



## **CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA**

*ACUERDO de 26 de febrero de 2026, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación n.º 3 del Plan General Municipal de Puebla de Obando para el cambio de los límites y la división de la unidad de actuación UA-1, de uso global industrial. También se amplía el ámbito del cementerio, clasificándose como sistema general de equipamientos. (2026AC0033)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 26-02-2026, adoptó el siguiente acuerdo:

### I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 31/03/20205 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 08/04/2025 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente por primera vez el 29-12-2025. Posteriormente, el Pleno municipal celebrado el 26/02/2026 realizó una nueva aprobación provisional.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 08-04-2024.

La Comisión de Coordinación Intersectorial, en su sesión de 31-07-2025, emitió el informe de coordinación intersectorial del expediente, constando en él los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

### II. COMPETENCIA.

Puebla de Obando no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3 de su disposición transitoria segunda que establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio.

A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. La competencia para la aprobación definitiva



será de la Comunidad Autónoma de Extremadura cuando la modificación afecte simultáneamente a determinaciones de ordenación estructural y detallada.

La propuesta que se tramita afecta simultáneamente a la ordenación estructural y a la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado, como ordenación estructural, se establece las condiciones para la ampliación de cementerio municipal en el suelo no urbanizable a la vez que se redelimita una unidad de actuación de uso industrial, viéndose afectados terrenos tanto de suelo no urbanizable como urbano. Y, por otro lado, se establece la ordenación detallada de la unidad de actuación resultante, que tiene la consideración de sector según las previsiones de la LOTUS.

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 de Extremadura, le corresponde a la CUOTEX la aprobación definitiva del expediente.

### III. PROCEDIMIENTO.

El punto 3.a) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas; resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural; y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

### IV. ANÁLISIS.

Objeto. La modificación puntual planteada tiene un doble objeto. Por un lado se alteran los límites de la unidad de actuación UA-1 de uso industrial, a la vez que se divide en dos: UA-1.A, de titularidad municipal, y UA-2.B, de titularidad privada. La nueva configuración de la UA-1 implica la reclasificación de suelo no urbanizable de "Protección Estructural Agrícola, Ganadero y Forestal de Vías Pecuarias (SNU-PEAGV)" a suelo urbano "no consolidado". Y, por otro lado, se amplía el ámbito reservado para el cementerio en el suelo no urbanizable, manteniendo la categoría de "Protección de Infraestructuras y Equipamientos" que prevé el Plan General Municipal.



De la memoria se desprende que la finalidad de la propuesta es incrementar la oferta de suelo industrial estableciendo, a través del planeamiento municipal, unas condiciones más favorables para la implantación de nuevas empresas en el municipio. También se pretende facilitar la ampliación del cementerio municipal cuya capacidad está próxima a agotarse.

Documentos. Aunque no se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, de forma posterior a su redacción se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

Evaluación ambiental. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante resolución de 08-04-2024, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria.

También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se produjo el 18-04-2024.

Afecciones sectoriales. El expediente fue objeto de estudio por la Comisión de Coordinación Intersectorial en su sesión de 31-07-2025, conteniendo el expediente los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.

Cabe destacar el informe favorable de 02-06-2025 de la extinta Dirección General de Infraestructuras Rurales, Patrimonio y Tauromaquia, que señala que tras la aprobación de la presente modificación puntual del planeamiento urbanístico se deberá materializar la per-



muta de los terrenos afectados que forman parte de la cañada "Real del Molinillo" según la ordenación propuesta en el expediente, acordada entre Ayuntamiento y la citada Dirección General, que necesitará de la firma del correspondiente acuerdo entre ambos.

Respecto de la ampliación del cementerio, la Dirección General de Salud Pública indica en su informe de 07-07-2025 que, a priori, la propuesta no se ajustaría al régimen de distancias establecido en el Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, por lo que la posible autorización quedaría condicionada a que el proyecto de ampliación se pueda ajustar a la excepcionalidad establecida en el artículo 24.2 del citado decreto. Así, no parece que la Dirección General de Salud Pública se oponga a la ordenación propuesta, aplazando su pronunciamiento sobre la ampliación a la tramitación prevista en el mencionado artículo 24.2, por lo que queda condicionada su viabilidad.

En relación con este informe, cabe recordar el artículo 7.2 del Decreto 128/2018, de 1 de agosto, por el que se regula la composición, ordenación y funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial y el procedimiento de coordinación intersectorial, que señala que los informes sectoriales se entenderán favorables excepto cuando hagan constar expresa y motivadamente su carácter desfavorable.

Planeamiento territorial. El municipio no está afectado por ningún instrumento de planeamiento territorial, según informa el Servicio de Ordenación del Territorio el 18-06-2025.

Procedimiento. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.

Ordenación propuesta. En cuanto al fondo, la reordenación de la unidad de actuación UA-1 implica la clasificación como suelo urbano de terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable. Queda acreditada en el expediente la condición como suelo urbano de estos terrenos al cumplir los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la LOTUS. En relación con esto, se aporta certificación municipal sobre existencia de servicios urbanos.

Esta nueva ordenación de la UA-1 también conlleva un detrimento de la superficie destinada a zonas verdes y dotaciones. A cerca de este hecho, y con el fin de acreditar la viabilidad de la propuesta, se aporta el correspondiente estudio de sostenibilidad para zonas verdes y dotaciones públicas adscritas al suelo de uso global industrial de todo el suelo urbano. De este análisis técnico se desprende el cumplimiento de los estándares e indicadores de aplicación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 12 de la LOTUS y 14 del RGLOTUS.



Para el desarrollo del nuevo ámbito se define como modalidad de la actividad de ejecución una unidad de actuación simplificada, que deberá ser de nueva urbanización en línea con los artículos 81.1 y 101 de la LOTUS.

En cuanto a la ampliación del cementerio, se observa que el desarrollo y ejecución de dicha ampliación puede encajar en el ámbito de la calificación rústica de carácter implícito, según el artículo 69.6 de la LOTUS, quedando la viabilidad de dicha actuación condicionada a la excepcionalidad prevista en el artículo 24.2 del Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. Así, la competencia de la CUOTEX, a este respecto, se encuentra limitada por el procedimiento e interpretación técnica que la Dirección General de Salud Pública realice en el procedimiento de autorización de las obras que deberá llevar a cabo el Municipio.

Así, sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

#### V. ACUERDO.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

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. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 69.1 del RGLOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo 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, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 12 de marzo de 2026.

