 <i>Propuesta</i>	11
4.2.1 A nivel de textos	11
4.2.2 A Nivel de planimetría	12
4.2.3 A nivel de anexos	12
4.3 <i>Pormenorización de la modificación. Normativa</i>	12
4.2.1 Normativa existente modificada	12
4.2.2 Normativa particular propuesta para el ámbito UA-3	14
5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO (ART.74 LSOTEX, CESIONES...)	19
7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	20
ANEJOS	
PLANOS	

1. ANTECEDENTES

1.1 PLANEAMIENTO VIGENTE.

Almendral, municipio de la provincia de Badajoz, cuenta actualmente como figura de planeamiento con un *Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano* (PDSU), revisado en 1987. Con Aprobación Definitiva el 26/01/1987; y publicación, entonces en BOP, el 09/05/1987.

Si bien, tras su revisión en 1987, el PDSU está más definido de lo que corresponde a priori a este tipo de figuras, presentando una descripción de planos y textos, incluyendo normativa; lógicamente inferior al grado de especificaciones propias de un Plan General e incluso de unas Normas Subsidiarias, pero a su vez muy superior a otros PDSU, de los que aún quedan en vigor. Permitiendo cierto desarrollo de la actividad urbanística y edificatoria, acorde con el movimiento del municipio, y resuelto con más agilidad y eficacia de la podría parecer.

Esta figura no es realmente una figura de planeamiento como tal, y este hecho ha condicionado y condiciona claramente el limitado pero existente desarrollo urbanístico de la localidad. Dicha situación deberá ser solventada cuanto antes con un futuro Plan General Municipal. Instrumento de planeamiento que el municipio necesita indiscutiblemente, si no quiere arriesgarse a quedar en un limbo urbanístico, que detenga del todo su posible desarrollo. Sobre todo a raíz de la próxima entrada en vigor de la nueva legislación, LOTUS (Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura).

No obstante, pese a las rotundas limitaciones del PDSU, desde el mismo es posible plantear nuevos desarrollos de suelo a través de una *Modificación Puntual*. Como de hecho ya ha sucedido con la Modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobada en 2008 (DOE: 22/03/2010) para la construcción en ese momento de viviendas protegidas.

1.2 OBJETIVO Y ALCANCE DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Este documento, en su memoria y planos, define la Propuesta de Modificación Puntual 2019-01 del PDSU de Almendral, sobre terrenos clasificados actualmente como Suelo No Urbanizable. Requiriéndose su reclasificación urbanística conforme a su marco normativo de aplicación, para su incorporación al continuo urbano.

Su alcance se limita a parte de la parcela catastral rústica 129, del polígono 7. Porción de terreno quedará tras la entrada en vigor de la modificación como *suelo urbano no consolidado* con destino industrial (no siendo posible su categorización como suelo urbanizable desde el PDSU). Y tras su completo desarrollo reglamentario, gestión, urbanización y reparcelación final como nuevo suelo urbano industrial de Almendral.

Por otro lado, para asegurar su adecuado funcionamiento de dicho polígono con sus necesidades específicas, se acatarán los pronunciamientos vinculantes de todos los diferentes enfoques sectoriales que sea necesario consultar. Dando respuesta a los requisitos derivados de ellos con el alcance que sea necesario en cada caso. Atendiendo entre todos ellos, muy especialmente en este caso a la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, Confederación Hidrográfica del Guadiana y a la Dirección General de Medio Ambiente de Extremadura.

1.3 AUTOR DEL ENCARGO, PROPIEDAD DE LA FINCA Y AUTOR DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual se promueve por parte del Excmo. Ayuntamiento de Almendral, con C.I.F. P0601000C, y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España, 1 -06171- Almendral (Badajoz). Que es además el único propietario a título patrimonial del ámbito de suelo implicado en la reclasificación de plantea la Modificación.

Se redacta por el equipo técnico de la OGUVAT, Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral de la Comarca de Olivenza. (Badajoz), formado por:

Delineante y administrativo:	D. Jesús Pulgarín García
Aparejador:	D. Raúl Babiano Chamizo
Asesor Jurídico:	D. Mariano Morales Aguas
Arquitecto Director:	D. José Carlos Núñez Sosa

1.4 FUNDAMENTOS LEGALES DE ESTA ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y TRAMITACIÓN.

La posibilidad de realizar modificaciones de las diversas figuras de planeamiento de ámbito municipal se define y desarrolla en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura Ley 15/2001, y sus posteriores modificaciones. En concreto, en su Artículo 14 (Apartados 1.2) y el artículo 76 sobre "instrumentos de ordenación urbanística". Entendiéndolo en este caso por asimilación, ya que el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano realmente no es una figura de planeamiento como tal.

Por otro lado, desde el propio PDSU local, atendiendo al punto 4 de su Memoria Justificativa, donde se establecen una serie de condiciones que justificarían su revisión.

