

Plan General Municipal de Badajoz

PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA DE TRANSFORMACIÓN DE LA UNIDAD UA – 2/31

- **PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO**
- **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA**
- **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN:**
 - **Normas Urbanísticas**
 - **Memoria y Anexos**
 - **Planos de Información y Ordenación**
- **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO. EVALUACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

noviembre 2018

Plan General Municipal de Badajoz

**PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA
DE TRANSFORMACIÓN DE LA UNIDAD UA – 2/31**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

MEMORIA Y ANEXOS

C.I.F.: A06035992. www.exacoydopex.es

Avda. de Europa, n.º 5, 6.º C – **T.:** 924 24 32 52 – **F.:** 924 22 92 06 – 06004-Badajoz – correo-e: ingenieriasuroeste@exacoydopex.es
c./Juan Caldera, n.º 23 – **T.:** 659 31 54 86 – **F.:** 924 22 92 06 - 10004-Cáceres – correo-e: ingenieriaextremadura@exacoydopex.es



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

MEMORIA

- 1.- MEMORIA GENERAL.
- 2.- MEMORIA DE LA INFORMACIÓN.
- 3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN.
- 4.- ANEXOS A LA MEMORIA.



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

1.-- MEMORIA GENERAL

- 1.1. OBJETO Y PROMOTOR DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.
- 1.2.- CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.
- 1.3.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

1.- MEMORIA GENERAL

1.1.- OBJETO Y PROMOTOR DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

Constituye el objeto del Programa de Ejecución referenciado, en el que se integra el presente Plan Especial, la definición de la alternativa técnica relativa a la reordenación detallada del territorio y a la actuación urbanizadora a llevar a efecto sobre el mismo con la finalidad de posibilitar la transformación urbanística de la Unidad de Actuación UA – 2/31 del suelo clasificado como “urbano no consolidado” en el Plan General Municipal de Badajoz, conforme a la modificación puntual nº OE-01/2012 del citado planeamiento, aprobada definitivamente en el año 2015.

El Programa de Ejecución se formula por iniciativa de la Agrupación de Interés Urbanístico “GEDAUTO CAR” UA-2/31-AUR entidad legalmente constituida e inscrita en el registro autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Programas de Ejecución.

1.2.- CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Conforme al resultado de las conversaciones mantenidas con los servicios jurídico-urbanísticos municipales y a lo estipulado al respecto en el punto 4 del artículo 10 de la LESOTEX, se ha estimado innecesaria la formulación de la consulta previa de viabilidad de la actuación interesada en consideración a que ya el planeamiento general de aplicación tiene establecidas las bases orientativas suficientes para proceder directamente a su ejecución siguiendo el procedimiento simplificado que se regula en la letra B) del artículo 134 de la misma Ley.

1.3.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

El Programa de Ejecución formulado se integra por los documentos que a continuación se relacionan, que, en su conjunto, constituyen un expediente unitario e inseparable, si bien, para facilitar su análisis individualizado por los órganos encargados de su supervisión, se han formalizado como documentos independientes:



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

PLAN PARCIAL

- Memoria general, informativa y descriptiva, y Anexos.
- Planos de Información y Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PROYECTO DE CONVENIO URBANÍSTICO

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

2.- MEMORIA DE LA INFORMACIÓN

2.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR A URBANIZAR.

2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.3.- VEGETACIÓN, EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

2.5.- RED VIARIA EXISTENTE. ACCESOS A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

2.6.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES EXISTENTES.

2.7.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO / INFORME AMBIENTAL.

2.8.- CONDICIONANTES DEL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

2.9.- DIAGNÓSTICO DE LA INFORMACIÓN.

2.- MEMORIA DE LA INFORMACIÓN

2.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD A URBANIZAR.

La Unidad UA-2/31-AUR, objeto de la actuación urbanizadora programada, se encuentra situada en la zona nororiental de la Ciudad, en el extremo de la margen izquierda de la Avenida de Manuel Rojas Torres, próximo a la glorieta de entronque de dicha Avenida con el vial general BA-20 (Carretera de Madrid).

El ámbito territorial del área a ordenar y urbanizar comprende la total superficie de mencionada Unidad, incluida una pequeña porción superficial de sistema general interior (remate del acerado existente), y la delimitación que del mismo se contiene en este Plan Especial se adapta sustancialmente a la definida en el planeamiento general que se desarrolla como ordenación detallada alternativa.

Los elementos y áreas que conforman los linderos de la Unidad a urbanizar son los siguientes:

- Norte: Terrenos sin urbanizar, incluidos en el Sector SUB-CC-2.2-1 del Suelo Urbanizable con condiciones delimitado en el vigente planeamiento general municipal
- Este: Terrenos ocupados por instalaciones industriales destinadas al almacenaje, exposición, comercialización y mantenimiento y reparación de vehículos automóviles, incluidos en el Área de Remodelación ARE – 2.4 (UA- 2/26 –OPO), y clasificados y calificados en el PGM vigente de forma análoga a la de la Unidad objeto de este expediente.
- Sur y Oeste: Vial urbanizado integrado en el Sistema General de Transporte, correspondiente a la Avda. Manuel Rojas Torres..

La Unidad descrita comprende una superficie bruta total de 15.417,09 m²s., que, según titularidades y derechos, se distribuye en las siguientes superficies parciales:

- Superficie anteriormente expropiada con derecho a aprovechamiento .. 451,56 m²s.
- Superficie de titularidad privada (Gedauto Car S.L.) 14.801,51 m²s.
- TOTAL SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO 15.253,07 m²s.
- Superficie de sistemas públicos ya obtenidos 164,12 m²s.
- TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD 15.411,09 m²s.

2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

Los terrenos que componen el Área a urbanizar, en principio, no presentan obstáculos que inviabilicen el desarrollo de la Actuación, si bien cabe denotar la existencia de un importante desnivel entre la cota a la que se sitúa la mayor parte de la superficie interior del Área (169 m.) y la rasante del acerado perimetral (170-171 m.), lo que obligará al terraplenado de las zonas de la ordenación destinadas al dominio público así como de las áreas privativas de la parcela o parcelas no ocupadas por sótanos o semisótanos de la edificación.

2.3.- VEGETACIÓN, EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

El abandono de los usos agrícolas que anteriormente se desarrollaban sobre los terrenos del área han motivado la erradicación de los cultivos preexistentes, no denotándose en la actualidad vegetación, uso o actividad de cualquier tipo, ni tampoco la presencia de edificación alguna.

2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie bruta de la Unidad que conforma el Área de la Actuación Urbanizadora está integrada por las fincas cuyas características identificativas y superficiales se indican en el ya citado Anexo 2 que figura al final de esta Memoria y en el plano de información nº I-2.3 de la documentación gráfica adjunta.

2.5.- RED VIARIA EXISTENTE. ACCESOS A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Los viales existentes que componen en la actualidad los posibles accesos rodados exteriores a la Unidad corresponden a la Avenida Manuel Rojas Torres y a la glorieta de entronque de dicha Avda. Con el vial general BA-20, si bien hay que significar respecto de esta última que, según la información oficiosa recabada de los servicios técnicos de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, el acceso desde dicha glorieta sería difícilmente autorizable.

La inclusión de las dos vías referenciadas (Avda. Manuel Rojas y Vial BA-20) en el Sistema General de Transporte, así como su posición estratégica dentro de dicho Sistema, garantizan la fluida interconexión de la Unidad con otras áreas urbanas y su fácil accesibilidad desde cualquier punto de la Ciudad.

2.6.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES EXISTENTES.