El Secretario de la Comisión de  
Urbanismo y Ordenación  
del Territorio de Extremadura,  
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º  
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,  
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 26 de febrero de 2026, se modifican los artículos:

- artículo 2.3.6.0.12 Cementerios.
- artículo 3.2.5.1 Sección particular: fichas de suelo no urbanizable - ficha nº 7 Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos
- artículo 3.5.2.1 Sección particular: fichas sectores/unidades de actuación – ficha 1
- artículo 3.5.2.2 Sección particular: fichas de áreas de reparto – ficha 6
- artículo 5.4.2.1 Sección particular: fichas abastecimiento – ficha 1
- artículo 5.4.3.1 Sección particular: fichas alumbrado – ficha 7
- artículo 5.4.4.1 Sección particular: fichas red viaria – ficha 13
- artículo 5.4.5.1 Sección particular: fichas saneamiento – ficha 19
- artículo 5.4.6.1 Sección particular: fichas electricidad – ficha 25
- artículo 5.4.7.1 Sección particular: fichas telecomunicaciones – ficha 31,

en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

**Artículo 2.3.6.0.12 Cementerios**

Protección cementerio. Se establece una zona de protección del cementerio, incluida por las líneas imaginarias formadas por las paralelas a la extensión actual del cementerio a una distancia de 200 m en el Suelo clasificado como No Urbanizable. En esta zona no podrá autorizarse edificación alguna destinada a uso residencial ni dotacional no vinculado al propio uso. Podrán plantearse ampliaciones del cementerio siempre que éstas se pueden acoger a la excepcionalidad establecida en el art. 24.2 del Decreto 161/2002, debiendo, de forma previa a la aprobación del proyecto, obtener el informe favorable de la Dirección General de Salud Pública.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: Estructural****Nº 7****DENOMINACIÓN: Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PIEQ)**

**SNU-PIEQ:** Tienen esta calificación los terrenos de dominio público del término municipal que corresponden a las infraestructuras y los equipamientos, así como a las bandas de protección legalmente establecidas en torno a estas, incluso aquellas que por su menor importancia o carácter estacional, no hayan sido recogidas expresamente en la documentación gráfica de ordenación.

Este área normativa se concreta en las líneas eléctricas, telefónicas, gaseoductos, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas, cementerios, vertederos, así como las carreteras y las zonas de protección establecidas entorno a cada una de ellas. De igual modo incluye los equipamientos situados en Suelo No Urbanizable y los entornos de protección establecidos para los mismos.

La delimitación gráfica de los terrenos de dominio público establecida, tiene un carácter meramente orientativo, dado que los órganos titulares de las respectivas áreas son los que finalmente tendrán que concretarlas. Además pasaran a engrosar esta área normativa todas aquellas nuevas bandas de protección necesarias para proteger las infraestructuras y equipamientos que, en el futuro, se realicen en desarrollo del presente Plan General o por otras causas similares.

**\* Situación y delimitación:**

- Bandas de Protección en torno a las Redes Eléctricas de Alta Tensión, de Telefonía, Gaseoductos y a la Conducciones Generales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, (con una anchura de 10 metros a cada lado de la línea), así como en las proximidades de los Depósitos Acumuladores y Elevadores.

- Entornos próximos del Cementerio (conforme a la Ley de Cementerios) y Depuradoras (con una anchura de 100 metros).

Áreas de protección de Carreteras del Estado (conforme a la ley de Carreteras del Estado), Carreteras Autonómicas (conforme a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma), Caminos Públicos (conforme a la Ley de Caminos Públicos), Redes ferroviarias (conforme a la Ley de Redes Ferroviarias), Espacio Aéreo (conforme a la Ley de Protección del Espacio Aéreo) y Otras Infraestructuras y Telecomunicaciones (conforme a la Ley de Otras Infraestructuras y Telecomunicaciones), con una anchura de protección de 25 m a ambos márgenes.

- Protección de Vertederos, estaciones de tratamiento y depuración de residuos sólidos, escombreras y estaciones de tratamiento de otros residuos (con una anchura de 50 metros).

- Protección de equipamientos diversos (Naves-Almacenes, etc), con una protección que se extiende a la totalidad de la finca en que se localizan.

La localización territorial y la delimitación de las áreas integradas en esta protección se expresan gráficamente en los planos de ordenación correspondiente, bajo la denominación de SNU-PIEQ.

**\*Objetivos:**

Con la delimitación de la presente zona normativa se pretende contribuir a la salvaguarda de la legalidad vigente, facilitando de este modo la aplicación de las legislaciones sectoriales que por su propio carácter le es de aplicación.

**\*Condiciones particulares:**

Las obras permitidas en las bandas laterales de las vías de comunicación o infraestructurales se ajustarán, en cada caso a las limitaciones y exigencias que en cada caso establezca la normativa o legislación sectorial sobre la materia, cumplimentando, asimismo, las condiciones de parcelación y edificación de las áreas del Suelo No Urbanizable colindantes con las infraestructuras respectivas.

De igual modo, las condiciones generales de los equipamientos e instalaciones públicos (Dotacionales) que suponen este tipo de Suelo No Urbanizable, se atenderán a la legislación y normativa sectorial específica vigente sobre la materia.

Las nuevas implantaciones de equipamientos públicos cumplirán además de la legislación anteriormente señalada, los requisitos y condiciones generales establecidas para la implantación de dichos usos en este Título.

Solamente se podrán plantear ampliaciones del cementerio si éstas se pueden acoger a la excepcionalidad establecida en el art. 24.2 del Decreto 161/2002, debiendo, de forma previa a la aprobación del proyecto, obtener el informe favorable de la Dirección General de Salud Pública.

**SECTOR/UNIDAD DE ACTUACIÓN**

Nº: 1A

Denominación: Sector/Unidad de Actuación mediante OPO: UA-01.A

**DESCRIPCIÓN:****LOCALIZACIÓN****DATOS DEL SECTOR****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** (Ver parámetros extensos)**SUPERFICIE BRUTA (OE):** 28.687 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA (OE):** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Ver parámetros extensos)**Nº DE VIVIENDAS:****CESIONES (OE):** (Ver parámetros extensos)**DOTACIONAL:** 3.389,50 m<sup>2</sup> (Ver parámetros extensos)**ZONAS VERDES:** 3.026,00 m<sup>2</sup>**VIARIO:** 5.607 m<sup>2</sup>**VIVIENDA PROTEGIDA:****Nº APARCAMIENTOS:** 70 Plzs. (Ver parámetros extensos)**Nº APARCAMIENTOS PÚBLICOS:** 70 Plzs.**MODALIDAD DE ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN (OE)****SISTEMA DE ACTUACIÓN:** UNIDAD DE ACTUACIÓN SIMPLIFICADA DE NUEVA URBANIZACIÓN. OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS (OPO).**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 UA (Ver parámetros extensos)**OTRAS DETERMINACIONES**

Uso global(OE): Industrial

Usos compatibles (OE): Los establecidos en el artículo 5.2.3.1. Límite de implantación: la suma de todos los usos compatibles no podrá superar el 30% del aprovechamiento objetivo del sector.

Ordenanzas de aplicación (OD): Las ordenanzas de edificación de aplicación en la presente Unidad según el presente planeamiento general y ordenanzas del mismo, serán las siguientes:

- IND-1: Industrial.
- ED: Equipamiento Dotacional.
- EL-ZV: Espacios Libres y Zonas Verdes.

**PARÁMETROS EXTENSOS****DESCRIPCIÓN:**

Se corresponde con la delimitación del sector UA-01.A del Suelo Urbano No Consolidado de Puebla de Obando, de uso característico INDUSTRIAL, correspondiente a la zona normativa IND-1: Industrial. Se trata suelo ya previamente clasificado como Sector SAUI-1 de Suelo Apto para Urbanizar por el anterior planeamiento, de titularidad pública.

