

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 INICIAL ESTRATEGICO

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:

-	INTRODUCCION. DATOS Y PARAMETROS GENERALES	1
A.-	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.	2
B.-	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.	3
C.-	DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION TRAS SU APROBACIÓN.	10
D.-	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACION EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.	11
E.-	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.	14
F.-	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	16
G.-	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	17
H.-	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.	18
I.-	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACION, EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.	19
J.-	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACION.	21
K.-	PLANOS	

.- INTRODUCCION. DATOS Y PARAMETROS GENERALES

El presente documento de inicio, se redacta en conformidad con la *Subsección 2ª. "Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico"*, de la *Sección 1ª. "Evaluación ambiental estratégica"*, del *Capítulo VII. "Evaluación Ambiental"*, del *Título I. "Prevención ambiental"* de la *"Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura"* (DOE - 81/2015, de 29 de abril)

Su función es como documentación complementaria de la Modificación Puntual 2019-01 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de la localidad de Almendral, consistente en la RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARA USO GLOBAL INDUSTRIAL, sobre la parcela catastral 129 del polígono 7

El órgano promotor es el Excmo. Ayuntamiento de Almendral, con C.I.F. P0601000C, y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España, 1 -06171- Almendral (Badajoz)

Se redacta por el equipo técnico de la OGU VAT, 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

El contenido del documento se ajusta a las determinaciones del punto 1, del Artículo 29 *"Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada"*, de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, de ámbito estatal (BOE – 296/2013, de 11 de diciembre)

En tal sentido su contenido comprende y define:

- Los objetivos de la planificación, resultantes de la modificación.
- El alcance y contenido de la modificación propuesta y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible de la modificación tras su aprobación.
- La caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación, tomando en consideración el cambio climático.
- La descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.

A.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación puntual propuesta, a la cual complementa el presente documento inicial estratégico, pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- En particular y sobre todo, atender la actual demanda que presenta el municipio de Almendral de suelo industrial, hoy día inexistente.
- Aprovechar la titularidad municipal del suelo para agilizar llegado el momento la posterior gestión y desarrollo del futuro polígono industrial, una vez aprobada la modificación.
- Sacar partido a la ubicación idónea que este suelo nos plantea, en la afueras del núcleo urbano pero inmediato al mismo, para ofrecer un nuevo suelo industrial.
 - Aprovechando la factible solución que supone su situación para solventar las acometida de los diferentes servicios que serán necesarios. Así como la fácil conectividad viaria que toda industria necesita.
 - Con un alcance y proporciones moderadas, ajustadas a la potencialidad y a las necesidades reales del municipio.
- Y en general, pero no menos importante, ayudar desde la escala local a que el municipio aumente su tejido empresarial y productivo. Favoreciendo así el asentamiento poblacional y contribuyendo en la medida de lo posible a paliar la despoblación de los pequeños municipios.

B.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

Su alcance afecta al Suelo No Urbanizable del municipio, concretamente a parte de la parcela catastral 129, del polígono 7 de suelo rústico, de titularidad municipal. Suponiendo su transformación urbanística en Suelo Urbano No Consolidado. Generando un nuevo sector de suelo "UA-3", de uso global industrial, planteado con ordenación detallada.

Antes de optar por esta ubicación concreta y por la propuesta desarrollada, en contenido y alcance, en el documento urbanístico propuesto adjunto. Se han considerado las siguientes alternativas, incluyendo la concretada:

- Alternativa 0: No alteración de las condiciones actualmente definidas. Manteniendo las condiciones del municipio tal cual están y descartando el futuro suelo industrial
- Alternativa 1: Reclasificación de parte de la parcela 129 del polígono 7 de Suelo No Urbanizable, a Suelo Urbano No Consolidado con destino industrial, ocupando de ellas 11.149 m²
- Alternativa 2: Reclasificación de la parcela 50 del polígono 11 de Suelo No Urbanizable, a Suelo Urbano No Consolidado con destino industrial. Con una superficie de 10.596 m²

Analizando las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas tenemos:

➤ ALTERNATIVA 0: (no alteración de las condiciones actuales)

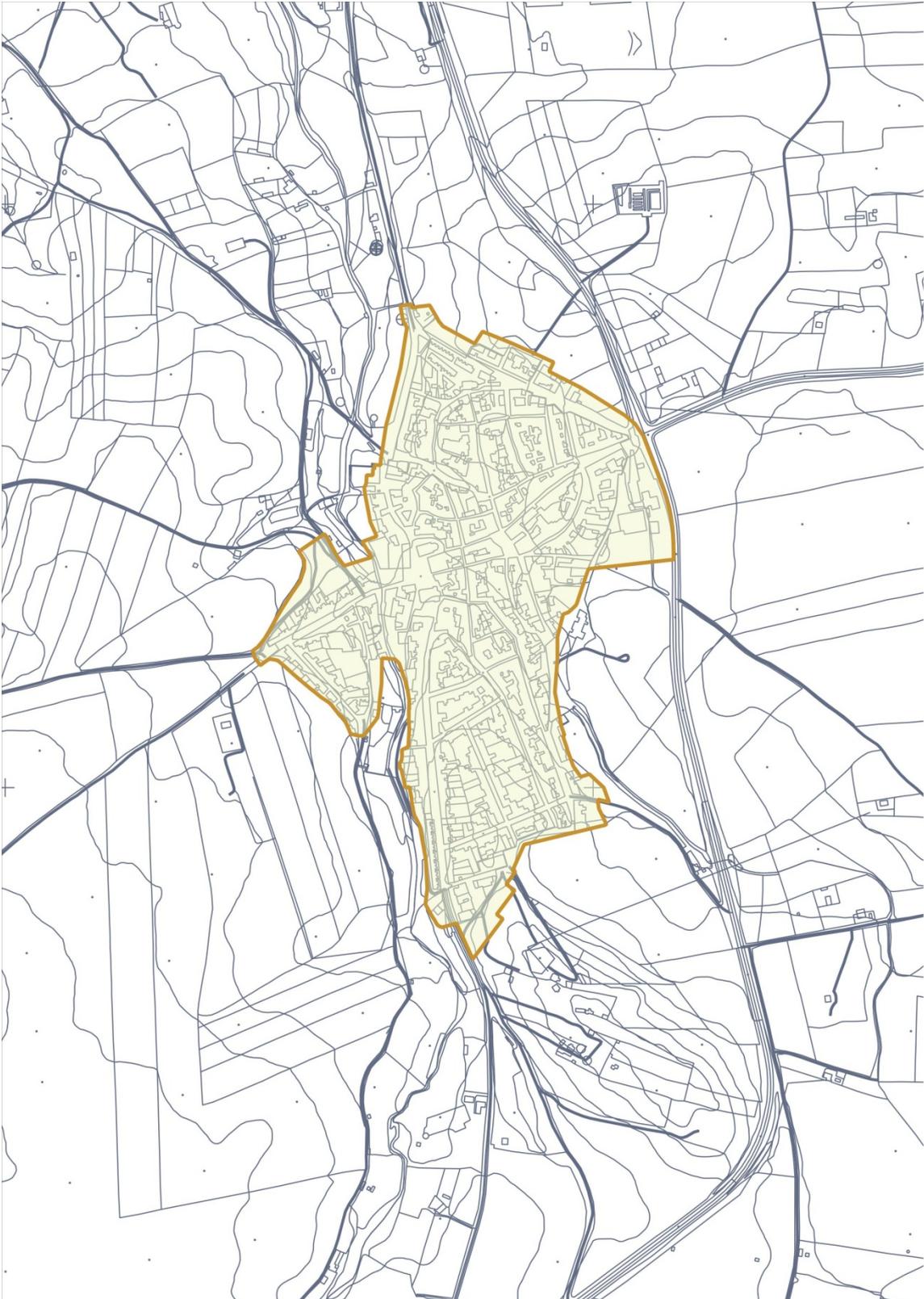
La no alteración de las condiciones actualmente definidas, desde la propia prioridad de satisfacer la necesidad local de suelo industrial, conlleva más efectos negativos que positivos:

→ *Ventajas:*

- La no alteración de las condiciones actuales del terreno objeto del desarrollo, pese a estar muy adulterado al haber sido utilizado en su momento para la extracción de tierras en las obras de mejora de la carretera cercana, N-435.
- El ahorro de costes que supondrá el no desarrollo urbanístico del sector. Incluyendo el ahorro de tiempo, trabajo y esfuerzo en la redacción y tramitación urbanística y medioambiental de la modificación puntual.