4.- *CONDICIONES DE REVISIÓN.*

La vigencia del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano será indefinido.

No obstante, será motivo de revisión para el mismo, cuando se den una de las condiciones siguientes:

- *Colmatación del casco urbano no permitiendo su crecimiento.*
- *Desviaciones del 25% en el censo del año 84.*
- *Por aparición de Normativa Urbanística de rango superior que contravenga el contenido del presente Proyecto*

Podemos interpretar como condición para su posible modificación, no es admisible su revisión):

- La colmatación del casco urbano impidiendo el crecimiento de la superficie necesaria de nuevo suelo industrial.
- La próxima entrada en vigor de la nueva LOTUS, que impediría cualquier modificación puntual del PDSU.

1.5 CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

El contenido del presente documento se ajusta a la expresión pormenorizada de cuantas determinaciones se hacen necesarias para la total definición de la Modificación que se propone.

MEMORIA. Determinaciones precisas conforme a los apartados establecidos en el índice que la precede, con los siguientes puntos principales de desarrollo:

01. Antecedentes.
02. Ámbito de actuación. Características generales.
03. Condiciones urbanísticas de aplicación.
04. Descripción de la propuesta.
05. Justificación de la modificación.

ANEJOS

PLANOS

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Los terrenos de la Modificación Puntual de 2019-01 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, se encuentran en el término municipal de Almendral, provincia de Badajoz, según se concreta gráficamente en el plano 0 1, Situación y Emplazamiento.

Según el censo de 2018, la localidad cuenta con 1240 habitantes,

El término municipal de Almendral cuenta con una extensión de 67,2 km² de superficie, situado en la zona centro-oeste de la provincia.

En la intersección de las carreteras: nacional N-435 y autonómica EX-105. La N-435 lo conecta con las localidades de La Albuera y Badajoz, o Barcarrota y también Jerez de los Caballeros.

Y la EX-105 lo comunica con Valverde de Leganés y Olivenza, o con Torre de Miguel Sesmero, Nogales y la nacional N-432 o Ruta de la Plata (Zafra, Sevilla y sur peninsular, o Mérida, Cáceres y norte peninsular)



El emplazamiento concreto del ámbito se encuentra al norte del núcleo urbano ya consolidado, y casi inmediato a él, dentro de la lengua de terreno comprendida entre los trazados antiguos y actuales de las mencionadas carreteras. Suponiendo un emplazamiento óptimo para el nuevo pequeño polígono.

Su superficie es de 11.149 m², ocupando las 2/3 partes más al oeste de los 17.879 m² de la parcela catastral de la parcela 129, del polígono rústico nº 7 de la localidad. Aportándose la ficha catastral de la parcela como anexo a este documento.



2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TOPOGRÁFICAS DEL TERRENO.

El término municipal ofrece algunos montes y ondulaciones al sur, aunque nunca superiores al 25% de pendiente. Como la Sierra de los Almendros, de menos de 625 m de altitud. Pero al mayor parte del mismo presente desniveles suaves, cuando no despreciable en algunas zonas. Estando el núcleo urbano a una altitud media de 325 m.

Por su parte el ámbito objeto de la presente modificación presenta una pendiente suave en su interior, con un desnivel algo más acusado en su límite y flanco oeste, precisamente el colindante con el antiguo trazado de la carretera nacional N-435, por donde se planteara su acceso. Siendo en todo caso un desnivel plenamente asumible desde la ordenación.



Imagen del terreno desde el exterior, con el desnivel de su linde lateral con el vial.



Imagen del interior de los terrenos con un desnivel más suave.

El terreno es labor de secano, sin ninguna utilización actualmente. Con una primera capa de tierra vegetal aterronada de espesor variable, bajo la que se desarrolla un subsuelo arcilloso con proporciones variables de limos y capa profunda gravosa, muy característico de la zona. Habiendo sido utilizado hace pocos años para la extracción superficial de áridos para la ejecución del paso elevado de acceso al cementerio, sobre el actual trazado de la carretera N-435.



Imágenes del terreno desde el interior.



2.3 USOS. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Actualmente, los terrenos objeto de esta Modificación no tienen utilización alguna, pese a que tienen un uso principal agrícola.

El acceso a la parcela se realiza actualmente por el este de la misma. Pese a que en la modificación se adecuará el acceso por su flanco oeste, al desarrollarse esta parte de la finca.

En su interior no existe edificación alguna, de ningún tipo ni tendido eléctrico, antena de telefonía o trazado de alguna otra red de servicio municipal o intermunicipal.

Por otro lado en los terrenos no consta ningún tipo de resto o hallazgo arqueológico o histórico de interés del que se tenga conocimiento a día de hoy. No obstante si durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización apareciese algún tipo de resto o elemento que pueda resultar de interés, se seguirá el protocolo determinado al efecto por la legislación en materia de patrimonio cultural en vigor.