**Situación:**

Situada periféricamente en la zona del extremo Oeste del casco de Puebla de Obando, próxima al Cementerio Municipal, en la continuación de las calles Cordel y Concejo desde la confluencia de éstas, al sur de la calle interior a ella ya denominada calle Albuquerque.

**Objetivos:**

Los objetivos fundamentales que se persiguen con la delimitación de la presente Unidad de Actuación, son los siguientes:

- a) Se redelimita con ella como Suelo Urbano No Consolidado de uso industrial un sector previo existente ya con alto grado de consolidación actual en lo relativo a urbanización y edificación, simplificando su gestión y facilitando su pronto desarrollo completo.
- b) Recoger el acuerdo de permuta entre el Ayuntamiento y el Servicio de Infraestructuras del Medio Rural, dependiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio de la Junta de Extremadura que permite la ampliación de los límites del polígono originario hacia el norte, y el aumento de la superficie de suelo de uso industrial.
- c) Rematar coherentemente la ordenación periférica del casco con los usos adecuados.
- d) Contribuir a la continuidad de las tramas urbanas que aseguran la correcta funcionalidad de las mismas, resolviendo coherentemente el tráfico interno del casco urbano.

**Desarrollo (OD):**

Se delimita una unidad de actuación que se desarrollará mediante gestión directa, por el Sistema de ejecución de obras públicas ordinarias (OPO).

**Condiciones de Urbanización y edificabilidad sobre parcela (OD):**

Los que se derivan de este planeamiento general y las Ordenanzas de Edificación correspondientes, asignadas por el mismo a cada parcela.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE):** Sector UA-01.A.

**EDIFICABILIDAD BRUTA (OE):** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En función de la edificabilidad bruta máxima establecida, se puede concretar la superficie máxima edificable en 20.080,90 m<sup>2</sup> de usos lucrativos, (28.687x0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), resultando una edificabilidad neta sobre parcelas de uso industrial de 1,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (20.080,90 m<sup>2</sup> / 19.685 m<sup>2</sup>s de uso industrial).

**CESIONES (OE)**

Conforme a esta Ordenación Detallada, y de acuerdo con los artículos 12 de la LOTUS y 14 del RGOTUS se establecen los siguientes máximos y mínimos normativos al respecto.

**CESIONES-CESIÓN DE DOTACIONES:** 3.389,50 m<sup>2</sup>

Se concretan, conforme a la ordenación establecida en:

\*Cesión Mínima Equipamiento Dotacional: 363,50 m<sup>2</sup>.

\*Cesión Mínima Zonas Verdes: 3.026 m<sup>2</sup>.

**CESIONES-NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:** 70 Plzs.

Dos serán Adaptadas, número mayor que el 2% exigible por el DECRETO 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**APROVECHAMIENTO MEDIO (OE):** 0.7 Ua.

**APROVECHAMIENTO OBJETIVO (OE):** 20.080,90 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (OE):** 19.076,85 m<sup>2</sup>

**CESIÓN DE APROVECHAMIENTO** en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de la acción urbanística (OE): 1.004,05 m<sup>2</sup> (art.77 LOTUS 5% aprovechamiento objetivo).

**DETERMINACIONES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y PERSPECTIVA DE GÉNERO (OD)**

El proyecto de urbanización deberá contener las siguientes determinaciones en materia de accesibilidad y perspectiva de género:

Justificación del nivel de iluminación en la vía pública tal que no se generen puntos oscuros ni destellos que puedan dar lugar a situaciones de inseguridad.

Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad debiendo cumplir los acerados y espacios públicos las condiciones exigidas para los itinerarios peatonales accesibles.

Previsión de zonas de estancia en las zonas verdes con mobiliario adecuado a tal fin: bancos, papeleras, fuentes.

El diseño de mobiliario urbano deberá ser adecuado para su uso por niños y adultos, debiendo justificarse el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad.

Previsión de aparcamientos para bicicletas y carros de bebé en las inmediaciones de los equipamientos públicos.

En el caso de que se opte por cerrar las zonas verdes el vallado deberá permitir la visibilidad a través de él. Del mismo modo las especies vegetales de las zonas verdes se diseñarán de manera que no generen pantallas que impidan la visibilidad y que puedan dar lugar a la existencia de zonas inseguras.

**SECTOR/UNIDAD DE ACTUACIÓN**

Nº: 1B

Denominación: Sector/Unidad de Actuación mediante OPO: UA-01.B

**DESCRIPCIÓN:****LOCALIZACIÓN****DATOS DEL SECTOR****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** (Ver parámetros extensos)**SUPERFICIE BRUTA (OE):** 2.704 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA (OE):** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Ver parámetros extensos)**Nº DE VIVIENDAS:****CESIONES (OE):** (Ver parámetros extensos)**DOTACIONAL:** 0 m<sup>2</sup> (Ver parámetros extensos)**ZONAS VERDES:** 0 m<sup>2</sup>**VIARIO:** 673 m<sup>2</sup>**VIVIENDA PROTEGIDA:****Nº APARCAMIENTOS:** 12 Plzs. (Ver parámetros extensos)**Nº APARCAMIENTOS PÚBLICOS:** 12 Plzs.**MODALIDAD DE ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN (OE)****SISTEMA DE ACTUACIÓN:** UNIDAD DE ACTUACIÓN SIMPLIFICADA DE NUEVA URBANIZACIÓN. OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS (OPO).**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 UA (Ver parámetros extensos)**OTRAS DETERMINACIONES**

Uso global(OE): Industrial

Usos compatibles (OE): Los establecidos en el artículo 5.2.3.1. Límite de implantación: la suma de todos los usos compatibles no podrá superar el 30% del aprovechamiento objetivo del sector.

Ordenanzas de aplicación (OD): Las ordenanzas de edificación de aplicación en la presente Unidad según el presente planeamiento general y ordenanzas del mismo, serán las siguientes:

- IND-1: Industrial.
- ED: Equipamiento Dotacional.
- EL-ZV: Espacios Libres y Zonas Verdes.

**PARÁMETROS EXTENSOS****DESCRIPCIÓN :**

Se corresponde con la delimitación del sector UA-01.B del Suelo Urbano No Consolidado de Puebla de Obando, de uso característico INDUSTRIAL, correspondiente a la zona normativa IND-1: Industrial. Se trata suelo ya previamente clasificado como Sector SAUI-1 de Suelo Apto para Urbanizar por el anterior planeamiento, de titularidad privada.

**Situación :**

Situada periféricamente en la zona del extremo Oeste del casco de Puebla de Obando, próxima al Cementerio Municipal, entre las calles Concejo y Alburquerque.

**Objetivos :**

Los objetivos fundamentales que se persiguen con la delimitación de la presente Unidad de Actuación, son los siguientes:

- a) Se redelimita con ella como Suelo Urbano No Consolidado de uso industrial un sector previo existente y se separa de la UA-01 originaria, simplificando su gestión y facilitando su pronto desarrollo completo.
- b) Rematar coherentemente la ordenación periférica del casco con los usos adecuados.
- c) Contribuir a la continuidad de las tramas urbanas que aseguran la correcta funcionalidad de las mismas, resolviendo coherentemente el tráfico interno del casco urbano.