→ *Inconvenientes:*

- Mantenimiento de las condiciones actuales del municipio, sin suelo industrial disponible.
- No mejora del tejido empresarial local, ni contribución a paliar el paulatino despoblamiento.
- Instalación de empresas en ubicaciones alternativas, dispersas y con un impacto más extenso y más diseminado.



ALTERNATIVA 0.

➤ ALTERNATIVA 1: (al norte del núcleo urbano existente)

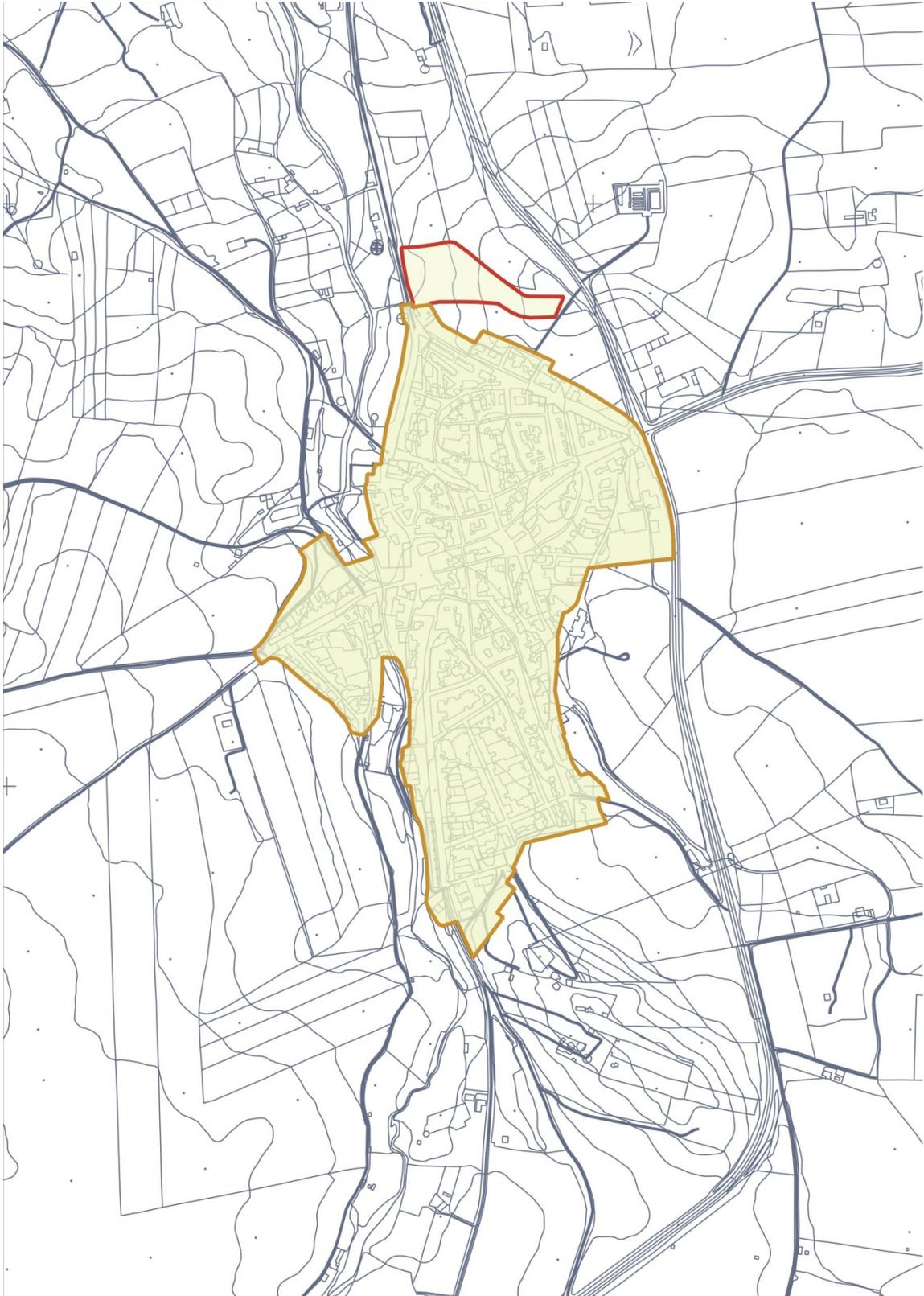
Reclasificación de parte de la parcela 129 del polígono 7 de Suelo No Urbanizable, a Suelo Urbano No Consolidado con destino industrial, ocupando de dicha parcela una superficie de 11.149 m²

→ *Ventajas:*

- Al tratarse de un suelo de titularidad municipal, conllevará menos costes de gestión a la hora de materializar su desarrollo
- Medioambientalmente, el terreno pese a no estar ocupado está bastante alterado, habiendo sido utilizado para la extracción superficial de tierras y áridos en las obras de mejora de la carretera N-435 cercana. No constando sobre el mismo valores singulares a preservar.
- Aparte de la franja de desnivel inicial colindando con la vía de acceso, fácilmente asumible por la zona verde y el nudo de acceso. La orografía del terreno es más uniforme dentro de la parcela, presentando un desnivel constante pero moderado hacia el interior.
- La totalidad del ámbito está actualmente vacío. No existiendo ningún tipo de instalación, construcción o implantación de nada.
- El resto de la parcela catastral, no ocupado por la propuesta facilitará a largo plazo la posible ampliación del polígono, si con el paso de los años se ve esa necesidad.
- La ubicación es completamente idónea desde diferentes enfoques complementarios:
 - La propia relación con el núcleo urbano existente. Anexado a su perímetro e inmediato a él. Propicio para su interrelación y acorde con este suelo industrial, de reducido alcance en cuanto a extensión y en cuanto al tipo de industrias que va a albergar.
 - La óptima comunicación y cercanía con las vías de comunicación más próximas:
 - Nacional N-435 (La Albuera – Badajoz / Barcarrota –Jerez de los Caballeros)
 - Autonómica EX-105 (Valverde de Leganés – Olivenza /Torre de Miguel Sesmero –N-432)
 - La mejor disposición para resolver con eficacia y costes asumibles las diferentes conexiones, instalaciones y servicios que requerirá el futuro polígono. Todo ellos con las suficientes garantías técnica, hidrológicas y ambientales según sus circunstancias particulares
 - El saneamiento. Con la red existente a orillas del Arroyo de Fuente Nueva.
 - El abastecimiento. Desde la red general más próxima del núcleo urbano actual
 - El suministro eléctrica. Desde el punto de la red más próxima y capacitado

→ *Inconvenientes:*

- Dadas las características de la vía y punto de paso, requerirá desde la ordenación una solución específica que asegure el correcto acceso al polígono, cruce y carriles auxiliares.
- La cercanía al núcleo urbano existente limitará la implantación de aquellas industrias que sean susceptibles de generar posibles molestias, como se regula normativamente.
- La forma de la parcela y su aprovechamiento obliga a una ordenación en fondo de saco.