En cuanto al Impacto Ambiental, la actividad a implantar no causa impactos ambientales críticos; debiendo aplicarse para los impactos moderados o severos, durante la fase de ejecución de las obras, las medidas correctoras y protectoras propias recogidas en la documentación ambiental anexa.



2.4 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.

Las diferentes infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del polígono industrial que acabará resultando tras el desarrollo de esta modificación puntual, una vez aprobada, se determinan a partir de las ya existentes para el núcleo urbano. Las mismas se diseñarán y calcularán de manera precisa y suficiente en el proyecto técnico de urbanización, que incluirá al programa de ejecución del ámbito. Siendo no obstante estimados de la forma más precisa posible en esta fase de planeamiento.

- *La infraestructura viaria* se resolverá desde el tramo del trazado de la antigua N-435, que queda inmediato y colindante con los terrenos implicados. Desde él se plantea el acceso al polígono propuesto en base a la ordenación establecida. Acceso que debe asegurar la eficiente circulación, entrada y salida de los vehículos relacionados de la actividad industrial. Y que se resolverá conforme a las determinaciones requeridas, desde la fase de consulta, por la administración responsable de este tramo de vía.

Internamente, las vías del polígono irán adecuadamente pavimentadas, con acerado y zona de rodadura diferenciados, y con la señalización necesaria para garantizar la seguridad vial.

- *La red de saneamiento* del futuro polígono se resolverá con su conexión final a la red general que ya recoge el resto del saneamiento municipal, discurriendo paralela al Arroyo de Fuente Nueva. Para lo cual previamente a la salida del ámbito del polígono, y pese a la limitación en el tipo de industrias a implantar, se dispondrá una depuradora estanca de capacidad suficiente para la posible carga contaminante a recibir, que se concretará expresamente en el pertinente del proyecto de urbanización.
- *La red de abastecimiento*, se alimenta desde la red ya existente en el núcleo urbano. A partir de su punto óptimo de conexión. Teniendo en cuenta, que pese a que el depósito de suministro municipal se encuentra en el extremo opuesto del núcleo urbano; se deberán garantizar, en el proyecto de urbanización, las condiciones de presión suficientes para las diferentes actividades del futuro polígono.
- *La red de suministro eléctrico*, se conecta igualmente desde la red ya existente en el núcleo urbano. Enganchando con su trazado en el punto más favorable para unas mejores condiciones de suministro. Pese a que su cálculo se fijará en el proyecto de urbanización, también se estima en esta fase de planeamiento, incluyendo la previsión de espacio de reserva para un posible centro de transformación en la zona verde de la ordenación propuesta.

Por otro lado aparte de la correcta solución y ejecución de las zonas verdes, incluyendo su sistema de riego, y del equipamiento previsto, con sus acometidas necesarias. No se prevén otras infraestructuras a considerar en esta modificación puntual.

3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

Las condiciones urbanísticas de aplicación son, conforme al marco normativo vigente en el momento de redactar esta Modificación Puntual:

→ Directamente:

- El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), en vigor. Revisado en 1987. Con Aprobación Definitiva el 26/01/1987; y publicación, entonces en BOP, el 09/05/1987.

→ Directa, y subsidiariamente en todo aquello que no alcance el PDSU:

- La Ley del Suelo de Extremadura (LSOTEX). Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. (DOE nº 1, de 03 de Enero de 2002 y BOE nº 1, de 05 de Febrero de 2002) y sucesivas modificaciones.
- El Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX). Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. (DOE nº 12, de 30 de Enero de 2007)

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

4.1 PREMISAS.

La modificación y su ordenación se fundamentan sobre todo en estos aspectos esenciales.

- Aprovechar la titularidad de suelo municipal, por la simplificación que ello supone al gestionar su urbanización y desarrollo.
- Limitar la propuesta a una extensión de nuevo suelo industrial acorde con las necesidades del municipio. Procurando a su vez el aprovechamiento óptimo de dicho suelo.
- Considerar desde este alcance inicial limitado, la facilidad de una futura ampliación cuando llegue a ser necesario. Aprovechando la conectividad y situación respecto al entorno.

La ordenación propuesta, se consideran vinculantes para la ejecución del Sector. Pudiendo desarrollarse, una vez sea Suelo Urbano No Consolidado, de forma inmediata sin necesidad de Plan Parcial, asumiendo dicha ordenación.

Dentro de ella, en cuanto a la solución del acceso propuesto desde el antiguo trazado de la carretera nacional N-435. Una vez consultado y si es el caso corregido conforme a las determinaciones del órgano competente sobre ella; se considera vinculante.