Dentro del territorio de la Unidad, o en las inmediaciones del mismo, se localizan los siguientes elementos y redes de los distintos servicios infraestructurales:

- Colector circular, diámetro 80 cms., de la red general de saneamiento, que discurre bajo calzada de la Avd. Manuel Rojas.
- Tubería de poliéster reforzado, diámetro 700 mm., de la red general de abastecimiento de agua, que discurre parcialmente por el borde occidental de la Unidad, bajo el acerado de la misma Avenida..
- Canalización subterránea de la red de gas natural, diámetro 110 mm., que discurre parcialmente hasta un punto intermedio de la calle José Caldito, situada en proximidad al área de la Unidad, hasta la que se prolongará la conexión exterior a realizar desde el citado punto

2.7.- CONCLUSIONES DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Del contenido del Documento redactado por la licenciada en Ciencias Ambientales Mercedes Murillo Romero, que se incluye entre la documentación integrante del Programa de Ejecución, se extraen las siguientes conclusiones:

- Del análisis descriptivo del medio físico realizado en el epígrafe 3.3.1 del Documento se deduce un escaso valor ecológico y paisajístico del área a urbanizar, caracterizada en su estado actual por la mínima entidad de la fauna y vegetación existentes sobre la misma y la degradación progresiva del medio natural, derivada del abandono de los usos agrícolas desarrollados anteriormente.
- El contenido de los epígrafes 5 y 6 del Documento, relativos a la descripción y estimación de los efectos ambientales y estructurales previsibles, viene a identificar la incidencia de mínimo impacto deducible la actuación aquí programada con la transformación urbanística del uso del suelo propiciada por la recalificación de los terrenos establecida en la vigente Revisión del Plan General Municipal, ajena por lo tanto a las determinaciones propias del presente Plan Especial.

2.8.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DEL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

Además de por las características del territorio, la estructura de su propiedad y la dotación de servicios urbanos existentes, la actuación urbanizadora a llevar a efecto, tanto en su ordenación como en su gestión y ejecución, está condicionada por las determinaciones de la legislación urbanística y limitaciones del planeamiento general municipal que le son de aplicación y por las directrices específicas que pudieren dictar al respecto los servicios técnicos municipales.

2.9.- DIAGNÓSTICO DE LA INFORMACIÓN.

Del contenido del Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental se concluye en la premisa general de la inexistencia de circunstancias que impidieren de forma global la ejecución de la actuación urbanizadora programada, si bien en su desarrollo deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La capacidad y posición relativa de las redes infraestructurales existentes a utilizar como bases de acometida o abastecimiento de las redes interiores del Sector.
- La obligatoria observancia de las limitaciones cuantitativas establecidas en el programa de características de la actuación, así como los restantes condicionantes urbanísticos de distinta índole incluidos en el mismo programa.
- La adopción de las medidas protectoras y correctoras a adoptar, durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización y edificación, al objeto de eludir o paliar los negativos efectos ambientales que pudieren derivarse de la actuación a llevar a efecto. .

3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

3.2.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL MODELO ADOPTADO.

3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIARIO LOCAL.

3.4.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

3.5.- CARACTERÍSTICAS DE LA MANZANA DE USOS LUCRATIVOS.

3.6.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

El modelo territorial adoptado en el presente Plan Especial se plantea como alternativa al contenido en la ordenación detallada establecida en la vigente Modificación OE-01/2012 del PGM, alternativa que sustancialmente obedece a los siguientes objetivos básicos :

- Regularizar el perímetro del área de la manzana edificable destinada a usos lucrativos, para su mejor adaptación a las actividades industriales a que se destinarán las instalaciones a erigir sobre la misma.
- Reordenar los retranqueos mínimos respecto de las alineaciones exteriores señalados con carácter general en la normativa aplicable para el tipo de Edificación Ligera Aislada (tipología marcada como vinculante en la Modificación del PGM citada), reordenación admitida en la propia normativa urbanística de aplicación.
- Ampliar el uso específico de Industria Limpia Inocua (ILI) propuesto en la ordenación detallada de la Modificación de referencia a los usos específicos de Industria de Almacenaje (ILA) y de Talleres Artesanales (ILT), incluidos dentro del uso pormenorizado de Industria Limpia (IL) en la normativa urbanística general (uso pormenorizado también establecido como vinculante en la misma Modificación del PGM).

Partiendo de los objetivos básicos anteriores, durante la fase preliminar de redacción del Plan Especial, fueron elaboradas distintas propuestas de ordenación, de características urbanísticas muy similares como consecuencia de la relevante incidencia de las vinculaciones limitados en el programa de características establecido en la Modificación del PGM.

Analizadas las distintas propuestas planteadas y confrontadas oficiosamente las mismas con el parecer de los Servicios Técnicos Municipales, se optó finalmente por el modelo de ordenación cuyas características singulares se describen en los epígrafes subsiguientes, en los que también se incluye la justificación de la adecuación de dichas características a las determinaciones de rango superior.

3.2.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL MODELO ADOPTADO.

El modelo territorial propuesto para el área a urbanizar aparece ya configurado en su perímetro exterior por el vial general que conforma la Avda. De Manuel Rojas Torres, en la que se ubica la glorieta donde se localiza el acceso principal a la Unidad, cuyo interior se estructura mediante la disposición de un único eje viario constituido por tres tramos diferenciados, de posición aproximadamente ortogonal entre tramos contiguos, posibilitando la composición de un anillo circulatorio que garantiza el acceso rodado a todas las áreas de la ordenación y liberando un espacio central, de considerable entidad superficial, integrado en el correspondiente sistema local de la Unidad.

La estructura urbanística resultante, tanto en el trazado y dimensionado del vial interior que la vertebraba, como en el ordenamiento espacial de sus zonas diferenciadas, responden puntual y positivamente a los objetivos básicos marcados en el epígrafe anterior, acordes con las determinaciones urbanísticas de rango superior y con las características del programa incluido en la consulta previa de viabilidad de la actuación.

3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIARIO LOCAL.

Definido antes su eje principal interior, la funcionalidad del viario local se complementa con la dotación de aparcamientos públicos en superficie, dispuestos en batería, en contigüidad a la calzada del tramo central del vial interior, cuya capacidad arroja una dotación pública total de 52 plazas, equivalente a un módulo de una plaza por cada 192,38 m² de edificabilidad total, ligeramente superior al mínimo señalado en las disposiciones de aplicación.

3.4.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

El sistema local de espacios libres se integra por las áreas siguientes :

- El área L-1 corresponde a un espacio marginal de la Unidad situado en el extremo noroeste de ésta, junto a la Avda. Manuel Rojas y en prolongación de las áreas L-2 y L-3, en cuyo perímetro se incluye la parcela SEI, destinada al servicio infraestructural de energía eléctrica y, en concreto, a la implantación del centro de transformación para el suministro del alumbrado público y de las instalaciones industriales de la Unidad.
- El área L-2 conforma el espacio de mayor entidad superficial de todo el sistema, ocupando la zona central de la Unidad y situándose en la misma de manera exenta en todo su perímetro, lo que refuerza su papel como área configuradora de la estructura urbanística de la Unidad. y articuladora de la distribución interior de sus restantes zonas

- El área L-3 se sitúa en el borde suroeste de la Unidad, entre la manzana edificable y el acerado del vial general que limita su perímetro exterior (Ada. M. Rojas), componiéndose como espacio libre lineal de protección de los usos privativos de dicha manzana y de franja verde de acompañamiento del citado vial general, y aunque su dimensión transversal no alcanza el mínimo legalmente exigido para su inclusión en la superficie total computable del sistema, ello no impide su función de elemento enriquecedor del paisaje urbano.

En cuanto a la magnitud del sistema de espacios libres, su superficie computable total (excluida la del Área L-3) asciende a 2.314,41 m²s., equiparable a un porcentaje del 15,01% sobre la superficie bruta total de la Unidad (15.417,09 m²s.), porcentaje sensiblemente aproximado al mínimo exigido en la normativa de aplicación (15,00%), y que se eleva hasta el 19,38% si se considera la superficie efectiva total de zonas verdes (2.989,27m²s.).

3.5.- CARACTERÍSTICAS DE LA MANZANA DE USOS LUCRATIVOS.

La ordenación detallada propuesta en el presente Plan Especial delimita una única manzana edificable destinada a usos lucrativos, identificada como Manzana I-1, de forma poligonal integrada por segmentos rectilíneos y curvilíneos, cuyas características se describen en subsiguientes apartados.

* SUPERFICIE Y PARCELACIÓN.

La superficie neta total de la Manzana es de 9.324,40 m²s., definiéndose inicialmente la misma como manzana indivisible, sin detrimento de su posterior división en dos o más parcelas previa la tramitación del correspondiente Proyecto de Parcelación, cuyo contenido deberá cumplir las condiciones establecidas al respecto en las normas de este Plan además de las limitaciones marcadas en la normativa urbanística general de aplicación.

