



## **III OTRAS RESOLUCIONES**

### **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pueblonuevo del Guadiana, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de protección agropecuaria a suelo urbanizable programado de uso industrial de la parcela 417 del polígono 548, con la creación del Sector "Homologado" S-3 del NUR-11 con ordenación detallada, donde actualmente se encuentran unas instalaciones industriales.*

(2016061334)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de mayo de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.



Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que “las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias”.

Pueblonuevo del Guadiana se constituyó como municipio independiente segregado del municipio de Badajoz al que pertenecía por Decreto 97/1999, de 29 de julio (BOE 3-6-2000).

A la vista de ello, heredó como planeamiento el dispuesto por el anterior circunscrito ahora a su término propio.

Por lo tanto, no dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX) y, hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

No obstante, se está elaborando un nuevo Plan General Municipal adaptado a su nuevo régimen administrativo y a los determinaciones de la LSOTEX.

Todos estos antecedentes y particularidades, y el concreto alcance de la reclasificación (que no es otra de posibilitar la ampliación de unas instalaciones existentes), nos hace entender que, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del TRLS y RA (BOE 31-10-15), esta reclasificación no obligue a una revisión expresa de su planeamiento, y que se pueda abordar esta mediante la presente modificación del referido plan.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la reciente Ley 10/2015, de 8 de abril-DOE 10-4-15-(disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18-10, de modificación de la LSOTEX /DOE 20-10-10).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

#### ACUERDA :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo I a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.



Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 31 de mayo de 2016, se modifica el Anexo V de la normativa urbanística y se crea el Anexo VIII, que quedan redactados como sigue:

### ANEXO V.- CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA HOMOLOGADA PARA EL NUR 11 DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA

#### 1. Características del Sector.

- Identificación del Sector: S3-SUR en NUR 11
- Situación Urbana: Distrito  
Barriada: NUR 11 Pueblonuevo del Guadiana
- Localización Gráfica: CR-3.11 PLANO EG 1 HOJAS Nº. 9 Y 13
- Superficie Estimada: 74.327,14 m<sup>2</sup>.
- Estado Actual: Terreno en suelo no urbanizable en el que existen edificaciones con zona perimetral vallada, con destino de uso industrial de tipo productivo, con autorización del Órgano Autónomo por concurrir "interés social" (Art. 16.3.2ª RDL 11/1992) Actividad con licencia de apertura para liofilización y deshidratación de productos agrícolas en el punto kilométrico 24,900 de la Carretera EX209 de Badajoz a Montijo.

#### 2. Características del Planeamiento.

- Figura a desarrollar: Programa de Ejecución.
- Finalidad: dotar a Pueblonuevo del Guadiana de suelo industrial que consolide y potencie la manufacturación de productos agrícolas con terrenos susceptibles de ampliación de líneas de producción y nuevas superficies susceptibles de desarrollo industrial en un polígono industrial aislado, que permita el desarrollo urbanístico y económico inmediato.
- Iniciativa de su formulación: privada.
- Sistema de Actuación: compensación.
- Iniciación: inmediata Tras la aprobación, refundido y publicación de la modificación puntual del S-3 de Suelo Urbanizable Programado, se presentará el correspondiente Programa de Ejecución para la consecución de los fines propuestos de forma inminente.



## 3. Características de Ordenación:

FICHA DEL SECTOR S-3 SUR, NUR 11 Y DE SU UNIDAD DE ACTUACIÓN:

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>Superficie.</b>	74.327'14 m <sup>2</sup> s.
<b>Clase de suelo.</b>	Urbanizable.
<b>Delimitación.</b>	Según plano EG-1, hojas 9 y 13. (Parcela 417 del Polígono 548).
<b>Uso global.</b>	Industrial.
<b>Usos compatibles.</b>	Terciario. Dotacional.
<b>Usos prohibidos.</b>	Residencial.
<b>Cesión dotacional mínima.</b>	15% de la superficie bruta (11.149'08 m <sup>2</sup> s), destinándose al menos 2/3 de la misma a zonas verdes (el 1/3 restante podrá destinarse a equipamientos).
<b>Reserva de viario.</b>	La resultante de la ordenación.
<b>Aprovechamiento total del sector (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).</b>	0'70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Aprovechamiento total del sector (m<sup>2</sup>t).</b>	52.029'00 m <sup>2</sup> t.
<b>Cesión de aprovechamiento.</b>	10% del aprovechamiento total materializable según OD (5.202'90 UAs. de agotarse el aprovechamiento permitido).
<b>Previsión de aparcamientos públicos.</b>	Mínimo 1 plaza/200 m <sup>2</sup> t materializables según OD (mínimo de 261 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida). De entre las anteriores, un mínimo del 2'5% del total deberán ser aptas para personas con movilidad reducida (mínimo de 7 plazas, de agotarse la edificabilidad permitida).
<b>Previsión de aparcamientos privados.</b>	Mínimo 1 plaza/100 m <sup>2</sup> t construidos (mínimo de 521 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida).
<b>Instrumento de planeamiento.</b>	Programa de ejecución (que asuma la OD propuesta en la Modificación Puntual, o bien que incluya un Plan Parcial de Mejora que altere la citada OD).

**Observaciones:**

1. Los promotores de la actuación deberán constituirse como Entidad Urbanística de Conservación, con objeto de atender al mantenimiento de la totalidad de infraestructuras y servicios urbanos propios del sector.
2. En el momento de desarrollo de la Ordenación (Plan Parcial/Programa de Ejecución), se deberá considerar la necesidad de aplicar la dotación mínima de plazas de aparcamiento previstas en LSOTEX, o solicitar la disminución de las reservas de plazas de aparcamientos (públicas y privadas) en aplicación del Art. 74.4.e de la LSOTEX.

**ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>Superficie.</b>	74.327,14 m <sup>2</sup> . (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).		
<b>Superficie viario.</b>	3.865,74 m <sup>2</sup> s.		
<b>Superficie aparcamiento público.</b>	5.131,52 m <sup>2</sup> s.	AP1	(220 uds.) 4.626,92 m <sup>2</sup> s.
		AP2	(41 uds.) 504,60 m <sup>2</sup> s.
<b>Superficie de zonas verdes.</b>	7.828,38 m <sup>2</sup> s.	ZV1	2.686,90 m <sup>2</sup> s.
		ZV2	2.639,66 m <sup>2</sup> s.
		ZV3	2.501,82 m <sup>2</sup> s.
<b>Superficie equipamiento.</b>	3.320,70 m <sup>2</sup> s.	IS	3.320,70 m <sup>2</sup> s.
<b>Superficie uso lucrativo.</b>	54.180,80 m <sup>2</sup> s.	IN1	5.775,94 m <sup>2</sup> s.
		IN2	44.473,37 m <sup>2</sup> s.
		IN3	2.832,66 m <sup>2</sup> s.
		EQ-Pv1	499,80 m <sup>2</sup> s.
		EQ-Pv2	599,03 m <sup>2</sup> s.
<b>Edificabilidad materializable.</b>	52.028,99 m <sup>2</sup> . (<52.029'00 previstos en OE).	IN1	(0,90 m2t/m2s) 5.198,34 m <sup>2</sup> s.
		IN2	(0,9908m2t/m2s) 44.061,49 m <sup>2</sup> s.
		IN3	0,90 m2t/m2s) 2.549,39 m <sup>2</sup> s.
		EQ-Pv1	(0,20 m2t/m2s.) 99,96 m <sup>2</sup> s.
		EQ-Pv2	(0,20 m2t/m2s.) 119,81 m <sup>2</sup> s.
<b>Cesión aprovechamiento.</b>	de 5.202,899 UAs. (10% del aprovechamiento materializable).		
<b>Usos pormenorizados.</b>	Industrial:	Producción, almacenaje y talleres	
	Dotacional:	Equipamientos, servicios urbanos- infraestructuras.	

**Observaciones:**

1. Las líneas límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada). Se podrán exceptuar, previa autorización de la Administración titular de la carretera, disponer la línea límite de edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.



## ANEXO -VIII-

## ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR S-3 Y SU UNIDAD DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1:  
DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 1.1. Superficie y ámbito de aplicación.**

La delimitación del Sector S-3, y la unidad de actuación que lo integra, constan definidos en la documentación planimétrica del Planeamiento Municipal (localización gráfica CR-3.11 Plano EG 1, hojas n.º 9 y 13) como Sector S-3 del NUR 11 con una superficie de 74.327'14 m<sup>2</sup>.

El ámbito de aplicación de la normativa urbanística que se expresa a continuación será de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo, pudieren llevarse a efecto sobre los terrenos incluidos en el Sector S-3 del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana.

**Artículo 1.2. Normativa aplicable.**

1. Serán de aplicación las disposiciones legales y reglamentarias que se expresan a continuación, según la siguiente prelación normativa:
  - a. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
  - b. Decreto 7/2007, de 23 de enero, sobre Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
  - c. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, sobre Reglamento de Gestión Urbanística; y Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, sobre Reglamento de Disciplina Urbanística.
  - d. Legislación Sectorial aplicable.
  - e. Ordenanzas Reguladoras.
2. Los criterios de prelación a tener presente dentro de los documentos que constituyen las presentes ordenanzas reguladoras son:
  - a. Memoria de Información y Planos de Información: tienen mero carácter informativo y ponen de manifiesto cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Parcial.
  - b. Memoria Justificativa: tendrá valor interpretativo de todas las restantes determinaciones del Plan Parcial, incluidas las gráficas. Actúa en modo supletorio y subordinado a las Ordenanzas Reguladoras y a los Planos de Ordenación, opera para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones de estos en caso de que estas fueran insuficientes o contradictorias.



- c. Planos de Ordenación: sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la más amplia predominará sobre las demás, de igual modo que son predominantes los planos de ordenación sobre los de información.

### ***Artículo 1.3. Vigencia, revisión y modificación.***

Las presentes ordenanzas reguladoras, aplicables a la ordenación detallada, del ámbito homologado del Sector S-3 y de su Unidad de Actuación, tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible innovación, en los supuestos, y por el procedimiento legalmente previsto, en forma de revisión o modificación:

- a. Se entenderá por revisión, el cambio de cualquier elemento de la ordenación estructural.
- b. Se entenderá por modificación, cualquier cambio de la ordenación detallada.

### ***Artículo 1.4. Terminología y conceptos.***

La terminología y conceptos a emplear en las presentes ordenanzas tendrán el mismo significado que el que se le asigna en el vigente PGOU de Pueblonuevo, siendo necesario su uso, dado que, de otra forma, el contenido de la modificación quedaría aislado de la terminología que usa el PGOU de Pueblonuevo, cuando lo que se pretende es favorecer la seguridad jurídica y el acceso de los ciudadanos a su contenido.

## CAPÍTULO 2

### DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### ***Artículo 2.1. Desarrollo del planeamiento.***

La parcelación, composición interior y edificación de las distintas manzanas del Sector, se llevará a cabo mediante ejecución directa, conforme a la ordenación detallada contenida en las presentes ordenanzas, según la documentación planimétrica del Sector S3. No obstante, podrán realizarse Estudios de Detalle sobre manzanas completas, cuyo contenido se ajustará a las limitaciones contenidas en el Artículo 73.2 de la LSOTEX, y en el Artículo 92 del RPLA-NEX, no pudiendo alterar los volúmenes establecidos en las presentes Ordenanzas, salvo por causa justificada.

### ***Artículo 2.2. Parcelaciones.***

1. Los Proyectos de Parcelación, se someterán a licencia municipal.
2. Los Proyectos de Parcelación, no podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

**Artículo 2.3. Proyectos de urbanización.**

Se redactará un Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto según la legislación aplicable. Su tramitación, como en el presente caso, cabe junto con el Programa de Ejecución, de conformidad con el Artículo 121 de la LSOTEX.

**Artículo 2.4. Ejecución material.**

Las obras de urbanización de la Unidad se ejecutarán de manera que aseguren la conexión y capacidad de las redes de servicios de infraestructuras y de dotaciones públicas, atendiendo al carácter de complejo industrial aislado y autónomo.

**Artículo 2.5. Control municipal.**

El Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana podrá nombrar a un técnico competente que se encargue del seguimiento y control de las obras del Proyecto de Urbanización aprobado, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 106 LSOTEX.