4.2 PROPUESTA.

Para formalizar la propuesta de modificación puntual, partiendo de:

- La situación de origen: Suelo No Urbanizable, regulado por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano actual

Se describe lo necesario para llegar a:

- La situación de destino: Suelo Urbano No Consolidado, regulado por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano resultante tras la modificación

Abordando el contenido de la misma conforma a las siguientes determinaciones:

4.2.1.- A nivel de textos

- Se describe la situación de partida del ámbito y de su entorno, sus particularidades y su potencialidad urbanística en relación con el núcleo urbano existente
- Se describe todo lo necesario para que el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano ampare normativamente el desarrollo regularizado del nuevo sector de suelo. Adecuando las "Ordenanzas y Normas del documento en dos niveles, pormenorizados en el apartado 4.3 siguiente:

- Incorporando en un nuevo apartado del texto, una nueva normativa específica y detallada para el nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado. Añadiendo el apartado normativo, “*Capítulo 4.2. Normas reguladoras en suelo urbano no consolidado UA-3*”
- Modificando en el resto del texto aquellos artículos que necesitan ser adaptados en su contenido para permitir el nuevo desarrollo.

Concretamente, del Capítulo 1. “Terminología definiciones limitaciones”, los artículos: 35.- Tipología de edificación (letra c) y 36.- Usos (letra b).

Y del Capítulo 4. “Normas específicas del suelo urbano”, los artículos: 51.- Usos (letra b), 54. Tipología de edificación, y 63.- Zona industrial.

- Y se describe a su vez el resultado propuesto, mediante sus correspondientes fichas de la ordenación estructural y detallada. Verificando el cumplimiento normativo. Y justificando la motivación de la propuesta y la ordenación resultante.

4.2.2.- A Nivel de planimetría

- En los planos de información se describe el escenario de partida: situación, afecciones, posibles servidumbres y condiciones actuales del ámbito.
- Y en los planos de ordenación se describen las características del Suelo Urbano No Consolidado resultante: su estructura viaria, el reparto del uso industrial u las diferentes dotaciones, las alineaciones, las cotas más importantes y los esquemas del trazado y distribución de las instalaciones y suministros básicos.

4.2.3.- A nivel de anexos

- Se aporta ficha catastral de la finca rústica de la que es parte el ámbito objeto de la modificación.
- Y se aporta nota simple de la misma, donde se reconoce al titular actual de la misma como el Excmo. Ayuntamiento de Badajoz.

4.3 PORMENORIZACION DE LA MODIFICADA. NORMATIVA.

4.3.1. Normativa existente modificada

Capítulo 1. “Terminología definiciones limitaciones”

- Artículo 35, letra c). Se modifica, describiendo de una forma menos inequívoca la tipología recogida en el PDSU relativa a industrial. Evitando la restricción actual referida sólo a nave industrial aislada en suelo rústico.

Quedaría como sigue:

Artículo 35.- Tipología de edificación.

...

- c) **Edificación industrial.**- es el tipo de edificación **destinada a industria o almacenaje. Mayormente** de una sola planta. **En caso de ser asilada**, la distancia de la edificación a los linderos será 2/3 de la altura de la misma, y como mínimo 3 metros.

→ Artículo 36, letra b). Se modifica suprimiendo la referencia al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, hoy día derogado. Y suprimiendo la mayor parte de los valores límites concretos expuestos en el artículo, aplicables hoy día a muy pocas industrias. Dejando como baremo de categorización de las posibles industrias, el marco normativo explícito que ahora supone la legislación ambiental en vigor.

Quedando como sigue

Artículo 36.- Usos.

...

- b) **Industrial.**- Corresponde a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritaria de productos naturales o manufacturados. Se establecen las siguientes categorías o grados.
- 1º.- Artesanía y pequeña industria compatible con vivienda, que comprende las actividades de artes u oficios y pequeñas industrias que pueden situarse en edificios destinados a uso residencial, o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.
- 2º.- Industria limpia. Que es el grado correspondiente a aquellas industrias que por sus características y por la naturaleza de los materiales o productos que tratan y por los procesos de fabricación y volumen de sus instalaciones, es posible admitir en edificios exclusivos dentro de zonas o polígonos urbanos de tolerancia Industrial.
- 3º.- Industria en general, que es la específica de otros usos industriales, o de Industrias agropecuarias y de extracción, que por sus características deben localizarse fuera de los núcleos urbanos y distanciados de los mismos.

Capítulo 4. Normas específicas del suelo urbano

→ Artículo 51, letra b). Se modifica para incluir la consideración de suelo industrial en ámbitos específicamente industriales como es el polígono propuesto.

Quedaría como sigue:

Artículo 51.- Usos.

...