* USOS AUTORIZADOS.

El uso pormenorizado característico establecido para la Manzana es el de Industria Limpia, en sus distintas versiones específicas de Industria Limpia Inocua (ILI), Industria de Almacenaje (ILA) y Talleres Artesanales (ILT), autorizándose como compatibles todos los admitidos en la normativa urbanística general del PGM según tipo de actividad a implantar y dimensión y posición de la misma en la Manzana

*** CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

- En el plano nº O-4.2.2 de la documentación gráfica adjunta, se definen los retranqueos mínimos respecto del perímetro exterior de la Manzana, que delimitan la superficie máxima de ésta ocupable por la edificación, cuya dimensión total es de 6.925 m², que volumétricamente se distribuye en tres cuerpos de edificación diferenciados (A, B y C), de los que, presumiblemente, el primero (cuerpo A) se destinará a las actividades específicas de almacenaje y depósito y de talleres artesanales, localizándose en el tercero (cuerpo C) la zona de exposición y comercialización, quedando el cuerpo intermedio (B) como nexo de unión y transición entre los anteriores.
- En el mismo plano se señala el número máximo de plantas limitado para cada cuerpo de edificación (igual o inferior al admitido en las condiciones de desarrollo de este Plan), mientras que las alturas máximas de edificación y de cumbre se remiten a las establecidas con carácter general en la normativa urbanística de aplicación.
- El tipo de edificación a implantar en la Manzana es el de Edificación Ligeras Aisladas (ELA), coincidente con la tipología marcada en la Modificación del PGM que se desarrolla, si bien la posición de la edificación sobre la Manzana podrá ajustarse a los retranqueos mínimos definidos antes referenciados.
- La superficie máxima edificable de la Manzana que se establece en la normativa de este Plan (10.039,50 m².) coincide con la correspondiente limitación en sus condiciones de desarrollo, magnitud que supone también el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto (integrada exclusivamente por la Unidad UA-2/31-AUR) y que para el aprovechamiento subjetivo del mismo Área se reduce a un total de 9.035,55 m².

*** DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.**

- El número de plazas de aparcamiento público proyectadas en la ordenación es de 52, que dividido por la superficie edificable total (10.039,50 m²) arroja un módulo dotacional de 1,03 plazas/200 m², similar al señalado en la normativa de aplicación.
- Para la cobertura de la dotación privada, la normativa particular de este Plan se remite a las correspondientes limitaciones establecidas en la normativa urbanística general, en función de los usos concretos a que finalmente se destine la edificación a erigir sobre la Manzana.

3.6.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

A los efectos de la gestión para llevar a efecto la actuación programada, se adopta la forma de gestión indirecta y el sistema de actuación de compensación, conforme al acuerdo municipal de resolución de la consulta previa de viabilidad de la actuación.

Para dicha gestión y para la ejecución material de las correspondientes obras de urbanización, se señalan al efecto las previsiones y determinaciones contenidas en el Capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del presente Plan, y las definiciones gráficas expresadas en el plano de ordenación nº O-3..

Badajoz, noviembre de 2018.

Por EXACO Y DOPEX, S.A.
El Ingeniero de Caminos, C. y P.

Fdo. José Juan Ruiz Garmendia



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

C.I.F.: A06035992. www.exacoydopex.es

Avda. de Europa, n.º 5, 6.º C – **T.:** 924 24 32 52 – **F.:** 924 22 92 06 – 06004-Badajoz – correo-e: ingenieriasuroeste@exacoydopex.es
c./Juan Caldera, n.º 23 – **T.:** 659 31 54 86 – **F.:** 924 22 92 06 - 10004-Cáceres – correo-e: ingenieriaextremadura@exacoydopex.es



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

Plan General Municipal de Badajoz

**PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA
DE TRANSFORMACIÓN DE LA UNIDAD UA – 2/31**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANISTICAS

C.I.F.: A06035992. www.exacoydopex.es

Avda. de Europa, n.º 5, 6.º C – **T.:** 924 24 32 52 – **F.:** 924 22 92 06 – 06004-Badajoz – correo-e: ingenieriasuroeste@exacoydopex.es
c./Juan Caldera, n.º 23 – **T.:** 659 31 54 86 – **F.:** 924 22 92 06 - 10004-Cáceres – correo-e: ingenieriaextremadura@exacoydopex.es



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I . - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II . - DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO III . - CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO IV . - CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO V . - CONDICIONES GENERALES DE USO

CAPÍTULO VI . - CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO VII . - PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACION



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

Plan General Municipal de Badajoz

**PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA
DE TRANSFORMACIÓN DE LA UNIDAD UA – 2/31**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

C.I.F.: A06035992. www.exacoydopex.es

Avda. de Europa, n.º 5, 6.º C – **T.:** 924 24 32 52 – **F.:** 924 22 92 06 – 06004-Badajoz – correo-e: ingenieriasuroeste@exacoydopex.es
c./Juan Caldera, n.º 23 – **T.:** 659 31 54 86 – **F.:** 924 22 92 06 - 10004-Cáceres – correo-e: ingenieriaextremadura@exacoydopex.es

CAPÍTULO I. – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Constituye el objeto de estas Normas la definición del conjunto de determinaciones de índole general y particular a las que habrán de ajustarse las actuaciones urbanizadoras y edificatorias que pudieren llevarse a efecto dentro del ámbito de la Unidad de Actuación UA-2/31 del vigente planeamiento general del municipio de Badajoz.

El contenido de las presentes Normas será de preceptiva aplicación en todo el ámbito territorial referenciado, conforme a la delimitación que para el mismo se establece en el correspondiente plano de este Plan Especial.

Artículo 1.2. – Prelación normativa.

En la resolución de las posibles discrepancias que pudieren surgir en la aplicación de las determinaciones de los distintos cuerpos normativos de obligado cumplimiento, se observará el siguiente orden de prelación:

Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (o cuerpo legislativo que pudiere sustituirla).

Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

Legislación sectorial incidente en materias de ordenación urbanística, urbanización y edificación.

Normas Urbanísticas del Plan general Municipal de Badajoz (con las excepciones expresamente señaladas en estas Normas)

Normas Urbanísticas de este Plan Especial.

Artículo 1.3. – Ordenación Estructural y Ordenación Detallada.

Se consideran incluidos dentro de la Ordenación Estructural del Municipio los siguientes elementos y determinaciones de éste Plan Especial:

- La clasificación del suelo establecida para el ámbito de la Unidad por el planeamiento general.
- La definición de la delimitación de la Unidad, expresada gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

- El trazado y características del vial correspondiente a la Avenida Manuel Rojas Torres (Ronda Norte de S, Roque), como elemento integrante del Sistema General de Transporte y Comunicaciones.
- El trazado y características de las redes de Servicios Infraestructurales incluidas en el Sistema General correspondiente del planeamiento general.
- El uso global lucrativo asignado, la intensidad edificatoria total atribuida al mismo y el aprovechamiento medio del Área de Reparto que constituye la Unidad.
- La superficie total resultante del estándar dotacional establecido en el planeamiento general respecto del Sistema Local de Espacios Libres.
- Las determinaciones relativas al régimen de la propiedad del suelo, a los plazos de ejecución de la urbanización y, en general, a cualquier otro elemento de los señalados como integrantes de la ordenación estructural en la Ley del Suelo y O.T de Extremadura y en el Reglamento General de Planeamiento que la desarrolla.

Los restantes elementos y determinaciones de la ordenación del Plan Especial se entenderán integrados en la Ordenación Detallada del ámbito de la Unidad..

Artículo 1.4.- Modificación del contenido del Plan Especial.

Cualquier alteración sustancial, parcial o total, de los elementos y determinaciones del Plan Especial incluidos en la Ordenación Estructural conforme al artículo anterior, se entenderá como modificación de la misma, siendo necesarias para su autorización la previa o simultánea formulación y aprobación del correspondiente expediente modificadorio del planeamiento general.

La modificación singular o global de los elementos y determinaciones integrantes de la Ordenación Detallada requerirá la formulación y aprobación del pertinente expediente de Modificación de este Plan Especial, cuyo contenido se expresará con el mismo grado de definición documental que aquél, y, cualquiera que sea su alcance y trascendencia, su procedencia deberá justificarse mediante un estudio de su incidencia sobre las características y objetos iniciales de la ordenación modificada.