**Artículo 2.6. Recepción de la urbanización.**

1. El agente urbanizador pondrá en conocimiento de la administración actuante la finalización de la obra de urbanización, a fin de solicitar la recepción de la misma.
2. La recepción definitiva, cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso la eficacia de aquélla hasta que esta última se produzca. La recepción definitiva así practicada producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de conformidad con las obras de subsanación efectivamente realizadas.
3. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a:
  - La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.
  - La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.
4. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción definitiva será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido acta de recepción de conformidad con las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

**Artículo 2.7. Mantenimiento de las obras de urbanización.**

Con independencia de que la conservación de las obras de urbanización recepcionadas incumba a la administración actuante, dado que el Sector S-3 tendrá la consideración de actuación urbanizadora autónoma como polígono industrial aislado, los propietarios de las mismas se organizarán como Entidad Urbanística de Conservación, asumiendo el mantenimiento de la totalidad de las infraestructuras y servicios propios del sector, así como la ejecución y mantenimiento de la EDAR, y su cesión gratuita al Ayuntamiento, en caso de su disolución.

**Artículo 2.8. Licencias de edificación.**

Por razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las condiciones contenidas en el Artículo 187 ter de la LSOTEX.

## CAPÍTULO 3

## NORMAS GENERALES DE USOS DEL S-3 DEL NUR 11

**Artículo 3.1. Uso global.**

El uso global del Sector S.3, y la unidad de actuación que lo integra, corresponde al Uso Industrial.

**Artículo 3.2. Usos pormenorizados del aprovechamiento lucrativo.**

Se podrán implantar tanto de manera independiente, como de manera conjunta, sobre las parcelas señaladas, sin ningún tipo de limitación. Caben los siguientes usos pormenorizados:

## A. Uso pormenorizado industrial:

- Industrias de producción (I.P.): procesos de consecución extracción de materias primas como los transformados de las mismas para la obtención de productos manufacturados. Usos previstos en las manzanas A, B y C, según zonificación contenida en la documentación planimétrica del Sector S-3.
- Industrias de almacenaje (I.E.): depósito almacenaje y exposición de productos y mercancías para su venta y distribución propias del comercio mayorista. Usos previstos en las manzanas A, B y C, según zonificación contenida en la documentación planimétrica del Sector S-3.
- Talleres (I.T.): producción artesanal y actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo. Usos previstos en las manzanas A y B, según zonificación contenida en la documentación planimétrica del Sector S-3.

## B. Uso pormenorizado Dotacional:



- Equipamiento privado (EQ-Priv): servicios infraestructurales de industrias de producción, almacenaje o talleres. Usos previstos en las manzanas A, B, C, Equipamiento Privado-1 y Equipamiento Privado-2, según zonificación contenida en la documentación planimétrica del Sector S-3.

### **Artículo 3.3. Usos compatibles del aprovechamiento lucrativo.**

En el Sector S-3, y en la Unidad de Actuación que lo integra, es posible el uso compatible en edificaciones destinadas a alguno de los usos pormenorizados definidos en el Artículo anterior, con:

#### A. Uso Terciario.

Compatible con los usos terciarios que se detallan a continuación, siempre no represente más de un diez por ciento del aprovechamiento lucrativo del edificio. Dichos usos compatibles con el expresado condicionante son:

- Uso comercial: relativo a las actividades de compraventa de productos y mercancías. Solo se permitirá un uso específico como "Local Especializado", que corresponde a dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticias, textil, bienes de equipo, etc.).
- Uso oficinas: relativo a las actividades administrativas, de investigación o desarrollo. Solo se permitirá un uso específico como "Centros Administrativos".
- Socio-recreativo: Relativo a las actividades de esparcimiento. Sólo se permitirá un uso específico: "Bares, Cafeterías y Restaurantes".

#### B. Uso Dotacional.

Compatible con uso de transportes y comunicaciones interiores de cada manzana, así como "Aparcamientos Privados", con acceso rodado a los mismos sujeto a las condiciones de edificación.

### **Artículo 3.4. Usos pormenorizados dotacionales en el Sector S-3.**

Los usos pormenorizados del suelo dotacional en el Sector S-3 y en la Unidad de Actuación que lo conforman, vienen determinado por:

- Viario público: viales, incluidas las aceras en plataforma única, de uso público.
- Zonas de aparcamiento público: zonas reservadas para la materialización de la reserva de aparcamiento público aplicable al Sector.
- Zonas Verdes: zona de dominio público destinada a la red secundaria de reservas del suelo dotacional del sector, localizadas a lo largo de la unidad, con accesibilidad, soleamiento e idoneidad de plantación de especies vegetales. En las Zonas Verdes públicas del Sector S-3, será obligatoria su configuración como "Zonas de Acompañamiento a Viario" (ZAV), según lo definido en el apartado c) del punto 1º del Artículo 30 del REPLANEX.



- Equipamiento Público: zona de dominio público, que completa la red secundaria de reservas del suelo dotacional del sector. En el equipamiento público del Sector S-3, será obligatorio el establecimiento de uso pormenorizado "Infraestructura-Servicios Urbanos" (I-S), a fin de prestar servicio a las infraestructuras del Sector S-3, que tienen carácter autónomo e independiente de la red del municipio por tratarse de un complejo industrial aislado. Su uso específico será "Saneamiento para evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales".

### **Artículo 3.5. Usos compatibles dotacionales en el Sector S-3.**

#### A. Usos compatibles de Zonas Verdes públicas.

Solo en la zona verde situada junto a la zona de equipamiento público, determinada como ZAV-3, se permite la implantación de "Servicios Infraestructurales", por necesidades funcionales de la zona de equipamiento público, con la que colinda, siempre que no ocupen más un 5,5% de la reserva total prevista para zona verde de la Unidad.

#### B. Usos compatibles de Equipamiento público.

En la zona de equipamiento público se permitirá un uso compatible con cualquier uso de "Infraestructura-Servicios Urbanos" (I-S) que sea preciso para dar servicio a los servicios urbanísticos de la Unidad.

## CAPÍTULO 4

### NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### **Artículo 4.1. Consideraciones generales.**

1. Las condiciones generales de edificación que establece el Planeamiento Municipal serán de aplicación para todo aquello que no esté expresamente previsto en el presente Capítulo, siempre que no sea incompatible con lo dispuesto en las presentes ordenanzas.
2. Las condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento que regirán la edificación de las manzanas resultantes de la ordenación urbanística serán las establecidas en este capítulo para el Sector S-3.