**Desarrollo (OD):**

Se delimita una unidad de actuación que se desarrollará mediante gestión directa, por el Sistema de ejecución de obras públicas ordinarias (OPO).

**Condiciones de Urbanización y edificabilidad sobre parcela (OD):**

Los que se derivan de este planeamiento general y las Ordenanzas de Edificación correspondientes, asignadas por el mismo a cada parcela.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE):** Sector UA-01.B.

**EDIFICABILIDAD BRUTA (OE):** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En función de la edificabilidad bruta máxima establecida, se puede concretar la superficie máxima edificable en 1.892,80 m<sup>2</sup> de usos lucrativos, (2.704x0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), resultando una edificabilidad neta sobre parcelas de uso industrial de 0,93 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.892,80 m<sup>2</sup> / 2.032 m<sup>2</sup>s de uso industrial).

**CESIONES (OE)**

Conforme a esta Ordenación Detallada, y de acuerdo con los artículos 12 de la LOTUS y 14 del RGOTUS se establecen los siguientes máximos y mínimos normativos al respecto.

**CESIONES-CESIÓN DE DOTACIONES:** 0 m<sup>2</sup>

Se concretan, conforme a la ordenación establecida en:

\*Cesión Mínima Equipamiento Dotacional: 0 m<sup>2</sup>.

\*Cesión Mínima Zonas Verdes: 0 m<sup>2</sup>.

**CESIONES-NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:** 12 Plzs.

Una será adaptada, número mayor que el 2% exigible por el DECRETO 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**APROVECHAMIENTO MEDIO (OE):** 0.7 Ua.

**APROVECHAMIENTO OBJETIVO (OE):** 1.892,80 m<sup>2</sup>t

**APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (OE):** 1.798,16 m<sup>2</sup>t

Cesión de aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de la acción urbanística: 94,64 m<sup>2</sup>t (art.77 LOTUS 5% aprovechamiento objetivo).

**DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y PERSPECTIVA DE GÉNERO (OD)**

El proyecto de urbanización deberá contener las siguientes determinaciones en materia de accesibilidad y perspectiva de género:

Justificación del nivel de iluminación en la vía pública tal que no se generen puntos oscuros ni destellos que puedan dar lugar a situaciones de inseguridad.

Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad debiendo cumplir los acerados y espacios públicos las condiciones exigidas para los itinerarios peatonales accesibles.

Previsión de zonas de estancia en las zonas verdes con mobiliario adecuado a tal fin: bancos, papeleras, fuentes.

El diseño de mobiliario urbano deberá ser adecuado para su uso por niños y adultos, debiendo justificarse el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad.

Previsión de aparcamientos para bicicletas y carros de bebé en las inmediaciones de los equipamientos públicos.

En el caso de que se opte por cerrar las zonas verdes el vallado deberá permitir la visibilidad a través de él, Del mismo modo as especies vegetales de las zonas verdes se diseñarán de manera que no generen pantallas que impidan la visibilidad y que puedan dar lugar a la existencia de zonas inseguras.



**ÁREA DE REPARTO**

Nº: 6A

Denominación: Área de Reparto AR/SU-01.A (corresponde a un único sector UA-01.A)

**DESCRIPCIÓN:**

Se corresponde con la delimitación de la Unidad e Actuación mediante OPO-UA-01A del Suelo Urbano no Consolidado de Puebla de Obando.

**LOCALIZACIÓN**



ÁMBITO DE APLICACIÓN: (Ver parámetros extensos)

**PARÁMETROS**

SUPERFICIE: (OE) 28.687 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO MEDIO: (OE) 0,7 Ua

APROVECHAMIENTO TJPO: (OE) 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (20.080,90 m<sup>2</sup>)

Nº DE SECTORES: 1

Nº DE UNIDADES: 1

USO GLOBAL: Industrial

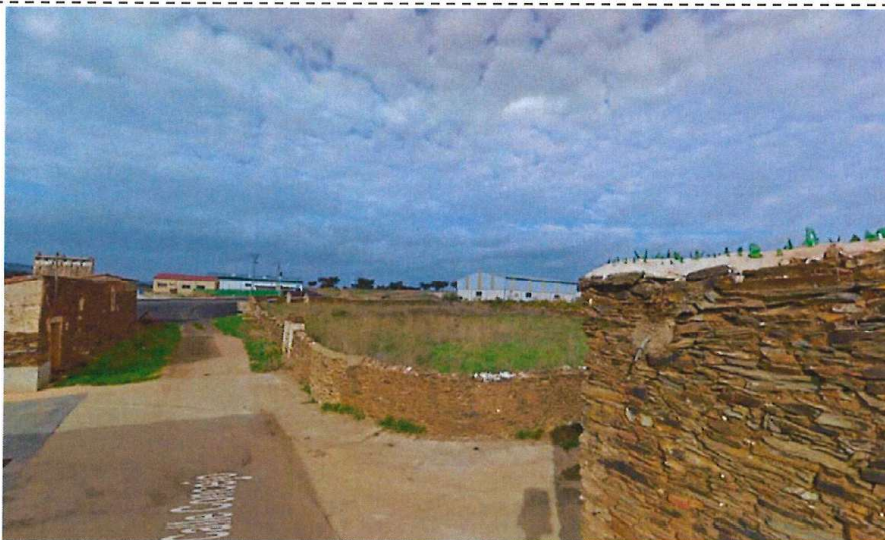
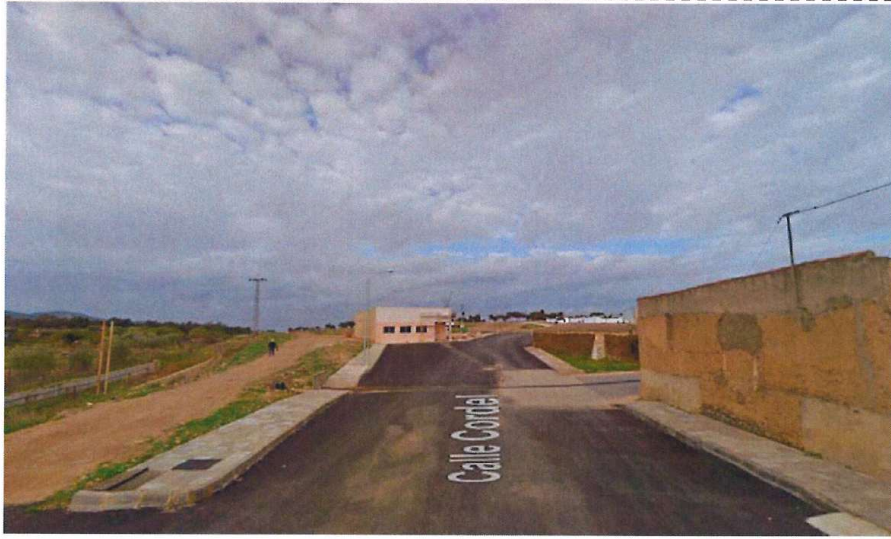
**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