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

No se entenderán incluidas en el apartado anterior las modificaciones particulares de la Ordenación Detallada cuyo alcance no exceda de las limitaciones legales y normativas establecidas para los Estudios de Detalle.

CAPÍTULO II .- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 2.1.- Desarrollo del Plan Especial.

El desarrollo del Plan Parcial podrá llevarse a efecto mediante la ejecución directa de la ordenación detallada establecida en los correspondientes planos de ordenación y en las condiciones particulares del capítulo VI de estas Normas, o mediante la previa formulación y aprobación de Estudios de Detalle con alguno de los siguientes objetivos:

- Establecer alineaciones y rasantes correspondientes a viales de nueva apertura, de uso público o privado, que complementen la red viaria local definida en el Plan Especial.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y/o rasantes señaladas para la red viaria local en el Plan Especial o en el Proyecto de Urbanización incluido en el Programa de Ejecución.
- Reordenar la composición volumétrica o la tipología edificatoria asignadas en la ordenación detallada del Plan Parcial a cada Manzana o Submanzana completa.

La documentación mínima de cada Estudio de Detalle será la suficiente para precisar el ámbito y alcance de sus determinaciones, y su contenido, en todo caso, se ajustará a los límites establecidos al respecto en la Ley del Suelo de Extremadura y en el Reglamento General de Planeamiento que la desarrolla, circunstancia que deberá quedar expresamente justificada mediante el oportuno análisis comparativo, a incluir preceptivamente en el Estudio de Detalle de que se trate.

Artículo 2.2.- Gestión del Plan Especial.

La Unidad de Actuación única delimitada en el presente Plan Especial se corresponde exactamente con la de la Unidad UA-2/31 de la vigente Revisión del PGM, incluyéndose en la misma los terrenos a ocupar por el sistema generales adscrito, destinados a completar el acerado de la Avenida de Manuel Rojas Torres.

La modalidad de gestión a adoptar para el desarrollo de la ordenación en la Unidad delimitada será la correspondiente a la forma de Gestión Indirecta y Sistema de Ejecución por Compensación.

La instrumentación de la gestión se llevará a efecto mediante la formulación del Proyecto de Reparcelación, voluntaria o forzosa, de todas las fincas incluidas en la Unidad, con la excepción de la superficie ocupada por los sistemas públicos ya obtenidos.

El contenido y alcance documental del Proyecto de Reparcelación a formular se remitirán a lo establecido al respecto en la Ley del Suelo y O.T. de Extremadura, y reglamentos que la desarrollan.

Artículo 2.4.- Ejecución del Plan Especial.

La materialización de la ordenación establecida en el Plan Especial se realizará mediante la formulación y desarrollo de los siguientes instrumentos de ejecución:

- Programa de Ejecución de la Actuación Urbanizadora, integrado por el presente Plan Especial, y documentación complementaria, y Proyecto de Urbanización adjunto.
- Proyecto de Urbanización de la parte de acerado a completar de la Avenida Manuel Rojas incluida en la Unidad a urbanizar, como elemento integrante del Sistema General de Transporte.
- Proyecto de Urbanización del vial V.1 y de las áreas L-1 a L-3, como elementos integrantes de los Sistemas Locales Viario y de Espacios Libres de la Unidad.
- Instalación de la unidad prefabricada del centro de transformación de energía eléctrica al servicio de la Unidad de Actuación.
- Proyecto de Edificación de la Manzana I-1 de la ordenación, destinada a usos industriales. y de equipamiento privado.

El contenido y alcance documental de los Proyectos de Urbanización se remitirán a lo establecido al respecto en la Ley del Suelo y O.T. de Extremadura y reglamentos que la desarrollan, y en las Ordenanzas de Policía de la Urbanización del Ayuntamiento de Badajoz.

El contenido y alcance documental de los Proyectos de Edificación serán los expresamente especificados en el correspondiente articulado de las Normas Urbanísticas del planeamiento general municipal.

CAPÍTULO III .- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 3.1.- Condiciones Comunes a todos los Servicios.

Además de las condiciones reguladas en este Capítulo, tanto en la proyección como en la ejecución de los elementos integrantes de las distintas redes y servicios, se observarán las prescripciones establecidas en la legislación sectorial específica que le sea de aplicación, en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, y en las Ordenanzas de Policía de la Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz.

El Proyecto de Urbanización a formular I definirá el trazado, características y evaluación económica de la totalidad de las obras a realizar para la ejecución de la infraestructura básica y complementaria de cada red o servicio, conforme a la relación pormenorizada de aquéllas que se señalan en el subsiguiente articulado de este Capítulo.

Los conductos de la red de saneamiento discurrirán bajo los ejes de las calzadas, y las canalizaciones de las restantes redes infraestructurales se alojarán bajo los Acerados de los viales de tráfico rodado, o bajo las áreas pavimentadas de los itinerarios de la red peatonal.

El orden de distribución en planta de las diferentes canalizaciones, en función de su proximidad a la alineación de fachada de las edificaciones, será el siguiente:

Energía eléctrica - Telecomunicaciones - Abastecimiento de agua - Alumbrado público - Gas energético.

El orden de distribución en altura, en orden de su proximidad al nivel de Acerado, será el siguiente:

Alumbrado público - Energía eléctrica / Telecomunicaciones / Abastecimiento de agua / Saneamiento.

La distancia vertical mínima entre las distintas redes será la establecida en su normativa específica, y posibilitará en todo caso los cruces entre canalizaciones de diferentes servicios, tanto en encuentros de calles como para derivaciones de acometida.

Además de las canalizaciones propias de cada servicio, en previsión de futuras ampliaciones, se instalará un conducto vacío de PVC, de 110 mm. de diámetro, bajo cada Acerado, y dos conductos iguales en los cruces de calzada.

Artículo 3.2.- Condiciones Particulares de la Red Viaria.

Las características dimensionales y ordenación transversal del acerado del vial general incluido en la Unidad serán las establecidas en el planeamiento general municipal.

Las características dimensionales y ordenación transversal del viario local de la Unidad serán las especificadas gráficamente en el plano de ordenación O-2.4 del Plan Especial.

Los firmes de calzada se conformarán mediante subbase de zahorra natural o explanada mejorada, base de zahorra artificial, capa intermedia de mezcla bituminosa en caliente tipo G, y capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente tipo S.

Los firmes de las bandas de aparcamiento se constituirán de forma análoga a las calzadas.

Los firmes de acerado y calles peatonales se formarán mediante subbase de zahorra natural, base de hormigón en masa HM-15 y pavimento de baldosas antideslizantes de terrazo, que se sustituirán por baldosas hidráulicas con relieve de botones en la pavimentación de vados adaptados para personas con movilidad reducida.

Los bordillos separadores de calzadas y acerados, serán de hormigón prefabricado de doble capa, y dimensiones de 15 x 25-35 cms., e irán asentados sobre base de hormigón. Los bordillos separadores de calzadas, irán rebajados en el encintado de vados peatonales.

Los bordillos separadores de áreas peatonales y zonas ajardinadas serán prefabricados de hormigón, e irán resaltados y asentados sobre base de hormigón.

Los alcorques destinados a la plantación de arbolado en aceras, se protegerán superficialmente mediante elementos homologados por el servicio municipal correspondiente.

Se señalarán horizontalmente mediante pintura indeleble las zonas de aparcamiento público y los pasos peatonales en cruces de calles.

La señalización vertical reguladora del tráfico se realizarán mediante placas metálicas de formato homologado, sustentadas por postes de chapa galvanizada anclados a la base del acerado.

Artículo 3.3.- Condiciones Particulares de la Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes contra Incendios.

El consumo diario medio a considerar para el dimensionado de la Red será de 1,5 m³ por cada 100 m² de edificación y de 5 m³ por cada 1.000 m² de superficie destinada a espacios libres de uso público.

El consumo máximo se deducirá de aplicar al consumo medio diario un coeficiente multiplicador no inferior a 2,4.

El caudal de cálculo para los hidrantes contra incendios será de 1 m³/min., bajo la hipótesis de funcionamiento simultáneo de los dos hidrantes situados en posición hidráulica más desfavorable.