- b) **Industrial**, que corresponde **a:**
- Las áreas marginales del casco urbano en las que cabe alternar el uso residencial y público con instalaciones destinadas a industria limpia de 2ª categoría.
 - **Los sectores de suelo específicamente industriales definidos como tal desde su ordenación. Siendo compatibles con otros usos minoritarios, conforme a su normativa específica.**

→ Artículo 54. Se modifica para considerar dentro del suelo urbano, la tipología antes definida de "Edificación Industrial", contemplando las naves que se construyan dentro del finalmente suelo urbano del polígono como tipología admitida

Quedando como sigue:

Artículo 54.- Tipología de edificación.

Se permite, en general, el tipo de edificación de "manzana cerrada". Además se admite la tipología "Edificación industrial" según establece el Art. 51.

→ Artículo 63. Se modifica definiendo dicha zona industrial de manera congruente con la modificación planteada.

Quedando como sigue:

Artículo 63.- Zona industrial.

En la zona donde el uso dominante es el industrial, correspondiente con el artículo 51. Letra b, guión segundo. Y donde el tipo de edificación, acorde con la tipología del Artículo 35, letra c), cuando no se da aislada.

4.3.2. Normativa particular propuesta para el ámbito UA-3

Aparto nuevo, resultante de la modificación puntual, a incorporar a las ordenanzas y normas del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Capítulo 4.2.- Normas reguladoras en suelo urbano no consolidado UA-3

Artículo 73.13.- Definición.

Corresponden a este ámbito, los terrenos de la unidad de actuación UA-3, del casco urbano de Almendral, de uso global industrial. Situado al norte del núcleo urbano existente.

Artículo 73.14.- Condiciones de usos.

En base al artículo 37, se establece como Uso Dominante el de Industrial ("Uso Dominante" como equivalente al concepto de "uso global", definido posteriormente en el Reglamento de Planeamiento en vigor en el momento de redactar esta modificación puntual).

→ Siendo admitidas, de las categorías de uso Industrial definidas en el Artículo 36, letra b):

- *Industria de 1ª categoría.- Artesanía y pequeña industria compatible con vivienda. De potencia máxima igual o inferior a 10 C.V. y nivel sonoro menor a 50 dB a 10 metros de distancia.*
- *Industria de 2ª categoría - Industria limpia, o aquellas que por sus características y naturaleza de los materiales o productos que tratan y por los procesos de fabricación y volumen de sus instalaciones, es idónea para zonas y polígonos industriales.*

→ Y siendo compatible con el uso industrial, conforme al mismo artículo de las normas, el uso de Público y Terciario, en las categorías:

- Comercial, (art. 36.c.3)
- Oficinas, (art. 36.c.8)
- Transporte y Comunicaciones, (art. 36.c.13)

Artículo 73.15.- Condiciones técnicas.

En cualquier caso, todos los usos admitidos y especialmente el uso dominante industrial, resolverán las instalaciones individual y colectivamente, con suficientes garantías para asegurar un adecuado funcionamiento de las mismas dentro de su ámbito SI-3. Sin repercutir negativamente a los servicios, suministros e instalaciones del resto del núcleo urbano. Y sin afectar la realidad territorial, o los intereses públicos generales. Asumiendo a tal efecto las exigencias derivadas de los diferentes organismo sectoriales que supervisan los posibles efectos del nuevo desarrollo previsto

Artículo 73.15.- Condiciones de la parcela.

A efectos de agregación y segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones a cumplir:

PARCELA MÍNIMA	300 m ²
PARCELA MÁXIMA	No se establece
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10 m
FRENTE MÁXIMO DE PARCELA	No se esta

Artículo 73.16.- Condiciones de posición.

La edificación ocupará la posición sobre la superficie de la parcela resultante de aplicar sobre ella las siguientes condiciones:

1.- Condición de adosamiento:

Es obligatorio el adosamiento lateral de las edificaciones con las parcelas de las industrias colindantes.

2.- Alineación a vial:

No es obligatoria la alineación a vial, siempre y cuando resulte una nueva alineación, paralela a la oficial, continua y completa del alzado conjunto resultante de todas las naves que conforman cada tramo de fachada a dicho vial.

3.- Retranqueos:

Se permiten retranqueo delantero y posterior, de un máximo de hasta seis metros de fondo, para cada uno de ellos. Medido siempre ortogonalmente a la alineación oficial.

→ Si se plantea retranqueo delantero (siempre acorde al número anterior):

- Quedará delimitado en todo su perímetro no construido por un cerramiento de fábrica, con sus necesarios puntos de paso desde el vial, que exprese físicamente y sin la menor duda los límites de la propiedad.
- Este cerramiento tendrá una altura de 2,5 m, salvo que sea colindante con equipamiento.
- Deberá ser ciego en todos los linderos que no lo separen del vial.

→ Si se plantea retranqueo posterior:

- Quedara delimitado en todo su perímetro no construido por un cerramiento de fábrica, ciego, de 4,0 m. de altura.