**OTRAS DETERMINACIONES**

**PARÁMETROS EXTENSOS**

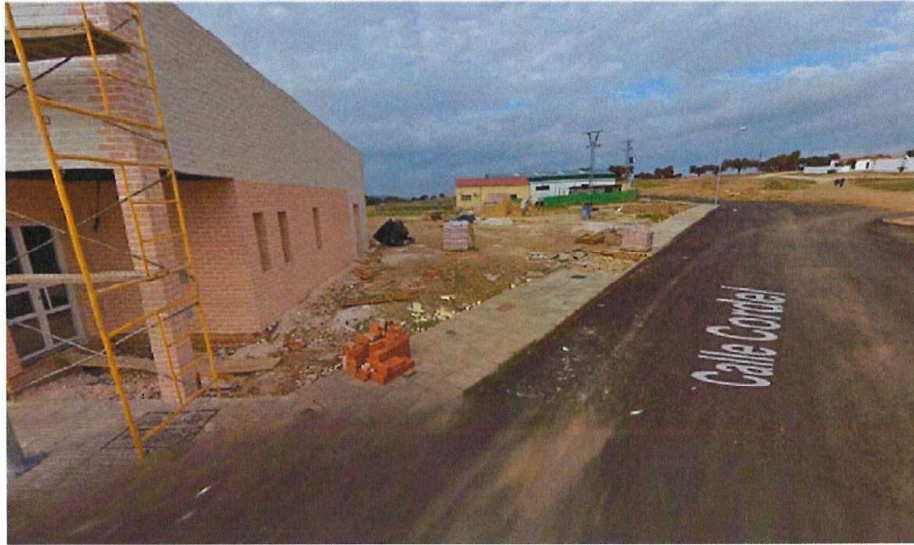


DOCUMENTOS ASOCIADOS





DOCUMENTOS ASOCIADOS





**ÁREA DE REPARTO (Ficha nueva)**

Nº: 6B

Denominación: Área de Reparto AR/SU-01.B (corresponde a un único sector UA-01.B)

**DESCRIPCIÓN:**

Se corresponde con la delimitación de la Unidad e Actuación mediante OPO-UA-01B del Suelo Urbano no Consolidado de Puebla de Obando.

**LOCALIZACIÓN**



**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** (Ver parámetros extensos)

**PARÁMETROS**

**SUPERFICIE (OE):** 2.704 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO MEDIO (OE):** 0.7 Ua

**APROVECHAMIENTO TIPO (OE):** 0.7<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.892.80 m<sup>2</sup>)

**Nº DE SECTORES:** 1

**Nº DE UNIDADES:** 1

**USO GLOBAL:** Industrial

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

**OTRAS DETERMINACIONES**

**PARÁMETROS EXTENSOS**



**INFRAESTRUCTURA**

**RED de ABASTECIMIENTO (OD)**

**Nº: 1A.**

DENOMINACIÓN: Esquema de Red de Abastecimiento-Unidad de Actuación UA-01.A

**DESCRIPCIÓN**

Esquema de Red de Abastecimiento propuesta correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UA-01.A en Puebla de Obando de los propuestos por el presente plan. Comprende la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente.

**LOCALIZACIÓN**



**DATOS INFRAESTRUCTURAS**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA-01.A

ESTADO INFRAESTRUCTURA: PROPUESTO

TIPO MATERIAL: A definir por el proyecto de urbanización correspondiente, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 5.4.1.0.3 y 5.4.1.0.7 de las presentes Normas

CONSERVACIÓN: Pendiente de ejecución

DIÁMETRO:

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA**

**OTRAS DETERMINACIONES**

Los esquemas de instalaciones propuestos por el presente plan en la ordenación detallada de unidades y actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante obra pública ordinaria, que el mismo propone, tienen un carácter meramente orientativo, correspondiendo a los programas de ejecución y proyectos de urbanización que se redacten en su desarrollo, el fijar sus características finales.



**INFRAESTRUCTURA**

**RED de ABASTECIMIENTO (OD)**

**Nº 1.B**

**DENOMINACIÓN:** Esquema de Red de Abastecimiento-Unidad de Actuación UA-01.B

**DESCRIPCIÓN**

Esquema de Red de Abastecimiento propuesta correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UA-01.B en Puebla de Obando de los propuestos por el presente plan. Comprende la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente.

**LOCALIZACIÓN**



**DATOS INFRAESTRUCTURAS**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA-01.B  
ESTADO INFRAESTRUCTURA: PROPUESTO

TIPO MATERIAL: A definir por el proyecto de urbanización correspondiente, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 5.4.1.0.3 y 5.4.1.0.7 de las presentes Normas

CONSERVACIÓN: Pendiente de ejecución

DIÁMETRO:

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA**

**OTRAS DETERMINACIONES**

Los esquemas de instalaciones propuestos por el presente plan en la ordenación detallada de unidades y actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante obra pública ordinaria, que el mismo propone, tienen un carácter meramente orientativo, correspondiendo a los programas de ejecución y proyectos de urbanización que se redacten en su desarrollo, el fijar sus características finales.

**INFRAESTRUCTURA****RED de ALUMBRADO PÚBLICO (OD)****Nº: 7A****DENOMINACIÓN:** Esquema de Red de Alumbrado-Unidad de Actuación UA-01.A**DESCRIPCIÓN**

Esquema de Red de Alumbrado propuesta correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UA-01.A en Puebla de Obando, de los propuestos por el presente plan. Comprende la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente.

**LOCALIZACIÓN****DATOS INFRAESTRUCTURAS****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-01.A**ESTADO INFRAESTRUCTURA:** PROPUESTO**TIPO DE ALUMBRADO:** A definir por el proyecto de urbanización correspondiente, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 5.4.1.0.6 de las presentes normas.**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA****OTRAS DETERMINACIONES**

Los esquemas de instalaciones propuestos por el presente plan en la ordenación detallada de unidades y actuaciones urbanizadoras, que el mismo propone, tienen un carácter meramente orientativo, correspondiendo a los programas de ejecución y proyectos de urbanización que se redacten en su desarrollo, el fijar sus características finales.

**INFRAESTRUCTURA****RED de ALUMBRADO PÚBLICO (OD)****Nº: 7.B**

DENOMINACIÓN: Esquema de Red de Alumbrado-Unidad de Actuación UA-01.B

**DESCRIPCIÓN**

Esquema de Red de Alumbrado propuesta correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UA-01.B en Puebla de Obando, de los propuestos por el presente plan. Comprende la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente.

**LOCALIZACIÓN****DATOS INFRAESTRUCTURAS**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA-01.B

ESTADO INFRAESTRUCTURA: PROPUESTO

**TIPO DE ALUMBRADO:** A definir por el proyecto de urbanización correspondiente, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 5.4.1.0.6 de las presentes normas.