Los conductos de la red de abastecimiento discurrirán bajo los Acerados y áreas peatonales pavimentadas, disponiéndose en mallas cerradas adaptadas al trazado de las calles, de forma que se posibilite el que cada arteria principal disponga de dos puntos de abastecimiento.

Las válvulas de corte se situarán en posición inmediata a las derivaciones, y se distribuirán de forma que posibilite la mayor sectorización de la red, e irán alojadas en arquetas o pozos con tapa de fundición dúctil.

Las derivaciones para el riego de zonas verdes serán independientes de los conductos de la red de abastecimiento. Las bocas de riego se distribuirán de forma que ningún punto del área a servir quede a más de 30 m. de una boca, y de 20 m. si se trata de puntos de arbolado.

Los hidrantes de protección contra incendios se situarán de forma que la longitud del recorrido real entre ellos no resulte superior a 200 m., y que ningún punto de la alineación exterior de las edificaciones quede a más de 100 m. de algún hidrante.

Las conducciones serán de polietileno de alta densidad en tubería de hasta 260 mm. de diámetro, y de fundición dúctil en los restantes casos. Las presiones mínimas de trabajo que deberán resistir serán de 10 atmósferas para las de polietileno y de 7,5 atmósferas para tubería de otro tipo, y su diámetro mínimo no será inferior a 100 mm., con independencia de los resultados obtenidos en su cálculo.

La profundidad mínima de las zanjas de alojamiento de los conductos será tal que permita que la generatriz del tubo quede a una distancia mínima de 1 m. de la rasante del Acerado. La anchura de cada zanja será proporcional al diámetro de la tubería a alojar, con un ancho mínimo de 80 cm. para conducciones de diámetros inferiores.

Las válvulas de cierre para conductores, de diámetros comprendidos entre 100 y 200 mm., serán de compuerta, cierre elástico y cuello liso. Para diámetros superiores serán de compuerta, cierre elástico y doble brida.

Las bocas de riego serán de fundición dúctil, con diámetro de paso de 45 mm. y de enchufe rápido tipo “barcelona”.

Los hidrantes contra incendios serán de arqueta, con dos salidas de 70 mm., tipo “barcelona” y válvula de corte.

Artículo 3.4.- Condiciones Particulares de la Red de Saneamiento.

El diseño de la red responderá al sistema unitario, mediante colectores compartidos para la evacuación de aguas pluviales y residuales.

El caudal de aguas pluviales a evacuar se calculará en función de la superficie vertiente que recoge cada colector, y la longitud recorrida por el agua desde el origen al punto de vertido, considerando una velocidad media de escurrimiento de 1.5 m/seg , un factor de escorrentía de 0,6 , un periodo de recurrencia de 10 años, y una duración puntual de descarga pluvial de 10 minutos. El caudal de aguas residuales será el deducible del consumo diario máximo obtenido en el cálculo de la red de abastecimiento de agua de la edificación que acomete al colector.

Las pendientes de los conductos se diseñarán de forma que la velocidad del caudal a evacuar en cada tramo de la red quede comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. En todo caso las pendientes de los conductos no serán inferiores al 0,5% ni superiores al 3%, con una pendiente mínima para el ramal inicial del 1%.

Los conductos de la red serán prefabricados de hormigón, de enchufe campana con junta elástica, y su sección será circular. La profundidad de la zanja de alojamiento posibilitará que el espesor del recubrimiento sobre la generatriz del tubo sea como mínimo de 1,5 metros. El ancho mínimo de la zanja será igual al diámetro del tubo más 0,5 metros.

Los pozos para el registro de la red se situarán en todos los puntos del trazado en que se produzcan cambios de dirección o rasante, y, en tramos rectos, a distancias no superiores a 50 metros. Se ejecutarán mediante fábrica de ladrillo macizo de un pié de espesor, enfoscada interiormente, sobre solera de

hormigón y dispondrán de cerco y tapa de fundición dúctil, diámetro 400 mm, con escudo del Ayuntamiento, y escalerilla de pates de polipropileno.

Los sumideros para el desagüe de calzadas serán sinfónicos e irán conectados a los pozos de registro. Dispondrán de marco y rejilla de fundición dúctil con bisagra.

Las acometidas a la red desde las edificaciones se realizarán mediante conducto prefabricado de hormigón, de diámetro no inferior a 20 cm, con pendiente mínima del 2%, e irán directamente conectadas a los pozos de registro cuando sus prestaciones de servicio así lo requieran.

Artículo 3.5.- Condiciones Particulares de la Red de Alumbrado Público

El dimensionado de la red se calculará para una iluminación de las siguientes características mínimas, en función de los distintos espacios públicos:

- Vial del sistema general incluido en la Unidad: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de coeficiente de uniformidad.
- Viario de la red local: 20 lux de iluminancia media y 1/3 de coeficiente de uniformidad.
- Áreas peatonales de los espacios libres de uso público: 10 lux de iluminancia media y 1/4 de uniformidad.

Las luminarias para el alumbrado de las vías de tráfico rodado serán todas de vapor de sodio de alta presión, con lámparas de ampolla tubular y potencia adecuada al nivel de iluminación exigido, sustentadas mediante báculos de chapa galvanizada en caliente, de 10 metros de altura.

Los centros de mando serán de la clase y tipo homologados por el correspondiente servicio municipal, irán dotados de equipos reguladores para el ahorro energético, e irán ubicados en puntos estratégicos de los espacios públicos de fácil accesibilidad.

Artículo 3.6.- Condiciones Particulares de las Redes de E. Eléctrica, Telecomunicaciones y Gas Energético

En el diseño, dimensionado y características de las redes de abastecimiento y suministro de energía eléctrica en M.T. y B.T., de telecomunicaciones, y de distribución de gas energético canalizado, se seguirán las instrucciones y directrices marcadas por las compañías prestatarias de cada servicio.

En particular, el centro de transformación de energía eléctrica se ubicará en la parcela reservada al efecto en la ordenación del Plan Especial..

Artículo 3.7.- Condiciones Particulares de los Espacios Libres

El espacio libre L-1 se acondicionará provisionalmente mediante la siembra de pradera natural, hasta su posterior incorporación al espacio libre a acondicionar unitariamente, junto con áreas colindantes del futuro sistema local a desarrollar en el Sector SUB-CC-2.2-1.

El espacio libre L-2 conformará la zona verde central de la Unidad y su acondicionamiento se realizará mediante la plantación de arbolado y jardinería ornamental, y, opcionalmente y en su caso, la pavimentación con materiales terrizos y la instalación de mobiliario urbano en áreas peatonales.

El área L-3 configurará una zona verde linal de acompañamiento del viario general colindante, y su acondicionamiento incluirá la siembra de pradera natural y la plantación de especies de jardinería ornamental..

En el acerado a completar de la Avenida de Manuel Rojas y en las particiones transversales de las bandas de aparcamientos a habilitar en el interior de la Unidad se acondicionarán alcorques, de superficie no inferior a un metro cuadrado, para la plantación de arbolado.

CAPITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

Artículo 4.1.- Terminología y Limitaciones

Los términos y conceptos expresados en este Capítulo tendrán el significado y alcance que a los mismos se atribuye en las Normas Urbanísticas del planeamiento general municipal.

Artículo 4.2.- Ejercicio de la Facultad de Edificar

El ejercicio de la facultad de edificar sobre la única Manzana edificable resultante de la ordenación del Plan Especial (o sobre cada una de las parcelas en que pudiere subdividirse aquella) quedará subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos previos:

- Que haya ganado firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del Programa de Ejecución y del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación.
- Que, en el caso de subdivisión de la referida Manzana, se haya aprobado previamente el correspondiente Proyecto de Parcelación.
- Que se encuentren totalmente terminadas las obras de urbanización necesarias para dotar a la Manzana o parcela de los servicios urbanos exigibles para alcanzar la condición legal de solar o, en su defecto, que sea posible y se garantice en forma fehaciente su ejecución antes de la ocupación del edificio interesado.
- Que se hayan formulado y autorizado oficialmente los Proyectos Básico y de Ejecución del edificio a construir.