Artículo 73.17.- Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será el del total de cada parcela.

Artículo 73.18.- Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será su superficie total.

La ocupación mínima será la resultante de aplicar los posibles retranqueos máximos tanto delantero como posterior sobre la alineación de la parcela.

Tan sólo se permite la ocupación bajo rasante de la parcela de manera puntual y siempre que sea justificable expresamente en su proyecto técnico por el funcionamiento específico de la industria concreta a implantar en la misma.

Artículo 73.19.- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima neta sobre parcela equivalente al 100% de su superficie total. 1,00 m²t/m²s

Si, resultante de los posibles retranqueos, la edificabilidad máxima no está agotada en planta baja. Se podrá destinar a una entreplanta. Siempre en contacto con la fachada delantera de la edificación y con un fondo máximo desde ésta de 10 metros.

Artículo 73.20.- Espacio libre sobre la parcela.

El espacio libre de parcela, no edificado, resultante de aplicar los posibles retranqueos, será privado y de uso exclusivo de cada una de las naves.

Será su responsabilidad particular el mantenimiento del mismo en buen estado, respetando y preservando en todo momento su condición de espacio libre. No admitiéndose sobre el mismo edificaciones, ni instalaciones de ningún tipo.

Artículo 73.21.- Condiciones de volumen.

El volumen contenedor de cada una de las industrias a implantar vendrá limitado además de por el suelo y sus medianeras laterales.

- Por su cubierta, concretada en sus condiciones en el artículo siguiente.
- Por su fachada posterior medianera o trasera interior de la parcela.
- Por su fachada principal, que deberá ir siempre rematada con un peto, suficiente para ocultar el hastial lateral y en pendiente, de la cubierta. De altura uniforme, y cuya cota nos definirá la altura máxima de la edificación. Que será igual o inferior a 8 m.

- Por encima de la altura máxima sólo se permitirán chimeneas o elementos auxiliares de las instalaciones exclusivas de cada nave. Siempre que la superficie total ocupada sea inferior al 5% de la superficie de ocupación de la industria.

Artículo 73.22.- Cubiertas.

Las cubiertas serán siempre inclinadas y resueltas al menos a dos aguas, con faldones contrapuestos.

Siempre estará rematada en su lateral correspondiente a la fachada de la edificación, por un peto horizontal de altura igual o superior a la cota de coronación de la cubierta.

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será del 30 %

Artículo 73.23.- Condiciones estéticas.

1.- Fachadas:

La composición de la fachada es libre en materiales, acabados, huecos y composición, a excepción de soluciones de revestimiento cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

2.- Protecciones y carpinterías:

Siempre que sean soluciones uniformes para todo el inmueble, se permite todo tipo de carpinterías y protecciones. Pero no se permitirán que sobresalgan del plano de fachada los capialzados de las persianas, ni aparatos auxiliares de instalaciones.

3.- Cubiertas:

Las cubiertas serán metálicas e inclinadas. Y el color será preferentemente neutro, acorde con el entorno natural, prohibiéndose expresamente texturas brillantes.

4.- Solados:

Las soluciones del solado, tanto del interior como del exterior de las edificaciones, reunirán obligatoriamente las condiciones suficientes para evitar la contaminación de los suelos.

Además serán acabados que evitan la resbaladidad de vehículos y personas. Y si es necesario presentarán las características específicas que alguna actividad concreta requiera.

5.- Cerramientos de parcela:

Serán obligatoriamente de fábrica, colora acorde con la solución de fachada y de la altura diferente según su colindancia y posición, como ya se ha concretado.

Serán ciegos a excepción del ofrecido al vial de acceso de la parcela, que podrán ser también de celosía o rejas, siempre en combinación con la solución de fábrica. Se podrán disponer machones, pilastras o pies derechos del material con vanos intermedios de una altura macizada de al menos 0,60 m sobre el acerado. En todos los casos con o sin vegetación.

6.- Señalización industrial y comercial:

Irà preferentemente adosada a fachada y sobresaliendo lo menos posible. De no ser así y en todo caso, se dispondrà a una altura suficiente para no obstaculizar de ningún el uso, tránsito y manejo de personas o vehículos, según se sea la finalidad del espacio donde se encuentre.

Se evitará en lo posible la contaminación lumínica. Y se evitará igualmente que afecte negativamente al tránsito y manejo de personas o vehículos.

Artículo 73.12.- FICHAS DE LA UNIDAD.**UNIDAD DE ACTUACIÓN U A - 3 (Ordenación Estructural)****Datos globales:**

Superficie total con derecho a aprovechamiento = Superficie total ($S_{Tcda} = S_T$)	11.149	m ² suelo
Uso Global (categorías: según normativa)	INDUSTRIAL	
Coefficiente de edificabilidad bruta, sobre el ámbito:	0,7	m ² techo /m ² suelo
Edificabilidad bruta máxima total, sobre el ámbito:	7.804	m ² techo

Reservas mínimas y estándares a cumplir: (Art. 74 Lsotex)

Reserva: zona verde + equipamiento: $S_{ZV} + S_{EP} \geq 1.672$ (m² suelo) → 15% de la superficie con derecho a aprovech.