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA****OTRAS DETERMINACIONES**

Los esquemas de instalaciones propuestos por el presente plan en la ordenación detallada de unidades y actuaciones urbanizadoras, que el mismo propone, tienen un carácter meramente orientativo, correspondiendo a los programas de ejecución y proyectos de urbanización que se redacten en su desarrollo, el fijar sus características finales.



**INFRAESTRUCTURA**

**RED VIARIA (OD)** **Nº: 13A**

DENOMINACIÓN: Esquema de Red Viaria-Unidad de Actuación UA-01.A

**DESCRIPCIÓN**

Red Viaria propuesta correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la UA-01.A de Puebla de Obando de los propuesto por el presente plan. Comprende el desarrollo total del sistema viario, y en su caso, la conexión con el viario local ya preexistente.

**LOCALIZACIÓN**



**DATOS INFRAESTRUCTURAS**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA-01.A

SITUACIÓN:

Pendiente de ejecución.

ESTADO INFRAESTRUCTURA: Propuesto

ESTADO FIRME:

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA**

**OTRAS DETERMINACIONES**

El tipo de pavimento a ejecutar finalmente se definirá por el proyecto de urbanización correspondiente, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 4.3.1.0.2. y demás determinaciones de las presentes normas.



**INFRAESTRUCTURA**

**RED VIARIA (OD)**

**Nº: 13.B**

DENOMINACIÓN: Esquema de Red Viaria-Unidad de Actuación UA-01.B

**DESCRIPCIÓN**

Red Viaria propuesta correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la UA-01.B de Puebla de Obando de los propuesto por el presente plan. Comprende el desarrollo total del sistema viario, y en su caso, la conexión con el viario local ya preexistente.

**LOCALIZACIÓN**



**DATOS INFRAESTRUCTURAS**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA-01.B

SITUACIÓN:

Pendiente de ejecución.

ESTADO INFRAESTRUCTURA: Propuesto

ESTADO FIRME:

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA**

**OTRAS DETERMINACIONES**

El tipo de pavimento a ejecutar finalmente se definirá por el proyecto de urbanización correspondiente, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 4.3.1.0.2. y demás determinaciones de las presentes normas.



**INFRAESTRUCTURA**

**RED de SANEAMIENTO (OD)**

**Nº: 19 A**

**DENOMINACIÓN:** Esquema de Red de Saneamiento-Unidad de Actuación UA-01.A

**DESCRIPCIÓN**

Esquema de Red de Saneamiento propuesta correspondiente a los viajes que señala la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UA-01.A en Puebla de Obando, de los propuestos por el presente plan. Comprende la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente.

**LOCALIZACIÓN**



**DATOS INFRAESTRUCTURAS**

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-01.A

**DISPOSICIÓN SANEAMIENTO:** Subterráneo

**ESTADO INFRAESTRUCTURA:** PROPUESTO

**TIPO MATERIAL:** A definir por el proyecto de urbanización correspondiente, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 5.4.1.0.3 y 5.4.1.0.7 de las presentes Normas

**CONSERVACIÓN:**  
Pendiente de ejecución

**DIÁMETRO:**

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA**

**OTRAS DETERMINACIONES**

Los esquemas de instalaciones propuestos por el presente plan en la ordenación detallada de unidades y actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante obra pública ordinaria, que el mismo propone, tienen un carácter meramente orientativo, correspondiendo a los programas de ejecución y proyectos de urbanización que se redacten en su desarrollo, el fijar sus características finales.

**INFRAESTRUCTURA****RED de SANEAMIENTO (OD)****Nº. 19.B**

DENOMINACIÓN: Esquema de Red de Saneamiento-Unidad de Actuación UA-01.B

**DESCRIPCIÓN**

Esquema de Red de Saneamiento propuesta correspondiente a los viajes que señala la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UA-01.B en Puebla de Obando, de los propuestos por el presente plan. Comprende la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente.

**LOCALIZACIÓN****DATOS INFRAESTRUCTURAS**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA-01.B

DISPOSICIÓN SANEAMIENTO: Subterráneo

ESTADO INFRAESTRUCTURA: PROPUESTO

TIPO MATERIAL: A definir por el proyecto de urbanización correspondiente, de conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 5.4.1.0.3 y 5.4.1.0.7 de las presentes Normas

CONSERVACIÓN:

Pendiente de ejecución

DIÁMETRO:

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA****OTRAS DETERMINACIONES**

Los esquemas de instalaciones propuestos por el presente plan en la ordenación detallada de unidades y actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante obra pública ordinaria, que el mismo propone, tienen un carácter meramente orientativo, correspondiendo a los programas de ejecución y proyectos de urbanización que se redacten en su desarrollo, el fijar sus características finales.

**INFRAESTRUCTURA****RED ELÉCTRICA (OD)****Nº: 25A****DENOMINACIÓN:** Esquema de Red de Electricidad-Unidad de Actuación UA-01.A**DESCRIPCIÓN**

Esquema de Red Eléctrica propuesta correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UA-01.A en Puebla de Obando de los propuestos por el presente plan. Comprende la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente.

**LOCALIZACIÓN****DATOS INFRAESTRUCTURAS****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-01.A**DISPOSICIÓN ELECTRICIDAD:** Subterráneo**ESTADO INFRAESTRUCTURA:** PROPUESTO**TENSIÓN:****DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA****OTRAS DETERMINACIONES**

Los esquemas de instalaciones propuestos por el presente plan en la ordenación detallada de unidades y actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante obra pública ordinaria, que el mismo propone, tienen un carácter meramente orientativo, correspondiendo a los programas de ejecución y proyectos de urbanización que se redacten en su desarrollo, el fijar sus características finales.



**INFRAESTRUCTURA**

**RED ELÉCTRICA (OD)** Nº. 25.B

DENOMINACIÓN: Esquema de Red de Electricidad-Unidad de Actuación UA-01.A

**DESCRIPCIÓN**

Esquema de Red Eléctrica propuesta correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UA-01.B en Puebla de Obando de los propuestos por el presente plan. Comprende la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente.

**LOCALIZACIÓN**



**DATOS INFRAESTRUCTURAS**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA-01.B

DISPOSICIÓN ELECTRICIDAD: Subterráneo

ESTADO INFRAESTRUCTURA: PROPUESTO

TENSIÓN:

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA**

**OTRAS DETERMINACIONES**

Los esquemas de instalaciones propuestos por el presente plan en la ordenación detallada de unidades y actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante obra pública ordinaria, que el mismo propone, tienen un carácter meramente orientativo, correspondiendo a los programas de ejecución y proyectos de urbanización que se redacten en su desarrollo, el fijar sus características finales.

**INFRAESTRUCTURA****RED de TELECOMUNICACIONES (OD)****Nº: 31A**

DENOMINACIÓN: Esquema de Red para Servicios de Telecomunicaciones-Unidad Actuación UA-01.A

**DESCRIPCIÓN**

(Ver parámetros extensos)

**LOCALIZACIÓN****DATOS INFRAESTRUCTURAS**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA-01.A

ESTADO INFRAESTRUCTURA:

A proponer

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA****OTRAS DETERMINACIONES**

La instalación se proyectará de conformidad con las prescripciones establecidas en los artículos 5.4.1.0.1. y 5.4.1.0.2. de las presentes normas.