#### **Artículo 4.2. Alineaciones.**

##### A. Alineación oficial exterior o de calle de la Manzana.

Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación en el planeamiento. Establece el límite de la manzana con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

##### B. Alineación de la edificación u oficial de la fachada.

La alineación de edificaciones es libre, siendo que, en cualquier caso, deberá respetarse el límite de edificación de 25 metros medidas horizontalmente desde la arista exterior



de la calzada, establecido en el Artículo 26 de la Ley de Carreteras de Extremadura. Siendo posible establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior, de conformidad con lo dispuesto en el punto 4 del mencionado precepto, debiendo estarse a las condiciones de edificación que figuren en cada manzana, y en particular lo dispuesto en la manzana A.

**Artículo 4.3. Rasantes.**

A. Rasante oficial o cota de Rasante Oficial.

El punto de partida de la rasante, es la cota  $\pm 0,0$  del vial preexistente, de acceso a la Unidad, siendo que por razones técnicas debidamente justificadas son admisibles pequeñas variaciones que puedan derivarse de la elaboración de los eventuales instrumentos de desarrollo del planeamiento.

B. Cota natural de terreno o cota actual del terreno.

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

**Artículo 4.4. Indivisibilidad de las parcelas.**

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación, de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas cuyas dimensiones sean menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a la de la parcela mínima.

**Artículo 4.5. Condiciones específicas uso pormenorizado industrial.**

Para las manzanas con aprovechamiento lucrativo contenidas en el planeamiento municipal como Manzanas "A", "B" y "C" del Sector S-3, serán de aplicación la siguiente tipología edificatoria, con las siguientes condiciones:

Tipología edificatoria: Industrial en polígono aislado.

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima: 400 m.
- Frente mínimo: 8 m.
- Dimensión Mínima entre linderos enfrentados: 0.

Condiciones de edificación:

- Ordenación: libre. Pudiendo constituirse viario privado para movimiento peatonal y vehículos en superficie necesario para el acceso rodado de mercancías y materias primas, así como zonas verdes privadas para ornamentación o equipamiento privado.



- Altura Máxima: 3 plantas (baja +2). Altura máxima 12,5 m., medidos desde la rasante oficial, ampliable hasta un máximo de 3,50 m más de altura, para logotipos empresariales, carteles o monolitos de identificación.
- Fondo Máximo Edificable: no se fija.
- Volumen: libre, dentro de las condiciones y parámetros establecidos.
- Alineaciones: se establece alineación oficial de fachada a la Carretera EX.-209, referente a la línea límite de la edificación a 25 metros medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, a excepción de que la Administración titular de la carretera autorice o haya autorizado, una la línea límite de edificación a una distancia inferior por razones topográficas, geográficas o socioeconómicas, cuando lo permita el planeamiento urbanístico vigente, en zonas perfectamente delimitadas, como la determinada por resolución de 23/10/2000 sobre edificación al noroeste de la parcela 417, señalada como Manzana A.

- Coeficientes de Edificabilidad:

Manzanas	Superficie	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad
Manzana A	5.775,94 m <sup>2</sup>	0,9000m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> .	5.198,34 m <sup>2</sup> t
Manzana B	44.473,37 m <sup>2</sup>	0,9907m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> .	44.061.49 m <sup>2</sup> t
Manzana C	2.832,66 m <sup>2</sup>	0,9000m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> .	2.549,39 m <sup>2</sup> t

- Condiciones estéticas, ambientales y de diseño: las calidades para servicios infraestructurales, y condiciones generales de higiene, seguridad y servicios, reglamentariamente aplicables, sobre nuevas edificaciones, según las normas del PGOU de la localidad. En los proyectos de edificación deberán contener la reserva de 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### **Artículo 4.6. Condiciones específicas uso pormenorizado Dotacional Privado.**

Para las manzanas Equipamiento privado-1 y Equipamiento privado-2, serán de aplicación la siguiente tipología edificatoria, con las siguientes condiciones:

Condiciones de parcela.

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Frente Mínimo: libre.
- Dimensión Mínima entre linderos enfrentados: 0.

Condiciones de edificación.

- Ordenación: libre. Pudiendo constituirse viario, privado para movimiento peatonal y vehículos en superficie, necesario para acceso rodado de mercancías y materias primas, así como zonas verdes privadas para ornamentación o equipamiento privado.



- Altura Máxima: 2 plantas (baja +1). Altura máxima 10 m., medidos desde la rasante oficial, ampliable hasta un máximo de 3,50 m más de altura, para logotipos empresariales, carteles o monolitos de identificación.
- Fondo Máximo Edificable: no se fija.
- Volumen: libre, dentro de las condiciones y parámetros establecidos.
- Alineaciones: no se fija.
- Coeficientes de Edificabilidad:

Manzanas	Superficie	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad
EQ Privado-1	499,80 m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t.	99,96 m <sup>2</sup> t
EQ Privado-2	599,03 m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t.	119,81 m <sup>2</sup> t

- Condiciones estéticas, ambientales y de diseño: En los proyectos de edificación deberán contener la reserva de 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**Artículo 4.7 Condiciones específicas para Zonas verdes públicas de acompañamiento a viario (Z-AV-1, Z-AV-2, y Z-AV-3).**

Condiciones de parcela.

- Parcela: las señaladas para cada zona verde en la documentación planimétrica del planeamiento municipal.
- Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.
- Siendo bienes públicos no se permite enajenación por venta, arrendamiento o cesión de propiedad o uso.

Condiciones de edificación.

- En las Zonas de Acompañamiento a Viario definidas en el planeamiento municipal como ZAV-1 Y ZAV-2, no se permitirá edificación alguna.
- En la Zona de Acompañamiento a Viario definida en el planeamiento municipal como ZAV-3, se permite la implantación de edificaciones e instalaciones de Servicios Infraestructurales por necesidades funcionales de la zona de equipamiento público, con la que colinda, siempre que no ocupen más de un 5,5% de la reserva total prevista para zona verde de la Unidad, con una altura máxima de 4 metros, en un máximo de una planta, con la edificabilidad máxima que resulte de los anteriores parámetros libremente materializable, para dar servicio a infraestructuras urbanísticas.