- Zona verde: $S_{ZV} \geq 1.115$ (m² suelo) → 10% de la superficie con derecho a aprovechamiento

- Equipamiento público: $S_{EP} \geq 557$ (m² suelo) → 5% de la superficie con derecho a aprovechamiento

Aparcamiento Público: N° de plazas $\geq 1 / 200$ m² de (m² techo) aprovechamiento lucrativo (Según ordenación)

Cesión de aprovech.: Ces.AP (m² techo) $\geq 10\%$ de (m² techo) aprovech. lucrativo (Según ordenación)

UNIDAD DE ACTUACIÓN U A - 3 (Ordenación Detallada)**Ordenación propuesta en la Modificación Puntual:**

<u>Suelo industrial total resultante</u> , (m ² suelo):	7.062	m ² /s (Según ordenación)
- Edificabilidad neta máxima sobre parcela (1 m ² techo /m ² suelo):	7.062	m ² /t (Según ordenación)
- Edificabilidad Industrial total máxima asignada → TIND ≤ 7.804 m ² techo):	7.062	m ² /t (Según ordenación)
- Cesión de aprovechamiento, Ces.AP $\geq 7062 \times 10\% = 706$ (m ² techo):	741	m ² /t (Según ordenación)
- Tipología:	Industrial (según ORDENANZA)	
- Ordenanzas:	Se establece ordenanza específica en documentación urbanística (MP). A añadir al PDSU	
<u>Suelo reserva de zona verde y equipamiento</u> , $S_{ZV} + S_{EP} \geq 1.672$ (m ² suelo):	1.717	m ² /s (Según ordenación)
- Zona verde, $S_{ZV} \geq 1.115$ (m ² suelo):	1.130	m ² /s (Según ordenación)
- Equipamiento público, $S_{EP} \geq 557$ (m ² suelo):	587	m ² /s (Según ordenación)
<u>Sistema viario</u> , S_{SV} (m ² suelo):	2.370	m ² /s (Según ordenación)
- Aparcamiento Público, N° $\geq 7062 / 200 = 35,3$ (plazas):	38	Ud. (Según ordenación)

5.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVO (ART 74. LESOTEX, CESIONES...)

La presente Modificación consiste en una Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado, con Ordenación detallada. Sobre un ámbito de 11.149 m² del término municipal de Almendral.

De esta superficie, toda ella con derecho a aprovechamiento, según la presente Modificación y ajustándose a lo exigido por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX) y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), se derivan los siguientes parámetros urbanísticos (incluidas las cesiones), que a continuación se relacionan:

a) La edificabilidad para uso global industrial:

En nuestro caso, se propone una edificabilidad máxima de 0,70 m²/m², no superando lo indicado en la LSOTEX ni por el REPLANEX. Por lo tanto, cumple.

b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario:

La misma no podrá ser inferior a 15% de la superficie. Por tanto, superior al menos a 1.672 m². De los cuales, al menos dos tercios, 1.115 m², serán zona verde,

Siendo en este caso, según la ordenación, 1.816 m² de dotaciones públicas no viales, 1.229 m² de zona verde; y el resto, 587 m², de suelo dotacional. Por lo tanto cumple.

c) Previsión de un número adecuado de aparcamientos:

Conforme al Artículo 74 de LSOTEX, habrá que prever la reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de los 7.060 m² de suelo industrial que ofrece la ordenación. Resultando al menos 36 plazas de aparcamientos

Resultando en esta propuesta 38 plazas de aparcamiento, por lo tanto cumple.

d) Cesión de aprovechamiento:

Por otro lado al menos 706 m², el 10 del techo potencialmente obtenido a partir del suelo industrial resultante. Desde la edificabilidad neta máxima, de 1 m²t/m²s sobre los 7080 m² de suelo industrial resultante de la ordenación. Con lo que debería ser al menos 708 m²t

La propuesta concreta 741 m² de cesión de aprovechamiento a la administración local, superior a los 1.197 exigidos, por lo tanto, cumple.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La conveniencia de la Aprobación de esta Modificación Puntual se fundamenta en los siguientes argumentos:

- Dar respuesta a la demanda de nuevo suelo industrial existente en el municipio, desde dos frentes:
 - La necesidad cuantitativa de suelo apto para la implantación de actividades industriales. Pese al moderado desarrollo del municipio, se da desde hace unos años una demanda creciente de nueva superficie industrial acotada y proporcionada a la potencialidad de la localidad.
 - La posibilidad de trasladar y reagrupar algunas industrias y talleres ya en funcionamiento en una zona común. Estas actividades, hoy en día diseminadas puntualmente por la periferia del suelo urbano pueden moverse a un suelo más idóneo en todos los sentidos
- Utilizar un suelo de titularidad municipal para un fin acorde con el interés general hacia el que debe estar enfocado como es facilitar la implantación de nueva actividades y el avance de las existentes.
- Contribuir a mejorar el tejido productivo e la localidad, favoreciendo el crecimiento endógeno del municipio.
- Favorecer la actividad económica empresarial como motor del asentamiento poblacional, generando y regenerando empleo para contrarrestar en lo posible las dinámicas demográficas crecientes de los pequeños municipios como Almendral.