ALTERNATIVA 1

➤ Alternativa 2: (al sur del núcleo urbano existente)

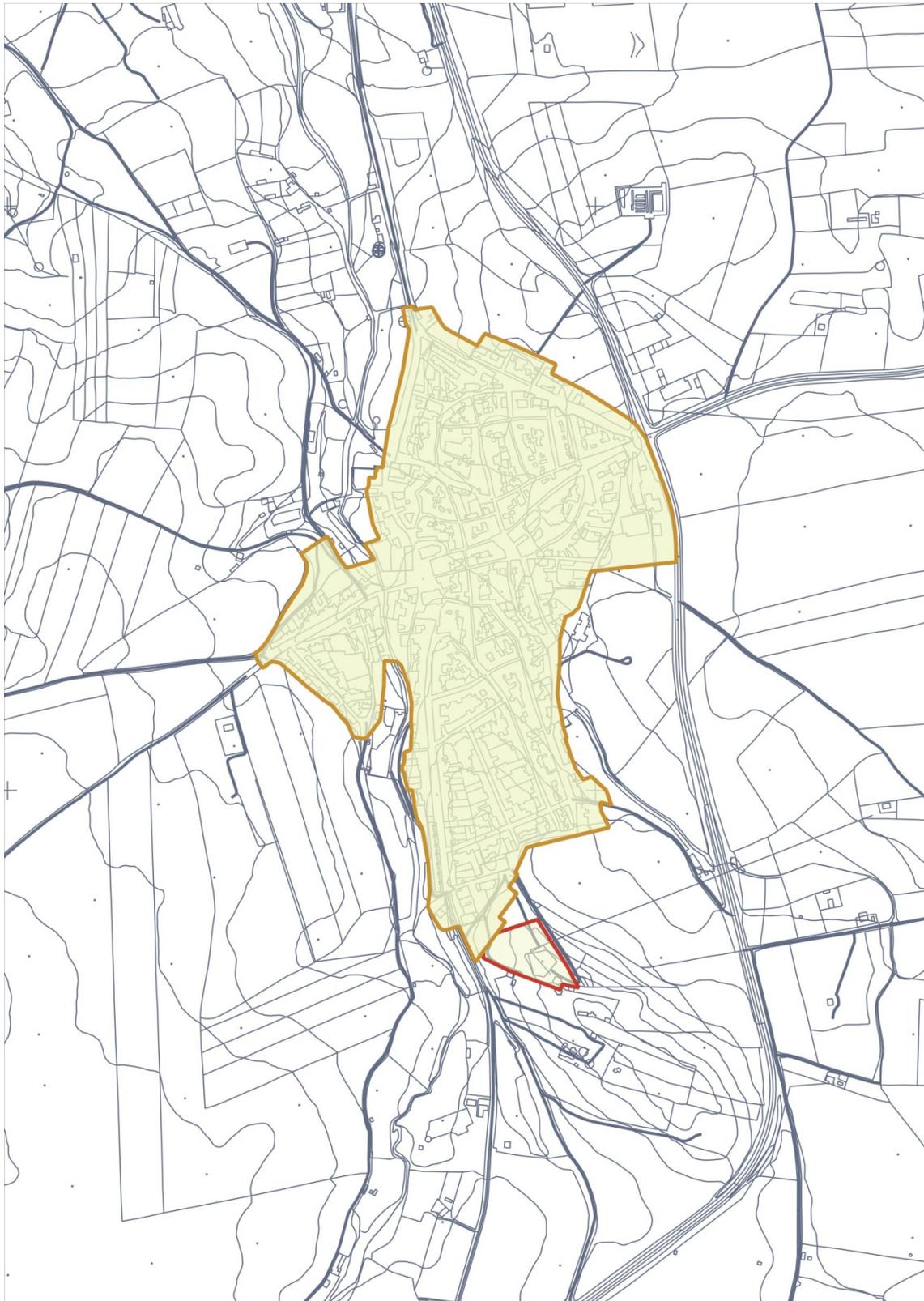
Reclasificación de la parcela 11 del polígono 50 de Suelo No Urbanizable, a Suelo Urbano No Consolidado con destino industrial. Con una superficie de 10.596 m²

→ *Ventajas:*

- Al tratarse de suelo de titularidad municipal, conllevará menos costes de gestión a la hora de materializar su desarrollo
- La ubicación es apta desde estos enfoques complementarios:
 - La relación con el núcleo urbano existente. Anexado a su perímetro e inmediato a él. Propicio para su interrelación y acorde con este suelo industrial, de reducido alcance en cuanto a extensión y en cuanto al tipo de industrias que va a albergar.
 - Medioambientalmente, el terreno está bastante alterado, con diferentes edificaciones e instalaciones implantadas en él. No constando sobre el mismo valores singulares a preservar.
 - La buena comunicación y cercanía con la vía de comunicación más próxima. La Nacional 435 en sentido la Albuera - Badajoz y en sentido Barcarrota –Jerez de los Caballeros. Y ya en menor medida la Autonómica EX-105 en sentido Valverde de Leganés - Olivenza y en sentido Torre de Miguel Sesmero – Nogales – Nacional 432 (Zafra -Sevilla)
 - La buena disposición para resolver con eficacia y costes asumibles las diferentes conexiones, instalaciones y servicios que requerirá el futuro polígono. Todo ellos con las suficientes garantías técnica, hidrológicas y ambientales según sus circunstancias particulares
 - El saneamiento. Con salida al Arroyo de Fuente Nueva.
 - El abastecimiento. Desde la red general más próxima del núcleo urbano actual
 - El suministro eléctrica. Desde el punto de la red más próxima y capacitado

→ *Inconvenientes:*

- La parcela está ocupada por instalaciones y edificaciones que habría que trasladar y compensar económicamente, añadiendo sobrecostes a la actuación.
- La forma de la parcela condicionará, llegado el momento su posible ampliación a la incorporación de otras parcelas, contiguas que habría que adquirir
- El desnivel en toda la parcela, es muy acusado, lo que conllevaría más movimientos de tierra a la hora de urbanizar los terrenos.
- Dadas las características de la vía y punto de paso, requerirá desde la ordenación una solución específica que asegure el correcto acceso al polígono, cruce y carriles auxiliares.
- La cercanía al núcleo urbano existente limitará la implantación de aquellas industrias que sean susceptibles de generar ciertas molestias, como se regula normativamente.
- La forma de la parcela y su aprovechamiento obliga a una ordenación en fondo de saco.



ALTERNATIVA 2.

En base a todo ello, se considera que la alternativa más favorable para la futura implantación del nuevo suelo industrial que la localidad de Almendral demanda sería la alternativa 1.

Y consecuentemente se plantea el documento urbanístico que define dicha propuesta, gráfica numérica y textualmente. Resultando sobre el ámbito especificado en planimetría la siguiente ordenación estructural.

U N I D A D D E A C T U A C I Ó N		U A - 3
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: $S_{ZV} + S_{EP} \geq 1.672$ (m ² suelo) → 15% de la superficie con derecho a aprovechamiento		
- Zona verde: $S_{ZV} \geq 1.115$ (m ² suelo) → 10% de la superficie con derecho a aprovechamiento		
- Equipamiento público: $S_{EP} \geq 557$ (m ² suelo) → 5% de la superficie con derecho a aprovechamiento		
Aparcamiento Público: Número de plazas ≥ 1 Plaza/200m ² de (m ² techo) aprovechamiento lucrativo (Según ordenación)		
Cesión de aprovechamiento: $Ces_{.AP}$ (m ² techo) $\geq 10\%$ de (m ² techo) aprovechamiento lucrativo (Según ordenación)		
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 → $T_{IND} \leq 7.804$ m ² techo):	7.062	m ² /t (Según ordenación)
- Cesión de aprovechamiento, $Ces_{.AP} \geq 7060 \times 10\% = 706$ (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, $N^{\circ} \geq 7062 / 200 = 35,3$ (plazas):	38	Ud. (Según ordenación)

C.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN TRAS SU APROBACIÓN.

Desde hace algunos años, almendral ha venido demandando nuevo suelo específicamente industrial, dentro del tamaño y proporción correlativos a sus necesidades como pequeño municipio. Tanto para albergar en una ubicación conjunta pequeñas industrias ya existentes ahora dispersas, como para acoger nuevas industrias que ante una nueva oferta de suelo industrial se plantean su implantación en la localidad.

El desarrollo de la modificación tras su aprobación, conlleva la reclasificación de unos terrenos primero como nuevo *Suelo Urbano No Consolidado* (al no reconocer el *Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano* el régimen de *Suelo Urbanizable*). Y finalmente como nuevo suelo urbano; conforme a sus parámetros normativos de aplicación. El desarrollo de este nuevo sector, supondrá el primer polígono industrial de la localidad, con algo más de siete mil metros cuadrados de suelo industrial disponible. Poniendo en valor un suelo municipal, ahora infrutilizado, como foco del tejido productivo de Almendral.

- Antes, la Modificación (con todas las subsanaciones que resulten de su proceso de evaluación ambiental y consultas sectoriales), una vez aprobada definitivamente y publicada en DOE; dará lugar como primer efecto, a la correspondiente redacción de su *programa de Ejecución*.
- Desde el *programa de ejecución*, conforme al proyecto técnico definido para ello se ejecutará la urbanización del sector, dando respuesta concreta a las exigencias derivadas desde el planeamiento. Concluyendo con la equidistributiva *reparcelación* final en las fincas resultantes y su inscripción en el *Registro de la propiedad*.
- Finalmente, convertido ya en *suelo urbano*, permitirá el asentamiento paulatino de diferentes empresas siempre que cumplan las condiciones fijadas de antemano.