Artículo 4.3.- Tipologías Edificatorias

El Tipo de Edificación que podrá desarrollarse sobre la única Manzana de la ordenación, así como sus condiciones específicas de composición volumétrica, serán los que se establecen en el capítulo VI de estas Normas.

La modificación de la tipología edificatoria establecida sólo podrá llevarse a efecto mediante la previa formulación del correspondiente Estudio de Detalle, conforme a las condiciones y limitaciones que para su desarrollo se señalan en el Capítulo II de la presente normativa.

Artículo 4.4.- Condiciones de Parcelación

La Manzana I-1, única resultante de la ordenación de detalle establecida, se configura en principio como indivisible, sin perjuicio de su posible posterior división en dos o más parcelas de características dimensionales no inferiores a las mínimas señaladas en la normativa aplicable para el tipo de Edificación Ligera Aislada previa la aprobación del correspondiente Proyecto de Parcelación.

A dicho Proyecto deberá adjuntarse, como documentación complementaria, la relativa a la definición, para todos los lotes resultantes de la división, tanto de las características de su ordenación volumétrica como la de la superficie máxima edificable en cada uno de ellos.

Artículo 4.5.- Condiciones de Ocupación de Parcela y Situación de la Edificación.

La construcción sobre rasante de los distintos cuerpos de edificación de la Manzana I-1 se desarrollara respetando en todo caso los retranqueos mínimos y las líneas de edificación señaladas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan, pudiendo, únicamente rebasarse las mismas mediante la proyección de construcciones subterráneas, cuya total superficie deberá quedar íntegramente bajo la rasante de parcela proyectada.

En el caso de que la edificación se desarrollase mediante la previa formulación de un Estudio de Detalle, el contenido de éste definirá explícitamente las líneas de edificación relativas a la posición sobre el ámbito del estudio de los cuerpos de edificación resultantes de la reordenación volumétrica propuesta, tanto sobre como bajo rasante.

Artículo 4.6.- Condiciones de Aprovechamiento Superficial y Volumétrico

El aprovechamiento superficial total de la Manzana I-1 será el el asignado en las respectivas condiciones particulares de uso y edificación establecidas en estas Normas y en el correspondiente plano de ordenación detallada.

El aprovechamiento singular de cada cuerpo de edificación diferenciado será, en principio, el resultante de la superficie máxima ocupable y del número de plantas autorizados en cada uno de ellos, sin que en ningún caso su suma global pueda resultar superior al aprovechamiento total asignado a la Manzana.

El número de plantas y las alturas máximas de edificación y total de las construcciones a erigir sobre la Manzana serán los establecidos en sus condiciones particulares de uso y edificación.

Los Estudios de Detalle relativos a la reordenación volumétrica o modificación tipológica de la Manzana de la ordenación conservarán como máximos tanto el aprovechamiento total como el número de plantas limitados en las condiciones particulares establecidas en la presente normativa..

Las restantes condiciones que regularan el aprovechamiento superficial y volumétrico de las áreas edificables ordenadas en el Plan Parcial serán las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del planeamiento general municipal.

Artículo 4.7.- Dotación y Situación de Aparcamientos

La dotación y situación de aparcamientos públicos serán las especificadas en el correspondiente plano de ordenación detallada de este Plan.

La dotación mínima de aparcamientos privados a habilitar en la Manzana I-1 será la deducible de aplicar las determinaciones que al respecto se señalan en la Normativa Urbanística General del PGM en función de las intensidades edificatorias y los usos autorizables a implantar, que se especifiquen en el pertinente Proyecto de Edificación, sin que la dotación resultante pueda ser inferior a la de una plaza por cada 100 m² de superficie a edificar.

Los aparcamientos podrán situarse en el área libre interior de la Manzana, en las distintas plantas de la edificación y, también sobre la cubierta de la misma, siempre que sus características morfológicas y constructivas lo permitan.

Artículo 4.8.- Condiciones Estéticas de las Edificaciones

La composición formal de la edificación o edificaciones que pudieren erigirse sobre la Manzana I-1 o sobre las parcelas resultantes de su posterior subdivisión, deberá ser unitaria y homogénea en su conjunto, sin generar distorsiones contraproducentes entre ellas.

A tales efectos, en el caso de subdivisión posterior de la Manzana, con carácter previo a la concesión de licencias municipales de edificación sobre las parcelas resultantes, los titulares cuyos derechos de edificabilidad representen un porcentaje superior al cincuenta por ciento de la superficie total edificable asignada a la manzana, formularán y presentarán ante el Ayuntamiento, para su aprobación, la propuesta de composición formal de los edificios a construir, en la que deberán especificarse las características relativas a su composición volumétrica y al tratamiento de sus elementos superficiales exteriores (fachadas y cubiertas), pudiendo incluirse también en la propuesta la documentación complementaria necesaria para su mejor precisión y comprensión.

Así mismo, los Estudios de Detalle de reordenación volumétrica que pudieren formularse, incorporarán al conjunto de sus determinaciones las relativas a las características de la composición estética de las edificaciones afectadas por la reordenación a establecer.

Artículo 4.9.- Condiciones de Habitabilidad y Medioambientales

Las condiciones que regularán dentro de la Unidad objeto de ordenación la habitabilidad de los locales y dependencias de las edificaciones, y la implantación de actividades generadoras de impacto sobre el medio ambiente, serán las establecidas en el correspondiente articulado de las Normas Urbanísticas del planeamiento general municipal.

CAPÍTULO V. – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 5.1.- Concepto y Clasificación de los Usos

El concepto de los usos asignados en estas Normas tendrá el significado y alcance que a cada uno se atribuye en la normativa urbanística del Plan General.

Conforme al grado de vinculación y a su posibilidad de implantación, los usos asignados se distribuyen en los siguientes grupos:

- Usos característicos, que corresponden a los usos establecidos con carácter vinculante o alternativo para la Manzana edificable de la ordenación.
- Usos compatibles, que corresponden a los usos que pueden implantarse en la Manzana junto con el uso característico asignado.
- Usos complementarios, que corresponden a las actividades auxiliares del uso característico y a las actividades compatibles anexas a dicho uso.

A los efectos de la presente normativa se entenderán como usos complementarios del uso Industrial, los correspondientes a aseos, locales de servicios e instalaciones, y dependencias administrativas y auxiliares del uso característico.

Todos los usos complementarios deberán cumplir las características y situaciones de compatibilidad señaladas en la normativa urbanística del Plan General.

Artículo 5.2.- Situación de los Usos Compatibles y Complementarios

Los usos establecidos como compatibles podrán ubicarse en locales de planta baja y, en su caso, de las entreplantas que pudieren habilitarse en su interior.

Los aparcamientos privados podrán situarse según se especifica en el artículo 4.7 de estas Normas,



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

Los usos complementarios se situarán libremente en cualquier planta de la edificación, incluidas las subterráneas, pero en este caso sólo podrán habilitarse dependencias auxiliares cuyo uso no suponga la permanencia continuada de personas.

Artículo 5.6.- Condiciones Particulares de los Usos de Espacios Libres, Transporte, Infraestructura y Telecomunicación

Las condiciones que regularán los usos relacionados en el epígrafe serán las establecidas en el Capítulo III de estas Normas, en la normativa urbanística del Plan General, en las Ordenanzas Municipales correspondiente, y en la legislación específica aplicable a cada uso.

CAPÍTULO VI . - CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION.

Artículo 6.1. - Condiciones particulares de la Manzana I-1.

Parcelación y Superficies

- Condiciones de parcelación: Manzana en principio indivisible, sin perjuicio de su posterior división (previa la aprobación del correspondiente Proyecto de Parcelación) en dos o más parcelas de características dimensionales no inferiores a las mínimas establecidas para el tipo de Edificación Ligera Aislada en la normativa aplicable.
- Superficie neta total : 9.324,40 m2s.
- Superficie máxima ocupable total : 6.925,00 m2s.
- Superficie máxima ocupable de cada cuerpo de edificación:
Cuerpo A : 3.642,00 m2s.
Cuerpo B : 167,00 m2s.
Cuerpo C : 3.116,00 m2s.