**PARÁMETROS EXTENSOS****DESCRIPCIÓN:**

Esquema de Red de Comunicación Electrónica para Servicios de Telecomunicaciones a proponer correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la Unidad UA-01.A en Puebla de Obando de los propuestos por el presente plan.

Comprenderá la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente. En el presente plan general no se propone gráficamente el esquema de la red de telecomunicaciones, dadas las particularidades propias de la instalación, al ser en el proyecto de urbanización, el único documento donde el Organismo, o la Compañía en su caso competente, fijará definitivamente su trazado.



**INFRAESTRUCTURA**

**RED de TELECOMUNICACIONES (OD)**

**Nº 31.B**

DENOMINACIÓN: Esquema de Red para Servicios de Telecomunicaciones-Unidad Actuación UA-01.B

**DESCRIPCIÓN**

(Ver parámetros extensos)

**LOCALIZACIÓN**



**DATOS INFRAESTRUCTURAS**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA-01.B

ESTADO INFRAESTRUCTURA:

A proponer

**DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURA**

**OTRAS DETERMINACIONES**

La instalación se proyectará de conformidad con las prescripciones establecidas en los artículos 5.4.1.0.1. y 5.4.1.0.2. de las presentes normas.

**PARÁMETROS EXTENSOS**

**DESCRIPCIÓN:**

Esquema de Red de Comunicación Electrónica para Servicios de Telecomunicaciones a proponer correspondiente a los viales que señala la ordenación detallada de la Unidad UA-01.B en Puebla de Obando de los propuestos por el presente plan.

Comprenderá la dotación total del sistema viario hasta la conexión con la red municipal preexistente. En el presente plan general no se propone gráficamente el esquema de la red de telecomunicaciones, dadas las particularidades propias de la instalación, al ser en el proyecto de urbanización, el único documento donde el Organismo, o la Compañía en su caso competente, fijará definitivamente su trazado.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. PRESENTACIÓN.

Una vez aprobada definitivamente mediante Acuerdo de CUOTEX de 26 de febrero de 2026, la modificación puntual n.º 3 del PGM de Puebla de Obando, según lo expresado en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, se redacta el presente resumen ejecutivo.

Equipo redactor: Equipo de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de las Mancomunidades Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos.

#### 2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente de aplicación en el municipio es el Plan General Municipal aprobado definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 4 de abril de 2019 (DOE n.º 165, de 27 de agosto de 2019), y sus modificaciones posteriores.

#### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

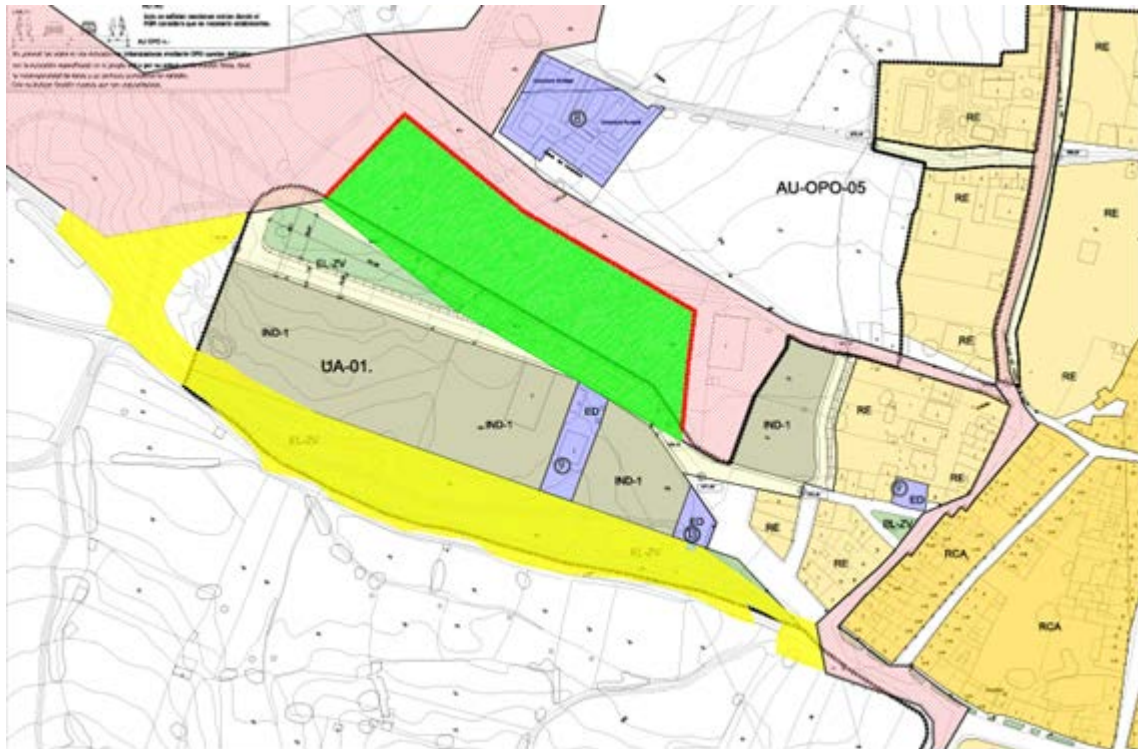
La presente modificación tiene por objeto la ampliación y la división de la UA-1, y la ampliación del ámbito del cementerio municipal.

El primer objetivo responde al deseo del Ayuntamiento de ampliar la UA-1 de uso global industrial, con el fin de incrementar la oferta de suelo destinado a este uso y tratar de ofrecer a través del planeamiento unas condiciones más favorables para la implantación de nuevas empresas en el municipio.

El segundo tiene como única finalidad plasmar en la planimetría del PGM la calificación como sistema general de equipamientos de los terrenos en los que el Ayuntamiento tiene previsto llevar a cabo la ampliación del cementerio municipal, cuya capacidad está próxima a agotarse.

La ampliación de la UA-1 hacia el norte lleva implícita la ocupación de parte de los terrenos que forman parte de la Cañada Real del Molinillo, que necesitará el acuerdo entre el Ayuntamiento y el Servicio de Infraestructuras del Medio Rural, dependiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio de la Junta de Extremadura, para permutar esta superficie de terreno, que se desafectaría como bien demanial, por otra superficie equivalente actualmente incluida dentro de la unidad de actuación en su límite sur, que pasará a formar parte de la Cañada Real del Molinillo. Por tanto aunque inicialmente

hablemos de ampliación, una vez realizada la permuta la superficie del ámbito de la UA-1 será prácticamente la misma que la contemplada en el PGM vigente (31.391 m<sup>2</sup> de la modificación frente a 31.285 m<sup>2</sup> del PGM).



En verde superficie de suelo que se propone desafectar de la Cañada Real El Molinillo: 10.787 m<sup>2</sup>.

En amarillo superficie de suelo que se propone afectar a la Cañada Real El Molinillo: 12.030 m<sup>2</sup>.

En rosa: Cañada Real. En rojo: Nueva delimitación de suelo urbano propuesta.