En base a todo ello, y al fundamento urbanístico que este documento propone, desglosa y justifica y respalda. El equipo Redactor de esta modificación considera que la aprobación de la misma es más que conveniente. Suponiendo la puesta en marcha de una iniciativa que dotará a Almendral de un nuevo suelo industrial disponible.

En Olivenza, mayo de 2019.

José Carlos Núñez Sosa.
ARQUITECTO DIRECTOR OGU VAT OLIVENZA

ANEXOS:

Ficha catastral.

Nota simple.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

06010A007001290000BJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 7 Parcela 129

CABEZO. ALMENDRAL [BADAJOZ]

USO PRINCIPAL

Agrario [Olivos secano 02]

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 7 Parcela 129

CABEZO. ALMENDRAL [BADAJOZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

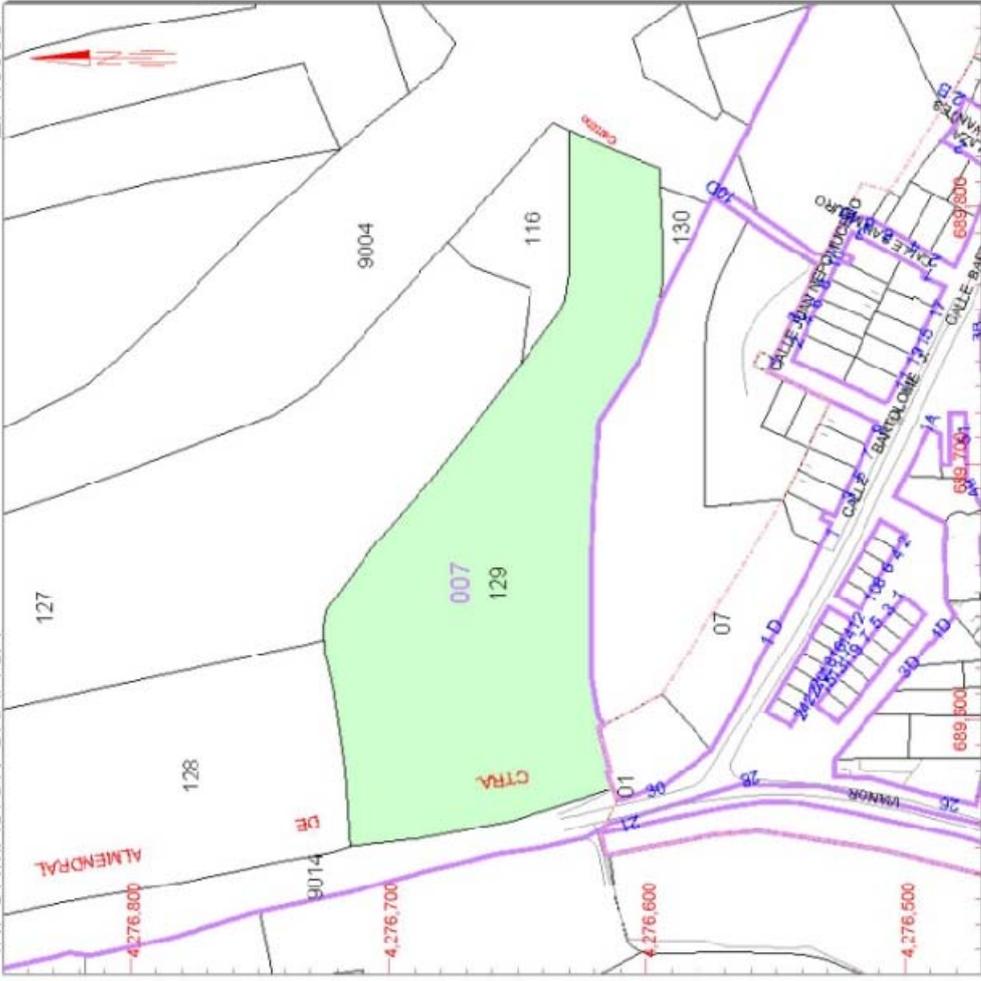
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

17.870

--

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

689.800 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 10 de Mayo de 2019