**Artículo 4.8. Condiciones específicas para Equipamiento público de Infraestructuras-Servicios urbanos (I-S).**

Condiciones de parcela.

- Parcela: las señaladas para cada el equipamiento público en la documentación planimétrica del planeamiento municipal.
- Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.

Condiciones de edificación:

- Ordenación: libre.
- Altura Máxima: 2 plantas (baja+1). Altura máxima 10 m., medidos desde rasante oficial.
- Fondo Máximo Edificable: no se fija.
- Volumen: libre, dentro de las condiciones y parámetros establecidos.
- Alineaciones: no se fijan.
- Coeficiente edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t.

**CAPÍTULO 5****NORMAS DE URBANIZACIÓN****Artículo 5.1. Ejecución de la urbanización.**

1. La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación se llevará a efecto mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. En el Proyecto de Urbanización deberán detallarse la compatibilidad y capacidad de los servicios urbanísticos preexistentes sobre el terreno afecto, con la ordenación detallada del Sector S-3 como complejo industrial aislado, detallándose aquellas infraestructuras necesarias para completarlos, en su caso, según la ordenación del referido Sector y su Unidad de Actuación.
3. El Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la Ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres de uso público, y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, alumbrado público y cualquier otra que fuese necesaria, pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aun cuando no estuvieran previstos en el Planeamiento Municipal, pudieran contribuir al mejor resultado final de la citada urbanización.
4. La documentación formal del Proyecto de Urbanización se remitirá a la que al respecto señala la normativa reglamentariamente aplicable.

**Artículo 5.2. Condiciones de ejecución de la red viaria y zona de aparcamientos públicos.**

1. La realización de la red viaria y zona de aparcamientos públicos, en la medida que sea preciso, conllevará las operaciones propias de este tipo de obras, es decir: movimientos de tierras, terraplenados, desmontes, y explanaciones, calzadas y zonas de aparcamiento, así como implantación de arbolado y de los elementos de señalización viaria exigibles.

El tipo de pavimentación y firme —rígido o flexible— será el adecuado al tipo de tránsito, debiendo justificarse de acuerdo con la Orden Ministerial 12/12/2003 y en concreto la Norma 6.1. IC "Secciones de Firmes" de Carreteras o la vigente en cada momento.

Se prevé la existencia de vías con plataforma única, de calzada y acera, con señalización de la zona libre de tránsito de peatones con un mínimo de 1,8 metros, libre de obstáculos, con zona de calzada de 6 metros.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima de 1% para evacuación de aguas pluviales, y una máxima de 8% salvo casos excepcionales (en los que las circunstancias preexistentes impidan respetar estas pendientes), que deberán quedar suficientemente justificadas y resueltas la adecuación de aguas mediante sistemas alternativos.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

El paquete de firme debe construir sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.

2. Todo lo anterior se realizará, tanto en su proyección como en su ejecución, atendiendo a las siguientes prescripciones:

Condiciones generales de urbanización:

Las condiciones de diferenciación: en zona de plataforma única a lo largo del viario público será debidamente marcada con señalización con líneas discontinuas con dibujo de peatón en su interior, a fin de quedar claramente delimitada y definida la zona de tránsito de peatones.

- Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100° de 8 m y en ángulos inferiores a los 100° de 15 m.
- Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada y áreas de aparcamiento, realizándose su señalización de conformidad con las disposiciones de la Oficina Municipal de Tráfico.

Aparcamientos:

- Las plazas deberán estar convenientemente señalizadas, con expresa indicación de las plazas de reserva de aparcamiento para personas con movilidad reducida, cuyo dimensionado y señalización deberá cumplir la normativa vigente.



- Los materiales de cualquier superficie vial destinados para aparcamiento serán como mínimo los mismos que para la calzada.

**Artículo 5.3. Condiciones de ejecución de las red de abastecimiento de agua.**

1. Las obras de urbanización precisas, de esta red, comprenderán además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos y condiciones de su trazado interior, los correspondientes a la conexión de acometidas y a la dotación de bocas de riego e hidrantes contra incendios que sean necesarias, a través de un sistema autónomo, dentro del complejo industrial aislado del núcleo urbano.

Se indicará la procedencia de agua y, en todos los casos, deberá existir el caudal y la presión necesaria para un normal abastecimiento, extremos que requerirán la correspondiente justificación.

Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción, se estará en lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, como, en su caso, en los condicionantes de la compañía suministradora, siendo posible el establecimiento de otros sistemas autónomos.

La falta de la necesaria presión en la red, deberá ser suplida con medios idóneos para que la distribución alcance todas las zonas de aplicación a realizar conforme al planeamiento. Los bombeos necesarios nunca se conectarán directamente sobre la red, sino sobre depósitos reguladores dispuestos al efecto, de modo que no se produzcan ni succión ni inversiones sobre el resto de la distribución.

En cualquier caso, deberán cumplirse los requisitos reglamentarios establecidos en relación a los criterios sanitarios de la calidad del agua del consumo humano.

Todas las nuevas conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las zonas peatonales de la plataforma única.

La red de distribución de agua deberá ser preferiblemente de tipo mallado, de forma que se garantice un mejor servicio a los usuarios, al disponer cada tramo de la misma del suministro por ambos extremos.

A lo largo de todas las vías públicas, y dentro de la red general de distribución de agua, se dispondrán bocas de riego de tipo normalizado. Asimismo, se justificarán los emplazamientos y caudales de las bocas de riego en las zonas verdes y zonas de equipamiento.

Todas las conducciones instaladas serán sometidas a pruebas de presión interior, de estanqueidad y de desinfección de la red, de acuerdo con las determinaciones exigibles para el consumo humano e industrial.

2. En su proyección y ejecución deberán observarse las siguientes condiciones:

Dotación mínima:

Se establece como dotación mínima según los diferentes usos:



- Uso humano para higiene de empleados de las industrias instaladas en el sector: 80 l/ persona/día.
- Riego e incendios: 50 l/0,5 Ha industrial/día.

Dotación máxima:

- La dotación máxima total establecida para el polígono por las condiciones de la concesión actual: 1.036,71 m<sup>3</sup>/día.