Para poder llevar a cabo esta permuta es necesario tramitar las reclasificaciones de suelo oportunas, motivo por el que esta modificación del PGM propone por un lado el cambio de clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal General de Vías Pecuarias situado al norte de la unidad de actuación, a Suelo Urbano No Consolidado (se integra dentro de la UA-1), y por otro se propone el cambio de clasificación del Suelo Urbano No Consolidado, actualmente incluido dentro de la UA-1 en su límite sur, a Suelo No Urbanizable de Protección Estructural, Agrícola, Ganadero y Forestal General de Vías Pecuarias (se integra dentro del ámbito de la Cañada Real).

La ampliación del ámbito del cementerio municipal no lleva aparejada ningún cambio de clasificación ni de categoría del suelo no urbanizable, proponiéndose mantener la clasificación asignada por el PGM como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos a todo el entorno del cementerio.



#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

##### Ampliación de la unidad de actuación UA-1

Con la ampliación de la UA-1 el Ayuntamiento pretende dar respuesta a las necesidades de la población que demanda una mayor oferta de suelo urbano de uso industrial en la que poder implantar sus proyectos empresariales, estableciendo unas condiciones más favorables que eviten la fuga de inversiones a otros municipios cercanos y que permitan el anclaje territorial de la población.

El principal inconveniente que presenta esta ampliación de la unidad de actuación UA-1 es que sus límites físicos reducen el margen de maniobra a una única opción, que es la ampliación hacia el norte, siendo necesario para ello ocupar parte del ámbito de la Cañada Real del Molinillo, puesto que al sur la unidad de actuación linda con el Arroyo del Lugar, al Oeste con la Cañada Real y al este linda con el suelo urbano consolidado.

Para ello el Ayuntamiento está negociando con el Servicio de Infraestructuras del Medio Rural, dependiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio de la Junta de Extremadura, la posibilidad de un itinerario alternativo para dar continuidad a la Cañada Real bordeando la UA-1 por el sur, sin necesidad de atravesar el casco urbano. Esta propuesta consiste en permutar los terrenos que el Ayuntamiento necesita para ampliar la unidad de actuación hacia el norte, actualmente clasificados como vía pecuaria, por los terrenos situados al sur de la unidad de actuación que el PGM incluye dentro de ésta con la calificación de zonas verdes.

La materialización de esta propuesta pasa de manera irremediable por modificar el Plan General Municipal proponiendo el cambio de clasificación de los terrenos afectados descritos en el punto anterior.

Por otro lado parte de los terrenos que se propone permutar con la Consejería están calificados como zonas verdes (7.905 m<sup>2</sup>), por lo que habría que reubicar esa reserva de suelo dentro del nuevo ámbito de la UA-1. El problema con el que se encuentra el Ayuntamiento es que esta superficie es muy elevada, ya que el PGM asigna a la unidad de actuación unas reservas de zonas verdes muy superiores al mínimo legal establecido por la disposición adicional tercera de la LSOTEX, conforme a la que se aprobó el PGM. Así de los 11.395,05 m<sup>2</sup> que la Consejería está dispuesta a permutar, una vez excluido el viario quedarían 8.236 m<sup>2</sup> de suelo de los que, si el Ayuntamiento quisiera mantener esa dotación de zonas verdes, tan sólo quedarían 331 m<sup>2</sup> de uso industrial, por lo que la ampliación de la oferta de suelo industrial perseguida por la modificación no sería tal, y no conseguiría mejorar en modo alguno la situación de déficit de este tipo de suelo que padece el municipio.

Por este motivo a pesar de proponerse en esta modificación una reducción de las reservas de zonas verdes, la nueva ordenación de la unidad de actuación contempla la reserva de zonas verdes necesaria para cumplir los estándares de sostenibilidad de la LOTUS en el conjunto del suelo urbano, justificando que se cumplen los estándares mínimos y objetivos de la LOTUS y del RGLOTUS (punto 3.3 de esta memoria).

Además, dado que el Ayuntamiento es el propietario del 91,39% de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación, con el fin de facilitar la gestión se propone dividir la unidad de actuación en dos, incluyendo en la UA-1.A todos los terrenos de titularidad municipal y en la UA-1.B los terrenos de titularidad privada.



Límite UA-01 PGM vigente

Propuesta de división UA-1. En rojo: UA-01.A En verde: UA-01.B

#### Ampliación del ámbito del cementerio.

Según consulta realizada al Ayuntamiento de Puebla de Obando entre los nichos libres y los que aún se pueden construir el cementerio municipal tiene capacidad para acoger a 65 difuntos.

Según datos del Instituto de Estadística de Extremadura el número total de defunciones en Puebla de Obando en los últimos 10 años ha sido de 215 personas, oscilando en los últimos años entre las 20 y 29 personas. Estos datos reflejan la necesidad de ampliación del cementerio municipal, que en el plazo de 3-4 años podría llegar al límite de su capacidad, motivo por el que se recoge en esta modificación la ampliación del ámbito de suelo adscrito al cementerio municipal.

#### N.º de defunciones por año

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
12	29	14	20	25	20	20	20	29	26



## 5. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

La presente innovación de planeamiento afecta a los artículos 2.3.0.6.12 Cementerios, al artículo 3.2.5.1 Fichas de suelo no urbanizable, ficha n.º 7 Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PIEQ) y a los artículos que contienen fichas de la unidad de actuación UA-01, que son:

3.5.2.1.1, 3.5.2.1.2, 5.4.2.1.1, 5.4.3.1.1, 5.4.4.1.1, 5.4.5.1.1, 5.4.6.1.1, 5.4.7.1.1

Además la modificación afecta también a los siguientes planos:

E.1.1. DIRECTRICES.

E.1 C1 CATÁLOGO.

E.2.1 CLASIFICACIÓN.

E.2 C1 CATÁLOGO EN SUELO URBANO.

E.3.1 DESARROLLO Y GESTIÓN.

E.4.1 USOS GLOBALES PRINCIPALES Y CARACTERÍSTICOS. INTENSIDADES URBANÍSTICAS.

E.5.1 RED BÁSICA DOTACIONAL.

D.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES. USOS PORMENORIZADOS.

D.2.1 RED ESQUEMÁTICA DE ABASTECIMIENTO EN NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

D.3.1 SANEAMIENTO PROPUESTO EN NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

D.4.1 ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PROPUESTO EN NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

## 6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.

Con fecha 18 de abril de 2024 se publicó en el DOE Resolución de 8 de abril de 2024, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe ambiental estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la modificación Puntual n.º 3 del PGM de Puebla de Obando (IA23/776), en la que la Dirección General de Sostenibilidad considera que no es previsible que la modificación puntual vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA  
(artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.ª Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 27/05/2026 y n.º BA/020/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:                    Modificación puntual n.º 3 del Plan General Municipal para el cambio de los límites y la división de la unidad de actuación UA-1, de uso global industrial. También se amplía el ámbito del cementerio, clasificándose como sistema general de equipamientos.

Municipio:                    Puebla de Obando.

Aprobación definitiva: 26 de febrero de 2026.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en los artículos 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Mérida, 27 de mayo de 2026.

• • •