Usos Autorizados

- Uso pormenorizado característico: Industria Limpia (IL).
- Usos específicos (conjuntos o alternativos) : Industria Limpia Inocua (ILI), Industria de Almacenaje (ILA) y Talleres Artesanales (ILT).
- Usos compatibles: Los admitidos en la Normativa Urbanística General del PGM de Badajoz según dimensión y situación de la actividad a compatibilizar.

Condiciones de Edificación

- Tipo de edificación a implantar: Edificación Ligera Aislada (ELA) (con los retranqueos mínimos indicados en plano O-2.4.2). (1)

- Número máximo de plantas de la Manzana total: Dos plantas.

- Número de plantas de cada cuerpo de edificación :

Cuerpo A: Dos plantas (II): 3.642,00 m2s.
Cuerpo B: Una planta (I).
Cuerpo C: Una o Dos plantas (I/II). (En el caso de optarse por la edificación de una sola planta podrá construirse en la misma una Entreplanta que cumplimente las condiciones y limitaciones establecidas al respecto en la Normativa Urbanística General del PGM.

- Alturas de edificación y total :

Para una planta : 5,00 m. y 9.00 m. respectivamente.
Para una planta + entreplanta: 6,30 m. y 10,30 m.
Para dos plantas: 8,50 m. y 12,50 m.

- Superficie máxima edificable total: 10.039,50 m2t.

- Aprovechamiento objetivo total de la Unidad de Actuación: 10.039,50 m2t.

- Aprovechamiento subjetivo total de la Unidad de Actuación: 9.035,55 m2t.

En el caso de división de la Manzana, la documentación complementaria del correspondiente Proyecto de Parcelación definirá, en todos los lotes resultantes de la división, tanto las características de su ordenación volumétrica como la superficie máxima edificable en cada uno de ellos.

CAPÍTULO VII.- PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACION

Artículo 7.1.- Alcance y desarrollo de la Actuación.

La Actuación Urbanizadora objeto del presente Programa de Ejecución comprende el conjunto de acciones que se especifican en el artículo siguiente, y así mismo, la realización de aquellas otras que sin estar programadas fueren necesarias para la total materialización de la Actuación, y su desarrollo y ejecución se llevará a efecto conforme a las fases y dentro de los plazos que se establecen en este capítulo.

La vigencia del Programa de Ejecución se iniciará en la fecha de publicación oficial de su aprobación definitiva, y perdurará hasta la expedición de la licencia municipal de ocupación correspondiente a la última edificación privada que se construya sobre la Unidad de Actuación.

Artículo 7.2.- Fases del desarrollo y acciones incluidas.

*** PRIMERA FASE (Tramitación documental).**

- Formulación de Estatutos, constitución e inscripción de la Agrupación de Interés Urbanístico promotora de la Actuación. (Ya cumplimentada).
- Formulación, tramitación y resolución de la Consulta Previa de Viabilidad de la Actuación. (Ya cumplimentada).
- Formulación, tramitación y aprobación del Programa de Ejecución. (Acción en curso).
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación.

*** SEGUNDA FASE (Ejecución material de la urbanización).**

- Ejecución del acerado del sistema general incluido en la Unidad de Actuación.
- Ejecución del vial y áreas de aparcamiento integrantes del sistema local de la Unidad.

- Ejecución completa de las obras e instalaciones correspondientes a los servicios infraestructurales de la Unidad (Redes de energía eléctrica, alumbrado público, saneamiento, abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, telecomunicaciones y gas energético).
 - Ejecución de los espacios libres L-1 a L-3, integrantes del sistema local de la Unidad.
 - Ejecución de las operaciones de mantenimiento de las obras de urbanización realizadas.
- * TERCERA FASE (Conservación de la urbanización. Tramitación documental y ejecución material de la edificación).
- Constitución de la Entidad mixta encargada de la conservación de la urbanización hasta el completo desarrollo del Programa de Ejecución.
 - Recepción por el Ayuntamiento y la Entidad de Conservación de las obras de urbanización ejecutadas en la fase anterior.
 - Formulación, tramitación y aprobación de los Proyectos Básico y de Ejecución de las obras a realizar en cada manzana o, en su caso, parcela edificable de la Unidad de Actuación, y expedición de la licencia municipal correspondiente.
 - Ejecución material de la edificación a implantar sobre cada parcela o Manzana completa.
 - Tramitación y expedición de las licencias municipales de ocupación y cédulas de habitabilidad concernientes a las edificaciones realizadas.
 - Recepción definitiva de la urbanización por el Ayuntamiento, disolución de la Entidad de Conservación, y conclusión del Programa de Ejecución.

Artículo 7.3. – Plazos de ejecución de las acciones.

- Presentación a trámite municipal del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación.
Plazos: Tres meses, desde la fecha de adjudicación del Programa de Ejecución.

- Iniciación de las obras de urbanización.
Plazo: Un año, computado desde la misma fecha anterior.

- Ejecución material de la urbanización:
Plazo: Cinco años, computados desde la misma fecha.

- Iniciación de las obras de edificación
Plazo: El establecido en las disposiciones legales y normativas de aplicación.

- Finalización de las obras de edificación
Plazo: El señalado en la pertinente licencia municipal de obras.

Los plazos señalados en apartados anteriores para el inicio y conclusión de las obras de urbanización y de las obras de edificación podrán ser objeto de prórroga o ampliación conforme a lo prevenido al respecto en la legislación autonómica vigente en su momento.

Plan General Municipal de Badajoz

**PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA APROCTUACIÓN URBANIZADORA
DE TRANSFORMACIÓN DEL SECTOR SUB-CC-5.1.1. BADAJOZ**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

ANEXOS A LA MEMORIA

- 1.- RELACIÓN DOMICILIADA DE PROPIETARIOS AFECTADOS.
- 2.- IDENTIFICACIÓN Y TITULARIDAD DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL AREA DE ACTUACIÓN.
- 3.- PROGRAMA DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN SEGÚN BASES ORIENTATIVAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.
- 4.- CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 5.- ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y LAS CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

ANEXO 1.- RELACIÓN DOMICILIADA DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

GEDAUTO CAR S.L..

C.I.F. : B06684559.

Domicilio : Carretera nacional N-V, p.k.340.

06800 MÉRIDA (Badajoz).

AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ.

C.I.F. : P0601500B

Domicilio: Plaza de España nº 1

06001 BADAJOZ.

MINISTERIO DE FOMENTO

Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura

C.I.F. : S2817040E

Domicilio : Avenida de Europa nº1

06071 BADAJOZ

ANEXO 2.- IDENTIFICACIÓN Y TITULARIDAD DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN.

FINCA Nº 1.

- Titular : GEDAUTO CAR S.L.
- Identificación Registral : Porción a segregarse de la Finca secc. 2 nº 19148 (antes nº 3422) del Registro de la Propiedad de Badajoz nº 3.
- Superficie según información registral : 40.142,80 m². (Finca completa).
- Superficie registral incluida en el Área de Actuación (según medición planimétrica) : 14.801,51 m².

PORCIÓN 1.A DE LA FINCA

- Referencia catastral : 08357022PD7085E0001ZX.
- Localización : Carretera de Madrid nº 105 (B). 06008 Badajoz.
- Superficie según datos catastrales : 13.422 m².
- Superficie catastral incluida en el Área de Actuación : 13.422 m²

PORCIÓN 1.B DE LA FINCA

- Referencia catastral : 06900ª2712230000EF (parcela catastral completa).
- Localización : Porción incluida por error en la Parcela 223 del Polígono catastral 271 del municipio de Badajoz.
- Superficie catastral incluida en el Área de Actuación : 1.379,51 m².

FINCA Nº 2 .

- Titular : MINISTERIO DE FOMENTO (Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura).
- Identificación Registral : Sin identificar
- Referencia catastral: Sin referencia catastral.
- Localización : Porción de terrenos sobrantes de las expropiaciones llevadas a efecto por el Ministerio de Fomento para la ampliación de la Carretera N-V.
- Superficie incluida en el Área de Actuación (según medición planimétrica) : 451,56 m².

FINCA Nº 3.

- Titular : AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ
- Identificación Registral : Sin identificar
- Referencia catastral : Sin referencia catastral.
- Localización : Porción de terrenos pertenecientes al dominio público del Ayuntamiento de Badajoz, obtenidos por cesión gratuita para la ampliación y urbanización del acerado perimetral del vial general correspondiente a la Ronda Norte de San Roque,.
- Superficie incluida en el Área de Actuación (según medición planimétrica) : 164,12 m2 .