Características de la red:

- La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de 2 atmósferas.
- La red de distribución será de tipo malla, evitando dentro de lo posible, los tramos en fondo de saco.
- Los conductos serán subterráneos, colocándose a una profundidad de 60 cm. sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.
- Su colocación respecto a la red de saneamiento será siempre en un plano superior.

Red de riego:

- En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calle, etc. Se instalarán bocas de riego.
- El consumo mínimo será de 20 m<sup>3</sup> por hectárea.
- Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 m. de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.
- Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo la separación entre bocas de riego recomendable de 30 m. no pudiendo ser superior a 80 m.

#### **Artículo 5.4. Condiciones de ejecución de las red de saneamiento.**

1. Las obras de urbanización precisas relativas a la red de saneamiento, comprenderán además de la instalación y puesta en servicio de los elementos y conductos de la red interior de evacuación de aguas pluviales y residuales, el transporte y vertido del efluente a EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales). Siendo que se permitirá la existencia de una red de saneamiento autónoma, al tratarse de un complejo industrial aislado del núcleo urbano.

En el proyecto de Urbanización se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar la evacuación de caudales, incluso si hubiera que salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres, y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación.



El diseño de la red de saneamiento se hará, salvo justificación expresa, de forma independiente las aguas residuales de las pluviales, instalándose la balsa de depuración y aireación sobre la zona de equipamiento público, cuyo uso consta adscrito a uso de Infraestructura-Servicios Urbanos en particular, en el uso pormenorizado de Saneamiento para depuración y evacuación de aguas residuales y pluviales.

En las cabeceras de las alcantarillas y colectores deberán disponerse, excepcionalmente y previa justificación, elementos que permitan la alimentación de aguas de red para facilitar la limpieza de los mismos. Asimismo se justificarán las características mecánicas de los tubos en relación a su profundidad, como las adecuadas medidas de protección bajo calzada.

Todas las conducciones instaladas serán sometidas a pruebas de estanqueidad.

2. Deberán observarse en su proyección y ejecución las siguientes condiciones:

Características de la red:

- El sistema de evacuación, con carácter general y salvo justificación expresa, será de forma independiente para aguas residuales y aguas pluviales.
- Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar, que deben ser de un mínimo de 300 mm.
- La pendiente mínima será del 0,1%, estando las velocidades de agua comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.
- Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, quedan por tanto prohibidos los vertidos a cielo abierto.
- En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga, siempre que lo requiera el tramo.
- La profundidad mínima de las conducciones será de 1 m colocándose sobre lecho de hormigón.
- Los conductos serán, preferiblemente, con uniones en campana estancos y anillados de caucho.
- Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones y a una distancia máximas de 50 m en trazados rectos.
- Cada 50 m y en los encuentros de las calles se construirán imbornales para la recogida de las aguas pluviales. Tendrán el carácter de sifónicos conectados a la red mediante pozos registrables.
- Red independiente de saneamiento para pluviales con sección mínima de 300 mm. de diámetro.

**Artículo 5.5. Condiciones de ejecución de la red de energía eléctrica.**

1. Comprende las obras de urbanización precisas propias de la red de energía eléctrica, atendiendo a los servicios preexistentes, su posible ampliación, instalación y puesta en servicio de la red interior de conexión en media tensión a los Centros de Transformación existentes, dimensionados en función de las nuevas previsiones de carga la instalación y puesta en servicio.
2. Se observarán las siguientes condiciones específicas:

Dotación mínima:

- La dotación mínima estará fijada por los centros de transformación preexistentes con potencia para dar cobertura a toda la actividad industrial, equipamiento etc... a desarrollar en la Unidad, según especificaciones que se establezcan por parte de la compañía suministradora.

Red de Distribución:

- El cálculo y ejecución de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión vigentes.
- Las redes podrán ser subterráneas, y en su caso, áreas.

**Artículo 5.6. Condiciones de ejecución de la red de alumbrado público.**

1. Se consideran instalaciones de alumbrado público o exterior, las que tienen por finalidad la iluminación de las vías de circulación o comunicación, los parques, los jardines y las de los espacios comprendidos entre edificaciones que por sus características o seguridad general, deben permanecer iluminados de forma permanente o circunstancial, y en general, todas las instalaciones que se conecten a la red de alumbrado público.

Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentaran directamente del centro de transformación mediante circuitos propios.

El tendido de las redes del alumbrado exterior e interior de las instalaciones, podrá ser subterráneo, aéreo o fijado a las fachadas de las edificaciones existentes justificando el porqué de esas actuaciones.

2. Las obras de urbanización precisas relativas a la Red de Alumbrado Público, incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos integrantes de los puntos de alumbrado, y de las conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde los centros de Transformación.

Altura de las luminarias sobre el plano de la calzada: estarán todas a 5 m., como mínimo, según se detalle en los oportunos cálculos del Proyecto de alumbrado Público a presentar con el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación. Para el cálculo de la altura citada, se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.



Las luminarias serán lo más cerradas posibles para que el polvo y la suciedad que con el tiempo van apareciendo en los elementos ópticos no provoquen opacidad y pérdida de reflexión. Las luminarias deberán tener presente la optimización del consumo energético.

Será necesario adjuntar los controles realizados por empresas acreditadas, así como los boletines eléctricos debidamente diligenciados por industria para la contratación, en su caso, del suministro eléctrico.

En su caso, será necesario tanto para la red de alumbrado público como para el abastecimiento de energía eléctrica, informes favorables de la propuesta planteada en el proyecto, especialmente en lo que se refiere al punto de enganche y condiciones generales de la red proyectada, por parte de la compañía suministradora.

3. En su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

Distribución:

- Las líneas de distribución de nueva creación podrán ser subterráneas.

Nivel de iluminación:

Será:

- Iluminación media: 15 LUX.
- Coeficiente de uniformidad: 1,2.

Elementos:

La totalidad de elementos usados en la instalación de alumbrado público deberá coincidir con los modelos establecidos por el Ayuntamiento.