Medioambientalmente, el desarrollo de la modificación tras su aprobación y todo este proceso comentado, aunque no supone una alteración significativa de los valores existentes del municipio:

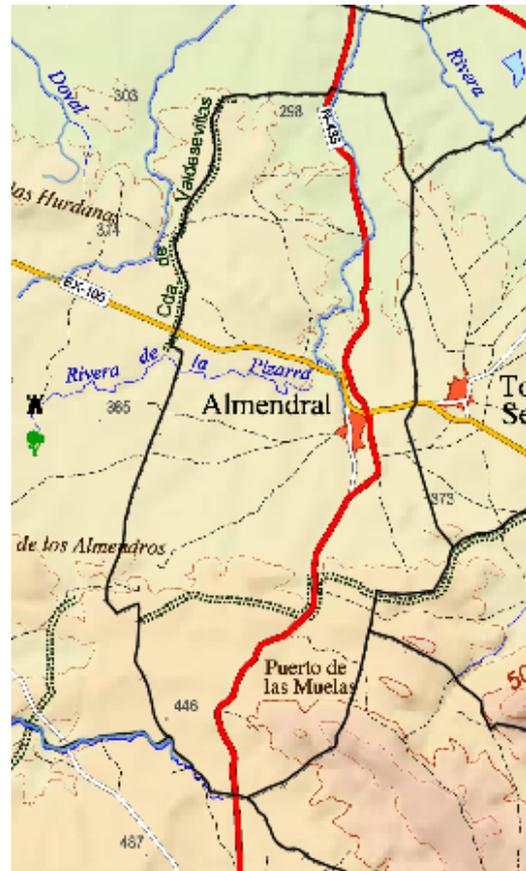
- Afectará totalmente a su ámbito en concreto, hoy día sin uso, alterado superficialmente por excavaciones de tierras y áridos, usados en las obras del paso elevado del cementerio sobre la nacional 435.
- Afectará también a su entorno inmediato dentro de la lengua de terreno delimitada por los trazados actuales y pasados de las carreteras N-435 y EX-105. Porción de territorio ya comprometida en el propio suelo urbano en su parte sur. Que está afectado por la vía de acceso al cementerio y por las bandas de afecciones de los distintos viales parcialmente implicados.
- En cuanto al término municipal competo de Almendral el desarrollo de la modificación supondrá una pequeña porción más de nuevo suelo urbano, que dejará de ser no urbanizable. Que cuantitativa y cualitativamente no supone una repercusión considerable en el mismo.

D.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

El término municipal de Almendral cuenta con una extensión de 67,2 km² de superficie, situado en la zona centro - oeste de la provincia de Badajoz. 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 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 (Zafra y Sevilla)

El terreno del término municipal ofrece pequeñas pero acusadas ondulaciones al sur, con ondulaciones ya menos acusadas conforme se avanza hacia el norte del territorio. Destaca especialmente la conocida como Sierra de los Almendros, de menos de 625 m de altitud. Estando el núcleo urbano a una altitud media de 325 m.

Según el censo de 2018, la localidad cuenta con 1.240 habitantes.



D.1. - GEOMORFOLOGÍA.

En el término municipal se distinguen como formaciones principales: granitos (hercínicos), sedimentos de relleno de valle y marinos de plataforma (conglomerados, areniscas, pizarras, calizas,...), depósitos de abanicos aluviales (arcillas, arenas, conglomerados, costras calcáreas), calizas, esquistos grafitosos-cuarzitas negras-anfibolitas-mármoles, coluvial, gabros-diabasas (hercínicas). Siendo los elementos más representativos, el granito y las calizas. Y litológicamente, la estructura litológica se corresponde con estos dos tipos de rocas

Edafológicamente, se distinguen:

- Leptosoles eútricos. (Tierras pardas sobre pizarras). Suelos raquíuticos, de poco espesor y desarrollados sobre materiales pizarrosos que favorecen el crecimiento de los pastizales. Su material original presenta una alta resistencia a la meteorización. Son terrenos de color pardo claro, sueltos y con bastante arcilla, idóneos para viñedos. También se intercalan calizas y terrenos abruptos con vegetación adhesionada.
- Luvisoles, Organizados por acumulación de arcilla, que retienen agua pero dificultan la aireación de

raíces. Suelos muy evolutivos de largos periodos de formación. Dándose Luvisoles Háplicos, Cálcicos y Crómico.

- Además se dan en menor medida otros tipos como cambisoles distritos (Tierra parda meridional sobre roca intrusiva ácida o básica), Calcisoles (Suelo pardo calizo), Regosoles y Alisoles oleicos.

D.2. - LUGARES PROTEGIDOS.

En el término municipal no se encuentran espacios clasificados dentro la Red Natura 2000. Además, los múltiples hábitats localizados sobre el territorio del municipio tampoco se dan cerca del ámbito objeto de la modificación puntual. Al igual que sucede con los montes comunales, donde sólo se encuentra la dehesa boyal situada al sur. Y tampoco se da ninguna área de protección para la avifauna, aunque no queda muy del ámbito de la modificación el espacio IBA (Important Bird Área), Olivenza-La Albuera.

D.3.- FLORA Y VEGETACIÓN.

Podemos considerar tres unidades

- Las comunidades climácicas, serían lo más cercano al bosque mediterráneo original, conformado por asociación de: encinas, alcornoques, esparragueras, olivo, lavandas, etc. Dándose también bosques de galería de fresnos, alisos, sauces; con herbáceas tipo gramíneas y escrofulariáceas. Así como adelfares y los tamujares.
- Por degradación de las comunidades climácicas surgen matorrales seriales, con predominio de aulagas, jaguarzos, jaras, retamas, coscojas, lentisco, olivo, matagallo, cantuesos, zarzales y tamujares.
- Y también surgen finalmente prados y pastizales seriales. Predominando las gramíneas, con leguminosas, geraniáceas, crasuláceas, carrizales, juncáceas y gramadales.

D.4.- FAUNA.

Se da una variada población de avifauna que utilizan el término municipal de Almendral como de paso para otros territorios: milanos, elanio azul, búho real, águila culebrera, águila perdicera, cigüeña negra, zorzales, perdices, palmas, grullas, avutardas, ratoneros, aguiluchos, esmerejones, garcillas bueyeras, codornices, agachadizas, martinetes, zampullines 'y aviones. La mayor parte de estas especies

Así mismo se da una amplia diversidad de reptiles y anfibios por las zonas húmedas de los arroyos y montes. Como, el tritón jaspeado, la salamandra común, la ranita meridional y el sapo de espuela. Y entre los reptiles: el galápago leproso, la lagartija colilarga, el lagarto ocelado, la culebra de herradura y la culebra bastarda.

Los mamíferos más representativos son: la liebre, el conejo, el jabalí, el zorro, la nutria, la jineta, el erizo común, el turón, el meloncillo, el tejón. Además de varias especies de murciélagos.

D.5.- PAISAJE.

Se distinguen tres tipos de paisajes. Penillanuras sudoccidentales en el centro y en menor medida suroeste del término, que es el tipo que consta en la mayor parte del ámbito de actuación. Al igual que en menor medida Campiñas meseta sur, que engloba el tercio norte del término municipal. Y en el resto del término Sierras cuarcíticas penillanura en el resto.

D.6.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El principal arroyo del término municipal, Arroyo de Chicapiernas, se encuentra lejos del ámbito de actuación, pero no tanto uno de sus afluentes como es Arroyo de Fuente Nueva.

Aunque de todas formas queda lo suficientemente separado de él para no verse participe de ninguna banda de afección del mismo, si es fundamental su consideración para resolver la evacuación del polígono, eso sí, con garantías de no afectación a la calidad de las aguas de este arroyo.

D.7.- VIAS PECUARIAS.

En el término municipal destaca sobre todo el Cordel Mesteño o de Valdecubos, que discurre atravesando de este a oeste comunicándolo con el término municipal de Nogales. Pero queda muy alejado del ámbito objeto de la modificación puntual. Al igual que el tramo (2 Km aproximado) de la Cañada de Valdesevilla al situado al norte del mismo.

D.8.- CARRETERAS.