ANEXO 3.- PROGRAMA DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN SEGÚN BASES ORIENTATIVAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

3.1. CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES DEL ÁREA.

- Superficie bruta total 15.417,19 m²s.
- Superficie de sistemas públicos obtenidos 164,12 m²s.
- Superficie. bruta con derecho a aprovechamiento... 15.253,07 m²s.

3.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- Aprovechamiento medio del Área de Reparto 0,6582 m²t./ m²s.
- Aprovechamiento medio de la Unidad..... 0,6582 m²t./ m²s.
- Aprovechamiento subjetivo del Área de Reparto 0,5923 m²t./ m²s.
- Edificabilidad máxima en Industria Limpia 10.039,50 m² t.

3.3. RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS.

- Porcentaje mínimo de la superficie total de la Unidad destinado al Sistema Local de Espacios Libres 15%
- Dotación mínima total de aparcamientos públicos: 1 plaza /200 m²t.

3.4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN.

En relación con la propuesta de ordenación detallada contenida en la documentación gráfica y de las condiciones de ordenación y composición propuestas en la vigente Revisión del P.G.M., en la formulación del Plan Parcial de Ordenación a formular se observarán las siguientes directrices:

- Se considerarán vinculantes el trazado y dimensionado del acerado del vial de la Ronda Norte incluido en el Sistema General de Transporte.
- Los usos característicos a establecer como alternativos o complementarios para la parcela o parcelas resultantes de la ordenación a proponer serán los definidos como específicos (ILI, ILA e ILT) dentro del uso pormenorizado de Industria Limpia en la normativa urbanística del Plan General.



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

- Se considerarán vinculantes el número máximo de plantas y la tipología edificatoria señalados en la ordenación detallada directa del PGM, si bien podrá proponerse el ajuste del retranqueo mínimo de la edificación respecto de la alineación oficial exterior.
- La aptitud de la nueva ordenación contenida en el Programa de Ejecución a desarrollar quedará supeditada, además, a la previa realización de sondeos arqueológicos mecánicos y a la adopción de las medidas correctoras que, en su caso, pudiere ordenar la Dirección General del Patrimonio Cultural.

ANEXO 4.- CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1. DISTRIBUCIÓN GLOBAL DE LAS SUPERFICIES DE LA UNIDAD.

SUPERFICIES GENERALES

Superficie de sistemas públicos ya obtenidos	164.12 m2.
Superficie bruta con derecho a aprovechamiento	15.253,07 m2.
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD	15.417,19 m2.
Superficie del Sistema Gral. Viario incluido en la Unidad ..	878.25 m2.
SUPERFICIE NETA TOTAL DE LA UNIDAD	14.538,94 m2.

SUPERFICIE DE USOS LUCRATIVOS

Manzana de uso Industrial (I-1)	9.324,40 m2.
Total superficie usos lucrativos	9.324,40 m2.

SUPERFICIES DE SISTEMAS LOCALES

Sistema local Viario y de aparcamientos públicos (V-1) ..	2.187,92 m2.
Sistema local de Espacios Libres públicos(L-1, L-2 y L-3) ..	2.989.27 m2.
Sistema local de Servicios Infraestructurales (SEI)	37,50 m2.
Total superficie de Sistemas Locales	5.214,54 m2.

DISTRIBUCIÓN SUPERFICIAL DE LOS ESPACIOS LIBRES

Área L-1	231,23 m2.
Área L-2	2.083,18 m2.
TOTAL SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES ...	2.314,41 m2.
Área L-3 (área de superficie no computable)	674,86 m2.
SUPERFICIE TOTAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	2.989,27 m2.

DISTRIBUCIÓN SUPERFICIAL DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Parcela SEI	37,50 m2.
SUPERFICIE TOTAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	37,50 m2.

4.2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE USOS LUCRATIVOS.

USOS AUTORIZADOS

- Uso pormenorizado característico: Industria Limpia (IL).
- Usos específicos (conjuntos o alternativos): Industria Limpia Inocua (ILI), Industria de Almacenaje (ILA) y Talleres Artesanales (ILT).
- Usos compatibles: Los admitidos en la Normativa Urbanística General del PGM de Badajoz según dimensión y situación de la actividad a compatibilizar.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Superficie neta máxima ocupable de la Manzana: 6.925 m².
- Tipo de edificación a implantar: Edificación Ligera Aislada (ELA)
- Número máximo de plantas: Dos (II)
- Superficie máxima edificable total: 10.039,50 m². (1)

4.3. MAGNITUDES Y DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

MAGNITUDES

- Edificabilidad lucrativa máxima) 10.039,50 m².
- Aprovechamiento objetivo total de la Unidad 10.039,50 m².
- Aprovechamiento subjetivo total de la Unidad (90%) 9.035,55 m².
- Aprovechamiento medio de la Unidad 0,6582 m²t./m²s.
- Aprovechamiento medio del Área de Reparto 0,6582 m²t./m²s.
- Aprovechamiento medio subjetivo del Área de Reparto 0,5923 m²t./m²s.

DISTRIBUCIÓN SEGÚN TITULARIDAD

- Aprovechamiento subjetivo de Gedauto Car S.L. 8.767,09 m²t.
- Aprovechamiento subjetivo del M^º de Fomento 267,46 m²t.
- Aprovechamiento subjetivo del Ayto. De Badajoz 0,00 m²t.
- Excedente de cesión gratuita al Municipio (10%) 1.003,95 m²t.

4.4- ESTÁNDARES DOTACIONALES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

- Superficie de espacios libres computables.....	2.314,41 m2s.
- Porcentaje sobre superficie total de la Unidad	15,01 %
- Superficie total de espacios libres	2.989,27 m2s.
- Porcentaje sobre superficie total de la Unidad	19,38 %
- Dotación total de aparcamientos públicos	52,00 plazas
- Módulo resultante por cada 200 m2t de edificabilidad.....	1,03 plazas

-

ANEXO 5.- ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL (Modificación nº OE-01/2012) Y LAS CARACTERÍSTICAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

CARACTERÍSTICAS	PLAN GRAL.	ORDENACIÓN
5.1. CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES DEL SECTOR.		
Superficie neta (m ² s.)	-	14.538,94
Superficie de Sistemas Generales (m ² s.)	-	878,25
SUPERFICIE BRUTA TOTAL (m ² s.)	15417,19	15417,19
Superficie de sistemas públicos ya obtenidos (m ² s.)	164,12	164,12
SUPERFICIE BRUTA CON DERECHO A APROVECHAMIENTO (m ² s.)	15253,07	15.253,07
Superficie bruta de la Unidad correspondiente a las fincas aportadas por la Agrupación I.U. (m ² s.)	-	14.801,51
Porcentaje de la superficie aportada por la A.I.U. sobre la superficie bruta total con derecho a aprovechamiento.	-	97,03 %
5.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Aprovechamiento medio del Área de Reparto (m ² t./m ² s.)	0,6582	0,6582
Aprovechamiento medio de la Unidad (m ² t./m ² s.)	0,6582	0,6582
Aprovechamiento subjetivo del Área de Reparto (m ² t./m ² s.)	0,5923	0,5923
Exceso de aprovechamiento medio del Sector sobre el aprovechamiento subjetivo (m ² t./m ² s.)	0,0659	0,0659
Edificabilidad total lucrativa máxima (m ² t)	10.039,50	10.039,50
5.4. RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS		
Porcentaje de la superficie computable de espacios libres sobre la superficie total de la Unidad	15,00	15,01
Dotación total de aparcamientos públicos (nº de plazas por cada 200 m ² t. de edificabilidad total)	1,00	1,03
Dotación total de aparcamientos públicos y privados (nº de plazas por cada 100 m ² t. de edificabilidad total)	1,00	≥1,00



1985-2015
30 años

S. A., EMPRESA CONSULTORA

5.5. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN		
Uso pormenorizado característico	IL	IL
Nº máximo de plantas sobre rasante	II	I / II
Tipo de edificación	ELA	ELA

IL: Industria Limpia

II : Dos plantas; I / II : Una o dos plantas

ELA : Edificación Ligera Aislada,