***Artículo 5.7. Condiciones de ejecución de las redes de telefonía y de otros servicios infraestructurales de telecomunicación.***

1. En el caso de obras de urbanización precisas, relativas redes de telefonía y de otros servicios infraestructurales de telecomunicación, como internet, se deberá incluir informes favorables de la compañía concesionaria de telecomunicaciones a la propuesta planteada en el proyecto, especialmente en lo que se refiere al punto de enganche y condiciones generales de la red proyectada.
2. Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía, así como las correspondientes a otros servicios de telecomunicación, como internet, que pudiese dotarse el Sector, comprenderán además de las instalaciones y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes exteriores.
3. Se observarán para este tipo de instalaciones condiciones análogas a las redes de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, así como todas las directrices municipales y de la compañía que preste el servicio en cuestión.

***Artículo 5.8. Condiciones de tratamientos de las zonas verdes públicas.***

Los elementos que compondrán el mobiliario urbano de las zonas verdes de acompañamiento a viario, como farolas, fuentes, bancos y papeleras, se ajustarán a lo exigible por los modelos utilizados por el Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana.

1. Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de las Zonas Verdes incluirán, además de la explanación y pavimentación terriza o artificial de itinerario y áreas peatonales y el aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y especies de jardinería en las zonas verdes, la dotación e implantación de mobiliario urbano consistente, como mínimo, en la disposición de papeleras en todas las áreas, de bancos en zonas de estancia, y recreo.
2. Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de éstas áreas como en los elementos a emplear, se observarán las directrices municipales al respecto, y en especial lo siguiente:
  - El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos.
  - El proyecto desarrollará la urbanización integral estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.
  - El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización, y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación.

***Artículo 5.9. Condiciones de tratamientos de equipamiento público.***

Las obras de urbanización, en el caso del equipamiento público deberá tener presente el uso pormenorizado a que el mismo se encuentra adscrito, esto es, Infraestructura-Servicios Urbanos en particular, en el uso pormenorizado de Saneamiento para depuración y evacuación de aguas residuales y pluviales, a fin de dar cobertura, de forma autónoma, a toda la unidad de actuación, como complejo industrial aislado del casco urbano. Costes que serán asumidos íntegramente por los propietarios de la Unidad de Actuación.

**ANEXO II**

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, PARA RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE USO INDUSTRIAL, CREACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR S-3, DE SUR DEL NUR 11 Y SU UNIDAD DE ACTUACIÓN CON ORDENACIÓN DETALLADA, HOMOLOGADA

**A. DELIMITACIÓN:**

- SITUACIÓN: Se sitúa la Carretera Ex 209, (Badajoz-Montijo-Mérida) al margen izquierdo de la dicha vía de acceso a la localidad de Pueblonuevo del Guadiana. Los terrenos transcurren en paralelo a la Carretera EX 209, teniendo forma trapezoidal.
- SUPERFICIE: Según medición topográfica los terrenos objeto de la modificación ocupa una superficie de 74.327,14 m<sup>2</sup>.
- LINDEROS: Los linderos del Sector S-3 y de la Unidad que la conforma son:
  - AL NORTE: EX 209 (Badajoz a Mérida por Montijo).
  - AL SUR: Suelo no Urbanizable, Parcela 845 del Polígono 548 y camino servicio
  - AL ESTE: CAMINO DE SERVICIO del Ayuntamiento de Pueblonuevo, Ref. :03E09022017B
  - AL OESTE: Suelo no Urbanizable, Parcela 825 y 573 del Polígono 548.-

**B. OBJETO:**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, PARA RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE USO INDUSTRIAL, CREACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR S-3, DE SUR DEL NUR 11 Y SU UNIDAD DE ACTUACIÓN CON ORDENACIÓN DETALLADA (HOMOLOGADA).

**C. PARCELA AFECTA:**

La siguiente parcela del Polígono 548 de Concentración Parcelaria del término de Pueblonuevo del Guadiana:

— Finca afecta en un 100% por la Modificación, titularidad: VEGENAT SA.	
REF.: 06167A548004170000GG	Polígono 548, Parcela 417
SUPERFICIE AFECTA=74.327,14 m <sup>2</sup>	Cuota de Participación =100,00%

**D. TRAMITACIÓN AMBIENTAL.**

Tras la tramitación y el análisis del Documento de Inicio de Evaluación Ambiental, y de los informes sectoriales emitidos por los organismos afectados, la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, formuló la RESOLUCIÓN de fecha 21/01/2016, publicada por Anuncio, en DOE n.º 33 de 18/02/2016, en el que se hizo pública la decisión de no someter a evaluación ambiental estratégica, en la forma prevista en la Ley 5/2010, de 23 de junio de prevención y calidad ambiental de la Comunidad



Autónoma de Extremadura, la modificación puntual del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, que tiene por objeto la reclasificación de la parcela 417 del polígono 548 (Referencia catastral 06167A548004170000GG) de suelo no urbanizable de protección agropecuaria a suelo urbanizable programado de uso industrial, la creación y delimitación del Sector S-3 de Sur del NUR 11 y la unidad de actuación que lo conforma, con ordenación detallada y la homologación del S-3 de SUR Programado.

En dicha resolución figura el siguiente Condicionado ambiental: Para que la modificación puntual del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana sea compatible, se deberán adoptar las medidas indicadas por el Servicio de Regadíos, por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, por la Dirección General de Patrimonio Cultural y por el Servicio de Protección Ambiental. Se tiene que desarrollar una correcta gestión de los vertidos de aguas residuales, de la calidad acústica, de las emisiones a la atmósfera y de los residuos generados por la nueva clasificación del suelo, además del cumplimiento de la legislación vigente en estas materias. Deberán mantenerse y respetarse todas las infraestructuras y servidumbres de paso, necesarias para el normal funcionamiento del riego de las zonas limítrofes.

#### E. CONTENIDO

La presente innovación del planeamiento municipal, tiene por contenido la siguiente ficha urbanística, sobre CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA HOMOLOGADA PARA EL NUR 11 DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA.

##### 1. Características del Sector.-

- Identificación del Sector: S 3 SUR en NUR 11
- Situación Urbana: Distrito  
Barriada: NUR 11 Pueblonuevo del Guadiana
- Localización Gráfica: CR-3.11 PLANO EG1 HOJAS 9 Y 13
- Superficie Estimada: 74.327,14 m<sup>2</sup>.
- Estado Actual: Terreno en suelo no urbanizable en el que existen edificaciones con zona perimetral vallada, con destino de uso industrial de tipo productivo, con autorización del Órgano Autónomo por concurrir "interés social" (Art. 16.3.2ª RD Legis 11/1992) Actividad de por licencia de apertura para liofilización y deshidratación de productos agrícolas en el punto kilométrico 24,900 de la Carretera EX209 de Badajoz a Montijo.