El desarrollo propuesto en la modificación puntual de planeamiento afín a este documento ambiental, se ve comprometido de lleno con el trazado viario antiguo de la carretera nacional N-435. Desde la cual tendrá su acceso directo.

Pese a tratarse de un tramo de carretera separado ya del trazado principal, desde que la variante nueva, hace ya años, discurre por el exterior del núcleo urbano. Conllevará de acuerdo con la administración responsable de la misma la correcta solución del acceso al polígono, con todas las garantías necesarias para su funcionamiento correcto y en condiciones suficientes de seguridad.

D.9.- OCUPACIÓN DEL SUELO.

Con arreglo a la clasificación de tipos de ocupación de suelo del proyecto Corine de la Unión Europea, en el término municipal de Almendral coexisten múltiples categorías. Pero tanto el ámbito que nos ocupa como todo su entorno, excepto el suelo artificial próximo propio del suelo urbano, pertenece a la categoría de uso del suelo Agrícola de secano.

E.- LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.

El desarrollo previsible del municipio en cuanto a su planeamiento local hace suponer, sobre todo a partir de la entrada en vigor a finales de junio de 2019 de la LOTUS (*Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible* de Extremadura), será la redacción y aprobación de un *Plan General Municipal*, como núcleo de base, que a medio plazo acabe sustituyendo al actual *Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano*.

Esta modificación puntual, tan sólo obedece a una anticipación al mismo, que permita contar con nuevo suelo industrial sin tener que esperar a que entre en vigor un Plan General que ahora está tan sólo en su fase previa.

Los efectos ambientales previsibles que supondrá esta modificación sobre el municipio son moderados y asumibles por la localidad. Atendiendo sobre todo al limitado tamaño del nuevo desarrollo y al carácter blando de las industrias susceptibles de implantarse. No obstante, dichos efectos ambientales previsibles que pueden ser apreciados tras la aprobación de esta Modificación Puntual se atienen a las siguientes motivaciones.

POR LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL DENTRO EL NUEVO SECTOR.

El efecto fundamental sería el de evitar la implantación diseminada sobre el término municipal de aquellas industrias y actividades que puedan optar por los terrenos del nuevo polígono industrial como ubicación más favorable. Consolidando un suelo concreto, con un tamaño razonable y acotado al perímetro definido en la modificación.

POR LA DISTANCIA DEL POLIGONO A LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE NUCLEO URBANO.

El efecto del nuevo polígono sobre la actividad residencial que tiene más próxima, es limitado. Sobre todo en base a las restricción del tipo de industria en función de su posible nivel de contaminación física, que ya se plantea desde la normativa que expresamente se añade a las normas del actual PDSU. Además de la requerida individualmente desde el enfoque medio ambiental ante la implantación de cada una de las posibles actividades a ubicar.

Por otra parte, posibles contaminaciones de otra índole como acústica además de ser relativa en función del tamaño y el tipo de industrias admisibles, se concreta en un horario de trabajo convencional, alejado de los periodos de descanso habituales.

POR LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION DEL POLIGONO.

Los inevitables efectos del propio proceso de las obras necesarias estarán previstos desde el propio proyecto de urbanización y serán limitados en cuantía y plazos conforme al proceso de las obras y su terminación.

Entrando en la pormenorización de los efectos y sus fases de aparición gestación:

	Fase de construcción	Fase de explotación
ATMOSFERA	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ruido</i>. Contaminación acústica por el uso de maquinaria y el propio proceso constructivo - <i>Calidad del aire</i>. Incremento de partículas en suspensión y polución por la maquinaria y el movimiento de tierras. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ruido</i>. Contaminación acústica procedente de alguna tecnología propia de una instalación. - <i>Calidad del aire</i>. Gases procedentes de alguna actividad dentro de las autorizables.
GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGÍA	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Calidad del suelo</i>. Alteración de las características iniciales del suelo por el movimiento de tierras. - <i>Erosión</i>. La producida por el movimiento de tierras. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ocupación del suelo</i>. Por las propias industrias e instalaciones a implantar. - <i>Erosión</i>. Ninguna afección
AGUAS	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Calidad de las aguas</i>. Afección posible por vertidos o residuos por inadecuado manejo de los mismos durante las obras. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Calidad de las aguas</i>. Afección por posible derrames de elementos o sustancias, o por vertidos de algunas de las actividades dentro de las autorizables.
VEGETACION	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Vegetación</i>. Desbroce superficial y pérdida de la vegetación existente 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Vegetación</i>. Pérdida de la misma en caso de falta de mantenimiento de las zonas verdes
FAUNA	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Fauna terrestre</i>. Afección mínima por los efectos de la maquinaria - <i>Avifauna</i>. Afección mínima por los efectos de la maquinaria - <i>Fauna piscícola</i>. Afección mínima por posibles vertidos 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Fauna terrestre</i>. Pérdida de especies asentadas en el ámbito. - <i>Avifauna</i>. Pérdida de especies asentadas en el ámbito. - <i>Fauna piscícola</i>. Afección mínima por posibles derrames de elementos con la instalación y vertidos
FIGURAS PROTEC. AMBIENTAL	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Red Natura 2000</i>. Ninguna afección, - <i>Habitats</i>. Ninguna afección 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Red Natura 2000</i>. Ninguna afección apreciable. - <i>Habitats</i>. Ninguna afección apreciable
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Impacto paisajístico</i>. Mínima afección visual por las obras en construcción. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Impacto paisajístico</i>. Impacto producto de la presencia de la instalación, parcialmente ocultas por la orografía colindante.
ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Elementos arqueológicos</i>. Ninguno. Se encontrarán protegidos por la legislación referente a patrimonio y cultura. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Elementos arqueológicos</i>. Ninguno. Se encontrarán protegidos por la legislación referente a patrimonio y cultura.
VÍAS PECUARIAS Y MONTES UT. PUB.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Montes de utilidad pública</i>. Ninguno - <i>Vías Pecuarias</i>. Protegidas por la legislación sectorial 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Montes de utilidad pública</i>. Ninguno - <i>Vías Pecuarias</i>. Protegidas por la legislación sectorial
MEDIO SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Empleo</i>. Incremento del mismo en la zona durante esta fase. - <i>Economía</i>. Atracción de inversiones relacionadas con la fase de construcción. - <i>Demografía</i>. Atracción de empleados de la construcción y mano de obra especializada. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Empleo</i>. Incremento del mismo a partir de las posibles nuevas actividades a implantarse. - <i>Economía</i>. Atracción de nuevas empresas, inversiones y diversificación del mercado laboral. - <i>Demografía</i>. Atracción de empleados de diversa índole Contrarrestando la despoblación

F.- EFECTOS PREVISIBLES EN PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.**F.1.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES CONCURRENTES**Plan Estratégico Forestal de Extremadura (en fase de revisión)

El contenido y alcance de la modificación no supone por si mismo ningún efecto previsible sobre el *Plan Estratégico Forestal*.

Por otro lado, conforme a lo definido en dicho plan, el término municipal no cuenta con montes públicos. Y aunque en él se dan algunas zonas con especie arbórea destacada, en concreto encinares, estas áreas se encuentran muy alejadas de las zonas implicadas en esta modificación puntual.

F.1.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES TERRITORIALES CONCURRENTES

No se da ningún Plan Territorial concurrente, siendo el más próximo el *Plan Territorial del Entorno del Embalse de Alqueva* que no le afecta.

G.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no es como tal una figura de planeamiento. No obstante, ante su modificación, al igual que está sujeto a las mismas determinaciones que otras figuras de planeamiento local de cara al cumplimiento de los parámetros y exigencias de la Ley del Suelo, lo debe estar ante el cumplimiento de la legislación ambiental.

En base a ello y dado el alcance de la propuesta, la motivación de la aplicación del procedimiento simplificado, se basa específicamente en considerar que está englobado dentro del ámbito de aplicación definido en la *Subsección 2ª. "Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico"*, de la *Sección 1ª. "Evaluación ambiental estratégica"*, del *Capítulo VII. "Evaluación Ambiental"*, del *Título I. "Prevención ambiental"* de la *"Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura"* (DOE - 81/2015) Apartado f) 2ª, del *Artículo 49. "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada"*.

CAPÍTULO VII. EVALUACIÓN AMBIENTAL

SECCIÓN 1ª EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

...

Subsección 2ª Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico

Artículo 49. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

...

f) *Las modificaciones menores y revisiones de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:*

1ª Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico.

Cuando se prevea que una modificación incluida en este apartado no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

2ª Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren las condiciones de calificación del suelo no urbanizable, cuando afecten a las condiciones para ubicar o desarrollar actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos, o supongan la admisión de nuevos usos o de más intensidades de usos, en suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural y arqueológica.

3ª Planes Generales Municipales o Planes Parciales que afecten a suelo urbano, cuando supongan la ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

4ª Planes Especiales de Ordenación que modifiquen las determinaciones del planeamiento general y tengan por objeto la definición o la protección del paisaje o el medio natural.

...

Todo ello, sin perjuicio del resultado a que dé lugar el presente expediente durante su proceso de evaluación ambiental, en sus plazos de exposición pública y consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

H.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Los motivos para seleccionar las dos alternativas (más allá de la iniciativa cero, dejando la situación del municipio tal y como está), son los siguientes:

- Su ubicación en relación con la accesibilidad a las estructuras viarias de comunicación del municipio. En mayor o menor medida, ambas opciones próximas a las carreteras que lo conectan con el ámbito comarcal, autonómico y nacional, del que depende.
- Su ubicación en relación con el continuo urbano consolidado de Almendral. En las afueras del núcleo urbano, pero próximo a él. De tal forma que el acceso al polígono desde el suelo urbano actual sea casi inmediato. Y a la vez separado de la actividad residencial. Acorde con las características de las industrias admisibles. Contribuyendo al mismo tiempo al traslado al nuevo polígono de algunas industrias existentes ahora diseminadas dentro y fuera del casco urbano.
- Su ubicación en cuanto a las conexiones, acometidas y servicios de las diferentes instalaciones del polígono a desarrollar con las redes existentes en la localidad, siempre teniendo en consideración las posibles incidencias sectoriales de cada alternativa. Muy especialmente en relación con la red de saneamiento y evacuación de aguas.
- Su titularidad. Al ser ambas de propiedad municipal facilitará en gran medida la gestión y desarrollo del nuevo suelo industrial una vez en vigor la modificación puntual. Su programa de ejecución, su urbanización y su correspondiente reparcelación final.
- En el caso concreto de la alternativa 1, aprovechar la actuación para darle un uso con sentido común a un terreno sin uso y superficialmente muy deteriorado.

I.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACION, EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Conforme al libro *Estrategia para el cambio climático para Extremadura 2009-2012* consultado, la acción contra el cambio climático no es opuesta al desarrollo industrial y socioeconómico.

De todas formas, aunque por tamaño y alcance no haya un efecto severo sobre el cambio climático; se consideran estas medidas:

PARA LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE

- Durante las obras, se procurará reducir la emisión de polvo y partículas en suspensión y se condicionará el transporte de escombros a vertedero con los recorridos más óptimos posibles..
- Se mantendrán las revisiones actualizadas de toda la maquinaria, respecto a emisiones sonoras y gases. Y se fomentará en lo posible el uso de biocombustibles
- Se promoverá también la movilidad sostenible, con el uso por el personal usuario del polígono de bicicleta e incluso recorridos a pie siempre que sea posible desde el cercano suelo residencial.
- Se impulsará la implantación de instalaciones de energías renovables en las industrias, así como criterios bioclimáticos y de eficiencia energética en la edificación de las naves

PARA LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS

- Durante las obras se balizará su perímetro evitando afecciones fuera de él. Haciendo el acopio de materiales y movimiento de maquinaria en las plataformas de maniobras.
- Y también controlando la situación y el destino de los escombros según el plan de gestión.
- Se afectará lo imprescindible la cubierta vegetal dificultando su erosión y contaminación. Almacenando la tierra vegetal de las excavaciones y movimientos de tierra aparte de los áridos, para su reutilización.
- Se considerará en parte la orografía natural del terreno para no dificultar en exceso la circulación de camiones y demás vehículos, evitando grandes desmontes y taludes forzados fácilmente erosionables.
- Se asegurará el mantenimiento y limpieza de equipos mediante bandejas de retención de derrames, suelos impermeabilizados u otras medidas, que eviten la contaminación de los suelos.

PARA LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.

- Durante las obras se evitarán vertidos incontrolados, debiendo disponerse de sistema de recolección de aceites, grasas y lubricantes y contando con gestores autorizados.
- Se promoverá un uso eficaz y eficiente de los recursos hídricos, ajustando necesidades y consumo, conforme a los criterios que a su vez determine el organismo de cuenca.
- Se regulará el uso de insecticidas, pesticidas, herbicidas, etc. en las zonas ajardinadas, así como de fitosanitarios en las zonas agrícolas para evitar el paso de estos contaminantes al subsuelo.

PARA LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

- Durante las obras se evitará la eliminación innecesaria de vegetación, especialmente en las inmediaciones del ámbito implicado. Controlando la circulación y afecciones de la maquinaria.
- Se utilizará sobre todo en talud vegetación herbácea y arbustiva que ayude a evitar su erosión y que favorezcan la integración paisajística. Priorizando especies autóctonas u evitando especies invasoras
- Los restos vegetales procedentes de talas y desbroces se trasladarán a vertedero autorizado o se eliminarán con su obligado permiso de quema controlada.

PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA

- Durante las obras se procurará programar las fases para que no generen molestias que puedan afectar al periodo reproductor de la fauna, sobre todo primavera y principios de verano.
- Si observará todo lo emanado del Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura y el resto de protecciones sectoriales de carácter ambiental, incluso estableciendo si es el caso zonas de tránsito seguro para la fauna evitando el efecto barrera

PARA LA PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Acabadas las obras se inutilizarán los recorridos auxiliares utilizados con criterios de integración paisajística mediante siembra y plantación de especies adecuadas al entorno. Y se retirarán las construcciones temporales y restos de obras sin recoger volviendo a integrar el lugar con el medio.
- Se procurará la integración real de las edificaciones industriales a implantar, mediante materiales, formas, colores y volúmenes acordes con soluciones arquitectónicas tradicionales acordes con el entorno y no disonantes con el paisaje más inmediato.
- Se propondrán y diseñaran soluciones adecuadas para las zonas de transición entre los suelos desarrollas y su entorno natural no implicado en la actuación.

PARA LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

- Durante las obras de urbanización se contará con su obligado plan de gestión de residuos, con asignación concreta de gestos autorizado y con medidas comprobables del tratamiento adecuado de los mismos.
- Se respetará obligadamente la legislación vigente en cuanto a la producción de: residuos sólidos urbanos, industriales, peligrosos, de construcción, inertes, plásticos, pilas, aceites, papel/cartón y vidrio.
- Se favorecerá la recogida y separación selectiva de residuos y la preparación para la reutilización, valorización y el reciclaje, facilitando contenedores adecuados para su depósito.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS.

- Se fomentarán medidas preventivas que minimicen posibles situaciones de riesgo ambiental concreto: depuración de aguas residuales, emisiones atmosféricas, fugas.
- Se deberán tener en cuenta las medidas de autoprotección o autodefensa frente a incendios forestales, para cada industria en particular y para la totalidad del polígono en general, conforme a la legislación específica de aplicación.

J.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACION.

El seguimiento ambiental de la modificación y de sus efectos una vez aprobada, se circunscribe al posible impacto de proyectos que puedan ser autorizados en el suelo industrial resultante. Por lo que no se requieren medidas añadidas extraordinarias de control, aplicadas adicionalmente al marco normativo tanto del propio planeamiento, como de su propia normativa específica; o desde el control específicamente medioambiental.

Así, las medidas previstas establecidas son las siguientes:

MEDIDAS PREVENTIVAS

La exigencia del cumplimiento de las especificaciones para el uso industrial, que a falta de la existente a este respecto en el actual *Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano*, se fijan desde la propia modificación puntual y que urbanísticamente quedarán incorporadas al PDSU:

MEDIDAS CORRECTORAS

Desde los medios de seguimiento aplicados a la vigilancia y control de las calidades ambientales a preservar, se pueden seguir y controlar los parámetros que sean precisos. Dando lugar, llegado el caso, a la aplicación de medidas correctoras desde los criterios establecidos en la nueva normativa.

Así mismo desde el propio proceso de evaluación ambiental, cuantificados los posibles efectos de cada actividad concreta sometida a evaluación, se puede exigir medidas correctoras específicas si es particularmente necesario.

MEDIDAS COMPENSATORIAS

El seguimiento ambiental de la modificación y de sus efectos una vez aprobada, no contempla medidas compensatorias.

Olivenza, mayo de 2019.



José Carlos Núñez Sosa.

ARQUITECTO DIRECTOR OGU VAT OLIVENZA

K.- PLANOS.

I.1	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	(E 1:10.000)
I.3	SERVIDUMBRES Y AFECCIONES	(E 1:1.000)
O.1	ORDENACION ESTRUCTURAL. CLASIFICACION, CALIFICACION DEL SUELO. PARAMETROS DEL SECTOR	(E 1:500)
O.2	ORDENACION DETALLADA, PARCELACION Y CESION DE APROVECHAMIENTO	(E 1:500)



OGUVAT

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, BIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

ACTUACIÓN:
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2019-01
 DEL P.D.S.U. DE ALMENDRAL**



ALMENDRAL

PLANO DE INFORMACIÓN
 SITUACIÓN

ESCALA:
 1/10.000

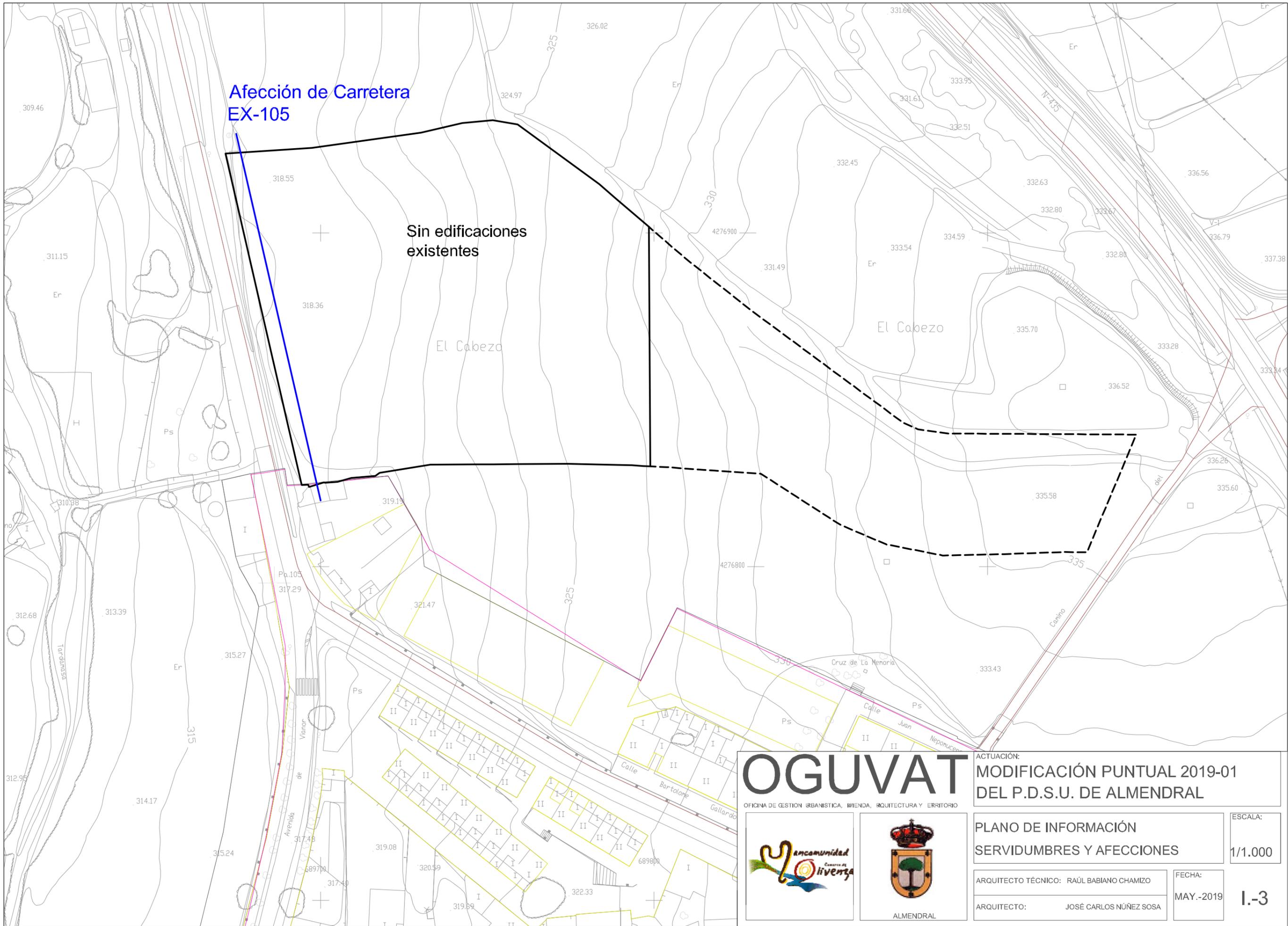
ARQUITECTO TÉCNICO: RAÚL BABIANO CHAMIZO

FECHA:

ARQUITECTO: JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA

MAY.-2019

I.-1



Afección de Carretera
EX-105

Sin edificaciones
existentes

El Cabezo

El Cabezo

OGUVAT
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO



ALMENDRAL

ACTUACIÓN:
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2019-01
DEL P.D.S.U. DE ALMENDRAL**

**PLANO DE INFORMACIÓN
SERVIDUMBRES Y AFECCIONES**

ARQUITECTO TÉCNICO: RAÚL BABIANO CHAMIZO

ARQUITECTO: JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA

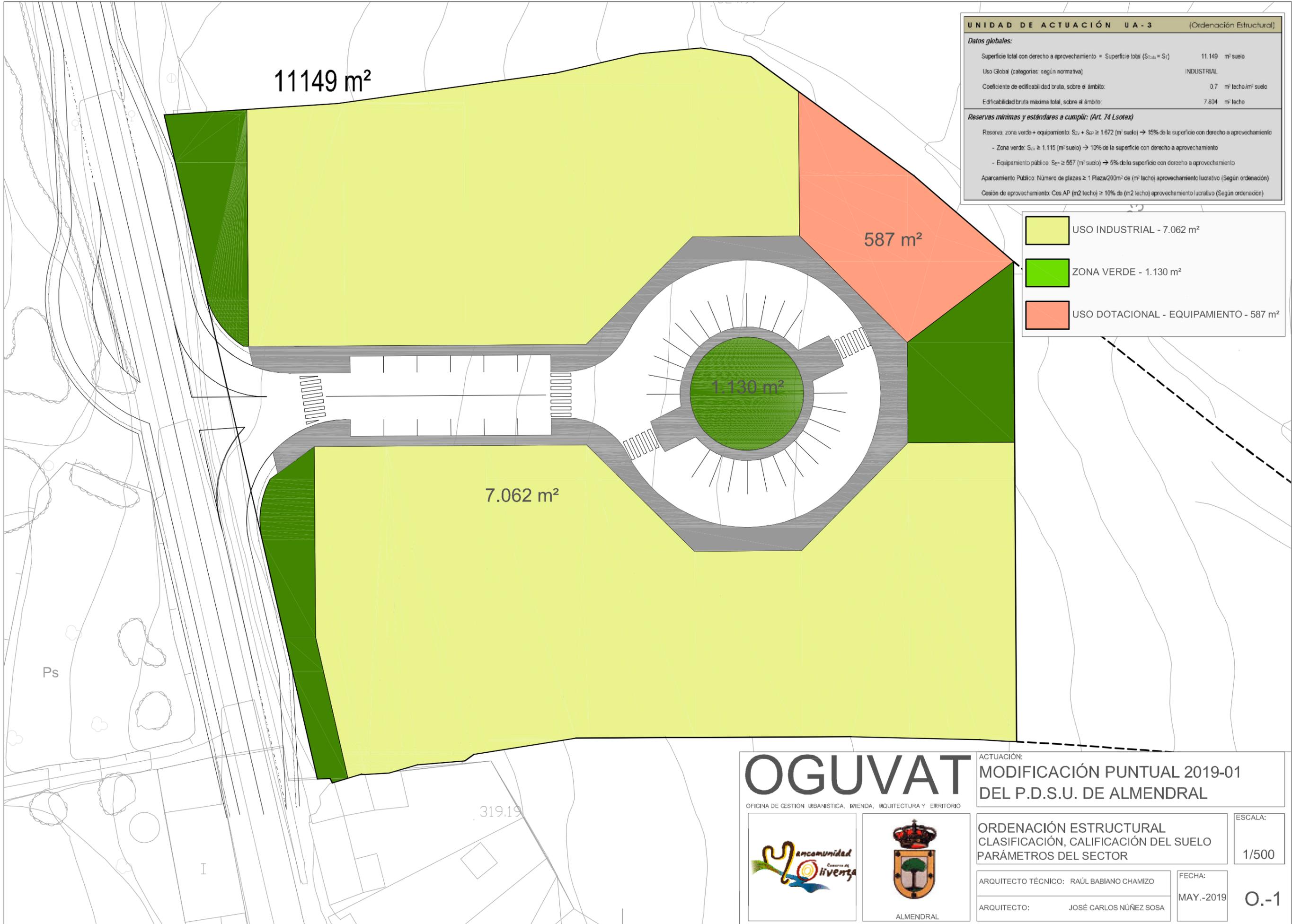
FECHA:

MAY.-2019

ESCALA:

1/1.000

1.-3



11149 m²

587 m²

1.130 m²

7.062 m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA - 3 (Ordenación Estructural)	
Datos globales:	
Superficie total con derecho a aprovechamiento = Superficie total (S _{1-3a} = S ₁)	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} ≥ 1.672 (m ² suelo) → 15% de la superficie con derecho a aprovechamiento	
- Zona verde: S _{ZV} ≥ 1.115 (m ² suelo) → 10% de la superficie con derecho a aprovechamiento	
- Equipamiento público: S _{EP} ≥ 557 (m ² suelo) → 5% de la superficie con derecho a aprovechamiento	
Aparcamiento Público: Número de plazas ≥ 1 Plaza/200m ² de (m ² techo) aprovechamiento lucrativo (Según ordenación)	
Cesión de aprovechamiento: Cos.AP (m ² techo) ≥ 10% de (m ² techo) aprovechamiento lucrativo (Según ordenación)	

	USO INDUSTRIAL - 7.062 m ²
	ZONA VERDE - 1.130 m ²
	USO DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO - 587 m ²

OGUVAT

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, BIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO



ACTUACIÓN:
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2019-01
DEL P.D.S.U. DE ALMENDRAL

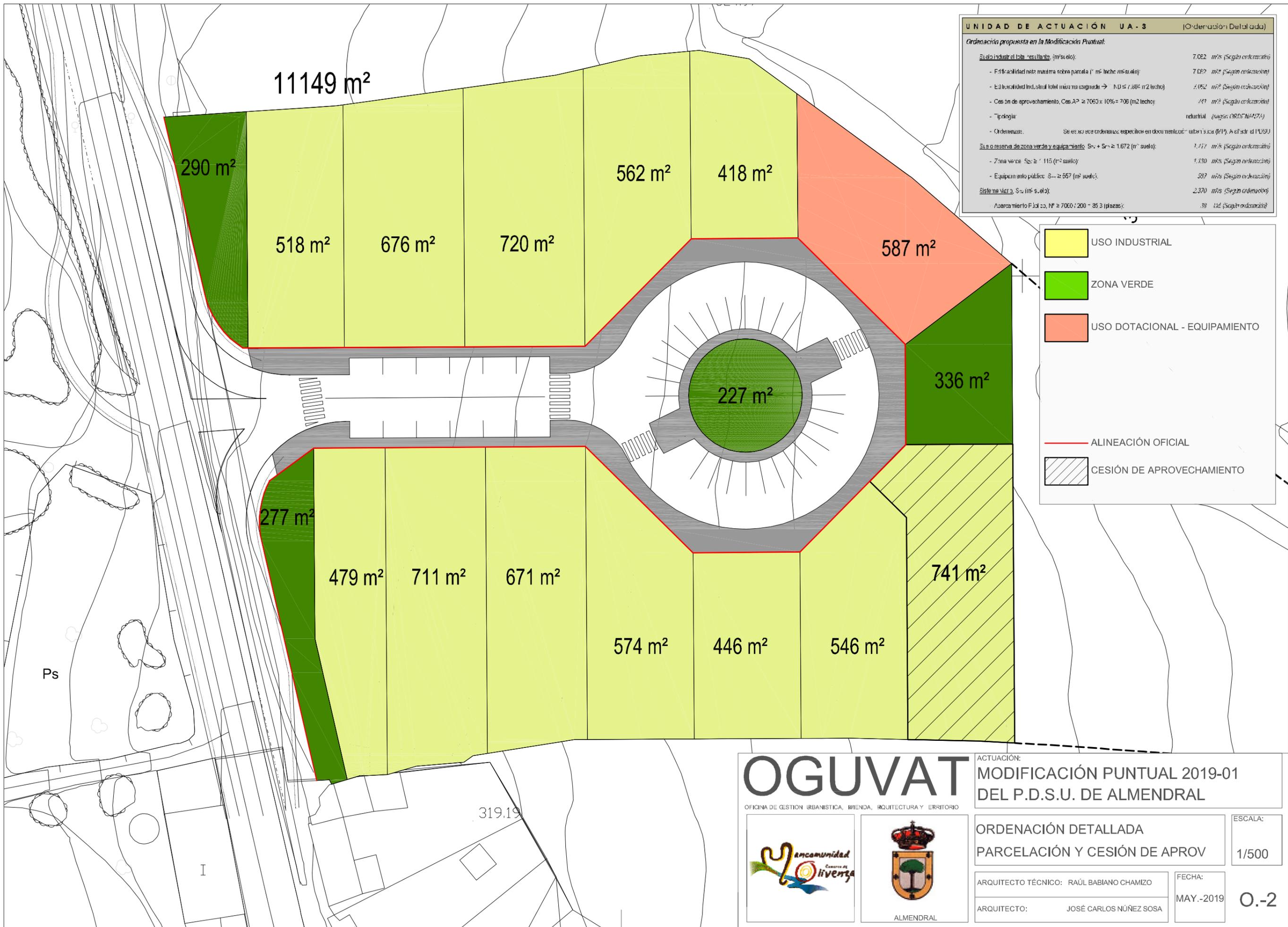
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN DEL SUELO
PARÁMETROS DEL SECTOR

ARQUITECTO TÉCNICO: RAÚL BABIANO CHAMIZO
ARQUITECTO: JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA

FECHA:
MAY.-2019

ESCALA:
1/500

O.-1



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-3 (Ordenación Detallada)

Ordenación propuesta en la Modificación Puntual:

Suelo industrial total resultante (m² suelo):	7.022 m² (Según ordenación)
- Edificabilidad máxima sobre parcela (1 m² techo m² suelo):	7.022 m² (Según ordenación)
- Edificabilidad Industrial total máxima asignada → I _{ND} ≤ 7.804 m² techo):	7.022 m² (Según ordenación)
- Cesión de aprovechamiento, Ces.A _P ≥ 7060 x 10% = 706 m² techo):	741 m² (Según ordenación)
- Tipología:	Industrial (según ORDEN 164/2014)
- Ordenanzas:	Se aplican las ordenanzas específicas en documentación urbanística (M.P.U. Afectar el P.D.S.U.)
Suelo reserva de zona verde y equipamiento: S _v + S _e ≥ 1.672 (m² suelo):	1.717 m² (Según ordenación)
- Zona verde: S _v ≥ 115 (m² suelo):	1.130 m² (Según ordenación)
- Equipamiento público: S _e ≥ 557 (m² suelo):	587 m² (Según ordenación)
Sistema vial: S _v (m² suelo):	2.370 m² (Según ordenación)
- Aparcamiento Público, N _p ≥ 7060 / 200 = 35.3 (plazas):	39 plazas (Según ordenación)

USO INDUSTRIAL

ZONA VERDE

USO DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO

ALINEACIÓN OFICIAL

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

OGUVAT

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, BIENDEA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

ACTUACIÓN: **MODIFICACIÓN PUNTUAL 2019-01 DEL P.D.S.U. DE ALMENDRAL**

ORDENACIÓN DETALLADA
PARCELACIÓN Y CESIÓN DE APROV

ESCALA: 1/500

ARQUITECTO TÉCNICO: RAÚL BABIANO CHAMIZO
ARQUITECTO: JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA

FECHA: MAY.-2019

ALMENDRAL

0.-2