##### 2. Características del Planeamiento.

- Figura a desarrollar: Programa de Ejecución.
- Finalidad: Dotar a Pueblonuevo del Guadiana de suelo industrial que consolide y potencie la manufacturación de productos agrícolas con terrenos susceptibles de ampliación de líneas de producción y nuevas superficies susceptibles de desarrollo industrial en un polígono industrial aislado, que permita el desarrollo urbanístico y económico inmediato.



- Iniciativa de su formulación: Privada
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Iniciación: Inmediata, tras la aprobación, refundido y publicación de la Modificación Puntual del S-3 de Suelo Urbanizable programado, se presentará el correspondiente Programa de Ejecución para la consecución de los fines propuestos de forma inminente.

### 3. Características de Ordenación:

#### FICHA DEL SECTOR S-3 SUR, NUR 11 Y DE SU UNIDAD DE ACTUACIÓN:

<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
<b>Superficie.</b>	74.327'14 m <sup>2</sup> s.
<b>Clase de suelo.</b>	Urbanizable.
<b>Delimitación.</b>	Según plano EG-1, hojas 9 y 13. (Parcela 417 del Polígono 548).
<b>Uso global.</b>	Industrial.
<b>Usos compatibles.</b>	Terciario. Dotacional.
<b>Usos prohibidos.</b>	Residencial.
<b>Cesión dotacional mínima.</b>	15% de la superficie bruta (11.149'08 m <sup>2</sup> s), destinándose al menos 2/3 de la misma a zonas verdes (el 1/3 restante podrá destinarse a equipamientos).
<b>Reserva de viario.</b>	La resultante de la ordenación.
<b>Aprovechamiento total del sector (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).</b>	0'70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Aprovechamiento total del sector (m<sup>2</sup>t).</b>	52.029'00 m <sup>2</sup> t.
<b>Cesión de aprovechamiento.</b>	10% del aprovechamiento total materializable según OD. (5.202'90 UAs de agotarse el aprovechamiento permitido).
<b>Previsión de aparcamientos públicos.</b>	Mínimo 1 plaza/200 m <sup>2</sup> t materializables según OD (mínimo de 261 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida). De entre las anteriores, un mínimo del 2'5% del total deberán ser aptas para personas con movilidad reducida (mínimo de 7 plazas, de agotarse la edificabilidad permitida).
<b>Previsión de aparcamientos privados.</b>	Mínimo 1 plaza/100 m <sup>2</sup> t construidos (mínimo de 521 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida).
<b>Instrumento de planeamiento.</b>	Programa de ejecución (que asuma la OD propuesta en la Modificación Puntual, o bien que incluya un Plan Parcial de Mejora que altere la citada OD).
<b>Observaciones:</b>	
1. Los promotores de la actuación deberán constituirse como Entidad Urbanística de Conservación, con objeto de atender al mantenimiento de la totalidad de infraestructuras y servicios urbanos propias del sector.	
2. En el momento de desarrollo de la Ordenación (Plan Parcial/Programa de Ejecución), se deberá considerar la necesidad de aplicar la dotación mínima de plazas de aparcamiento previstas en LSOTEX, o solicitar la disminución de las reservas de plazas de aparcamientos (públicas y privadas) en aplicación del Art. 74.4.e de la LSOTEX.	



ORDENACIÓN DETALLADA			
<b>Superficie.</b>	74.327,14 m2. ( $\pm 10\%$ s/ Art. 124 LSOTEX).		
<b>Superficie Viario.</b>	3.865,74 m2s.		
<b>Superficie aparcamiento público</b>	5.131,52 m2s.	AP1	(220 uds.) 4.626,92 m2s.
		AP2	(41 uds.) 504,60 m2s
<b>Superficie de zonas verdes.</b>	7.828,38 m2s.	ZV1	2.686,90 m2s.
		ZV2	2.639,66 m2s.
		ZV3	2.501,82 m2s.
<b>Superficie equipamiento.</b>	3.320,70 m2s.	IS	3.320,70 m2s.
<b>Superficie uso lucrativo.</b>	54.180,80 m2s.	IN1	5.775,94 m2s.
		IN2	44.473,37 m2s.
		IN3	2.832,66 m2s.
		EQ-Pv1	499,80 m2s.
		EQ-Pv2	599,03 m2.
<b>Edificabilidad materializable.</b>	52.028,99 m2t. ( $< 52.029'00$ previstos en OE).	IN1	(0,90 m2t/m2s.) 5.198,34 m2t.
		IN2	(0,9908m2t/m2s.) 44.061,49 m2t
		IN3	(0,90 m2t/m2s.) 549,39 m2t.
		EQ-Pv1	(0,20 m2t/m2s.) 99,96 m2t.
		EQ-Pv2	(0,20 m2t/m2s.) 119,81 m2t.
<b>Cesión de aprovechamiento.</b>	5.202,899 UAs. (10% del aprovechamiento materializable).		
<b>Usos pormenorizados.</b>	Industrial:	Producción, almacenaje y talleres	
	Dotacional:	Equipamientos, servicios urbanos- infraestructuras.	
<b>Observaciones:</b>			
1. Las líneas límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada). Se podrán exceptuar, previa autorización de la Administración titular de la carretera, disponer la línea límite de edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.			

Con la finalidad de tener la menor incidencia posible. en el régimen de normas urbanísticas del vigente PGOU de Puelblonuevo del Guadiana, se ha desarrollado la Ordenanzas Urbanísticas específicas de aplicación al Sector S-3 y a su Unidad de Actuación.

**ANEXO III**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

## CERTIFICA:

Que con fecha «09/08/2016» y n.º «BA/1/1970», se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: «Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria a Suelo Urbanizable Programado de uso industrial de la parcela 417 del polígono 548, con la creación del sector "homologado" S-3 del NUR-11 con ordenación detallada, donde actualmente se encuentran unas instalaciones industriales.

Municipio: «PUEBLONUEVO DEL GUADIANA».

Aprobación definitiva: «31/05/2016».

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 9 de agosto de 2016.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán