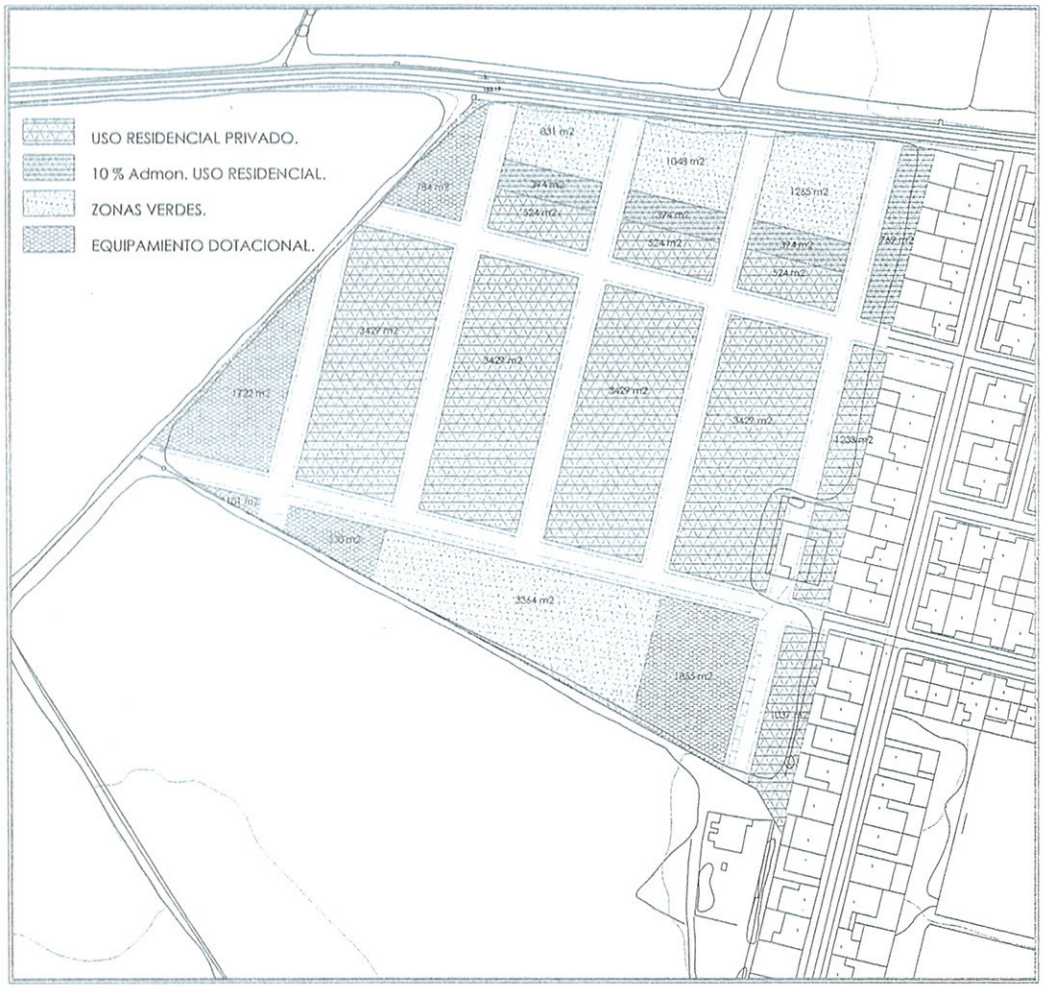
PROMUEVE:

GUTNOYA S.L.

JUNIO 2004



MEMORIA Y ANEXO DOCUMENTAL

PROPUESTA de MODIFICACION PUNTUAL

EN PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (NUR-11)

DEL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ

(RECLASIFICACIÓN PUNTUAL A SUELO URBANO DE UNA PARCELA
DEL ACTUAL SUELO NO URBANIZABLE COMUN)

ARQUITECTO REDACTOR:

RAFAEL GOMEZ-CORONADO LEON. *Col. Nº 21.578.*

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.
C/ Obispo San Juan de Rivera nº 9, Puerta F. 06002 B A D A J O Z Tlfno. (924) 20.00.82 Fax (924) 24.16.15.

MEMORIA.

MODIFICACION PUNTUAL EN PUEBLONUEVO DEL GUADIANA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ (NUR –11):

RECLASIFICACIÓN PUNTUAL A SUELO URBANO DE UNA PARCELA DEL ACTUAL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

INDICE GENERAL.

MEMORIA:

0.- CUESTION PREVIA.

1.- ANTECEDENTES GENERALES.

- 1.1. Planeamiento Vigente y Documentación Previa.
- 1.2. Objeto y Alcance de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.
- 1.3. Autor del Encargo y Propiedad de las Fincas.
- 1.4. Fundamentos legales de esta Actuación y Justificación de la procedencia de la Modificación Puntual del P.G.O.U.
- 1.5. Tramitación.
- 1.6. Contenido del Documento.

2.- CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES DE APLICACION.

3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

- 3.1. Descripción de las Actuaciones propuestas.
- 3.2. Justificación de Actuaciones propuestas.
- 3.3. Estado final tras propuesta de Modificación.

4.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACION DE LA PRESENTE MODIFICACION.

5.- ANEXO DOCUMENTAL.

- **5.0.** Copia Parcial de Normativa vigente del P.G.O.U. (Artículo 3.2.28 y Planos EG-1, Hoja 9 y CR-3.11).
- **5.1.** Certificado Municipal de Condiciones Urbanística Actuales de Aplicación en Pueblonuevo del Guadiana.
- **5.2.** Fotografía aérea del SIG Oleícola Nacional.
- **5.3.** Fotocopia de Cedula Parcelaría Catastral.
- **5.4.** Informe Municipal sobre Procedimiento a seguir en la reclasificación de una parcela de Suelo No Urbanizable (emitido a petición del lindero sur de la objeto de éste documento).
- **5.5.** Copia de la Solicitud de GUTNOYA S.L. sobre pronunciamiento previo municipal ante su pretensión de la reclasificación finalmente objeto de esta Propuesta.
- **5.6.** Notificación del Acuerdo Plenario Municipal en favor de la solicitud antes reseñada.

6.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO MEDIOAMBIENTAL.

PLANOS:

7.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

- **7.1.** Planos de Información.
- **7.2.** Planos de Descripción de la Propuesta.
- **7.3.** Planos del P.G.O.U. Corregidos Conforme a la Modificación Propuesta.

0.- CUESTION PREVIA.

Con fecha de Octubre de 2.003, GUTNOYA S.L. se dirigió al Excmo. Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana solicitando pronunciamiento municipal sobre la pretensión de Reclasificación de la parcela objeto de la presente Propuesta. Posteriormente, en Diciembre del mismo año, la sociedad promotora de la presente reclasificación recibió informe del Ayuntamiento sobre las opciones a seguir para la correcta realización de la pretendida reclasificación, apuntándose dos vías posibles, (ambos documentos se adjuntan con los números **5.5** y **5.6** en el posterior Anexo Documental):

- A través de la redacción del Plan General Municipal de Pueblonuevo del Guadiana que recientemente ha adjudicado la D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura.
- A través de promoción de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Badajoz (por ser la figura de Planeamiento vigente sobre Pueblonuevo del Guadiana).

Con anterioridad en Noviembre de 2003, (ante otro requerimiento similar de una parcela lindera) ya se habían pronunciado los servicios técnicos municipales en idéntico sentido (este Documento se adjunta en el Anexo Documental con el número **5.4**).

La redacción del nuevo PGM de Pueblonuevo se encuentra en fase de recogida de información, sin que hasta el momento se haya formulado ninguna propuesta de ordenación. Por tanto es posible acometer la reclasificación sin obstaculizar el desarrollo del nuevo PGM, sino por el contrario facilitando su labor.

Dado que por su propia complejidad el Plan ha de llevar una más lenta tramitación, la promoción opta por fomentar la Modificación Puntual del Plan, tras evacuar las oportunas consultas con el Ayuntamiento y recabar su apoyo a la citada iniciativa, de modo que el nuevo Plan en redacción recoja en el futuro la ordenación que se derive de esta previa Modificación Puntual.

Paralelamente, los terrenos sitos al sur de los que son objeto de la presente Modificación se encuentran en el momento actual en idéntico proceso de reclasificación.

En aras a la necesaria concordancia de ambas ordenaciones y con conocimiento y aprobación municipal, se han mantenido diversas conversaciones con el Equipo Redactor de la citada Propuesta lindera, asegurando la complementariedad de ambas y facilitando su viabilidad.

1.- ANTECEDENTES GENERALES.

1.1. Planeamiento Vigente y Documentación Previa.

Actualmente la Ordenación urbanística vigente en el municipio de Pueblonuevo del Guadiana se recoge en la REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ (PGOU en adelante) en los apartados: ANP-1, ACO-1, ACO-2, APR-1 Y ANP-2, adaptado al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de junio.

Sobre la citada figura existen dos Modificaciones Puntuales ya aprobadas definitivamente:

- La primera se localiza en la zona ANP-2, publicada en el DOE nº 79 de 8 de julio de 1999, consistente en la recalificación de uso industrial a residencial.
- La segunda se localiza en la nueva zona ANP-2A, aprobada definitivamente el 9 de Mayo de 2002 y consistente en la Reclasificación a Suelo Urbano de la antes iniciada urbanización San Nicolás.

Por otra parte, se encuentra en actual redacción el nuevo Plan General Municipal del municipio por encargo de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Extremadura.

Se facilita a este Equipo Redactor, por parte del promotor de la Propuesta de Modificación y con carácter de Documentación Previa, copia de diversos documentos que atañen a la misma. Aquella, de esa documentación, que se estima pertinente, se adjunta en el posterior punto **6** del presente documento.

1.2. Objeto y Alcance de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

Esta Propuesta define una Modificación Puntual del P.G.O.U., que atañe tanto a su Documentación Grafica como al texto de las Normas Urbanísticas.

Su Objeto es facilitar la Tramitación y Aprobación de dicha Modificación, consistente en la **Reclasificación a Suelo Urbano de una parcela del actual Suelo No Urbanizable Común**. Esta propuesta dota de ordenación detallada los citados terrenos, para posibilitar la posterior actuación sobre ellos mediante un Programa de Ejecución y los correspondiente Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Por tanto, para posibilitar la oportuna satisfacción de cuanto se pretende, se procede a la redelimitación puntual del actual Perímetro de Suelo Urbano, recogiendo esa actuación en los oportunos planos normativos vigentes, así como a cambiar puntualmente el articulado de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. para que hagan mención a los aspectos requeridos por esta propuesta.

El Alcance de tal Aprobación es la incorporación de las determinaciones propuestas a la Normativa vigente.

1.3. Autor del Encargo y Propiedad de las Fincas.

La presente Modificación se promueve por iniciativa de la compañía mercantil **GUTNOYA S.L.** con CIF número B-06223549 y domicilio en Ronda Poniente nº 33 de Pueblonuevo del Guadiana.

Así el presente encargo se realiza al arquitecto ***Don Rafael Gómez-Coronado León***, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con el número **21.578**, por **Don Juan Gutiérrez Jiménez**, con NIF nº 9.150.353-X, como Administrador Único de la citada empresa Promotora.

La pretendida Modificación afecta a los terrenos correspondientes a la Parcela 227 del Polígono 680 de los de Rústica, sobre las que tiene los derechos de propiedad GUTNOYA S.L. y puntualmente a sus conexiones ya previstas públicas con el vigente Suelo Urbano. Así la superficie total estimada de los terrenos afectados es de 44.608 m2.

Las delimitaciones exactas se recoge pormenorizadamente en la documentación gráfica que acompaña a esta Modificación y en los documentos correspondientes del Anexo Documental.

Se trata de una parcela de geometría trapezoidal con actual uso agrícola que presenta una topografía sensiblemente plana, y cuyos accesos principales desde el actual Suelo Urbano se realizan:

- Al norte, por la pista asfaltada de la acequia G-II-10.
- Al este desde la Avenida Corolina Coronado, fundamentalmente a través de las calles Luis Chamizo y Travesía Adelardo Covarsí.

Los terrenos cuentan con abastecimientos infraestructurales circundantes en sus viales periféricos (fundamentalmente en las últimas vías citadas), como puede constatarse en documentación gráfica adjunta.

1.4. Fundamentos Legales de esta Actuación y Justificación de la procedencia de la Modificación Puntual del P.G.O.U.

Conforme a la Disposición Transitoria Cuarta (D.T.4ª), *"a sensu contrario"*, las modificaciones aisladas / puntuales e las que, al momento de entrada en vigor de la LSOTEX, Ley 15/2.001, no hubiera aun recaído ya aprobación inicial, deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con arreglo al régimen de competencias prescritos en la citada LSOTEX. Y por aplicación de la D.T.5ª, tales modificaciones deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con arreglo al régimen de competencias y el contenido prescrito en la LSOTEX. Aunque el PGOU de Badajoz no está adaptado a la LSOTEX (D.T.6ª) ni homologado a dicha Ley (D.T.2ª), pueden tramitarse modificaciones puntuales / aisladas del mismo, siendo de aplicación a su tramitación y aprobación la regulación de la LSOTEX. La modificación de los planes está expresamente prevista en el artículo 82 de la LSOTEX, siempre que se trate de una modificación limitada que por su escasa entidad no constituya una revisión.

La posibilidad de realizar Modificaciones de las diversas figuras de planeamiento de ámbito municipal se define y desarrolla en el **Reglamento de Planeamiento**, aprobado por **R.D. 2.159/1.978** de 23 de Junio. Su **Art. 154.4** determina que en los supuestos no recogidos expresamente en el **Art. 154.3**:

> *"..... la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General."*

La **LEY 15/2001,de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura,** establece cual ha de ser el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística en su artículo 80 que reza literalmente:

Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

1. 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. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso.

3. La aprobación definitiva de las innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente

incluidos en la ordenación estructural del término municipal o venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.

4. Los planes de ordenación urbanística calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general, e instalaciones adscritas a la Defensa Nacional, salvo que, previo informe de la Consejería o Administración Pública competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a usos públicos o, excepcionalmente, a viviendas de promoción pública. (Suspendido por Providencia del Tribunal Constitucional, de 21 de mayo de 2002, que admite a trámite el Recurso del Consejo de Ministros contra diversos artículos de esta Ley).

5. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.
b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

6. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

7. La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana, requiriendo en todo caso informe previo favorable y específico de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

La misma ley en su Artículo 82 establece el concepto procedencia y limites de las modificaciones de los Planes:

Artículo 82: Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior (revisión de los planes) supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

4. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo anterior.

5. Los Municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Las presentes Modificaciones se redactan al amparo de cuanto se expresa con anterioridad; en lo que encuentran justificación la procedencia de esta Propuesta de Modificación, como procedimiento más operativo y rápido para satisfacer la demanda de suelo de uso residencial que actualmente existe en el municipio de Pueblonuevo del Guadiana y la necesidad municipal de nuevos equipamientos dotacionales y zonas verdes.

1.5. Tramitación.

Se realizará conforme al procedimiento previsto en la **Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura** que al respecto establece:

Artículo 76: Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde:

1. A los Municipios:

1.1. La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.
1.2. La aprobación definitiva de:

- *a) La modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo cuando afecte a término o términos municipales colindantes.*
- *b) Los Planes Parciales de Ordenación, previo informe, en el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*
- *c) Los Estudios de Detalle.*
- *d) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal previstos en el artículo 72, siempre que no afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal, y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal. En el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*

2. A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

2.1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal, previo informe, en todo caso, de los Municipios interesados.
2.2. La aprobación definitiva de:

- *a) Los Planes Generales Municipales y las modificaciones y revisiones de la ordenación estructural por ellos establecida, así como de las determinaciones de dichos Planes que afecten a término o términos municipales colindantes.*
- *b) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la ordenación estructural del Plan General Municipal.*
- *c) Cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal, así como otros instrumentos cuya aprobación definitiva no corresponda al Municipio.*

La aprobación definitiva deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día de ingreso del expediente completo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El transcurso de dicho plazo, como de los restantes previstos en esta ley para la aprobación definitiva

de un instrumento de planeamiento, cualquiera que sea la Administración competente, autorizará a la Administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante a que se refiere el artículo 77.2.1 a), para entender desestimada la aprobación, con la única excepción de los Estudios de Detalle, en que podrá el solicitante entender estimada la aprobación definitiva cumplido el plazo legal para resolver sobre ella.

2.3. La evacuación de informe previo preceptivo, cuando la aprobación definitiva sea municipal. Este informe será vinculante en lo referente a la legalidad del instrumento y del procedimiento a seguir para su formación y aprobación y, en todo caso, se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición.

3. A cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma y para el ejercicio de sus competencias propias con relevancia o repercusión territoriales, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle, así como, cuando sea preciso, de modificaciones de los correspondientes Planes Generales Municipales.

4. A los particulares, la iniciativa de los Estudios de Detalle en suelo urbano, así como de los restantes Planes de Desarrollo cuando formen parte de un Programa de Ejecución de una actuación urbanizadora a desarrollar por alguno de los sistemas de ejecución indirecta, o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada de iniciativa privada.

Artículo 77: La tramitación, para su aprobación definitiva, de los planes de ordenación urbanística.

1. La instrucción de los procedimientos para la aprobación de cualesquiera avances de planeamiento que puedan formularse no estará sujeta a trámites predeterminados, ni siquiera al de información pública. En cualquier caso, la aprobación de los avances sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la elaboración o formulación del correspondiente plan de ordenación urbanística.
Serán preceptivas la formulación de avance de planeamiento y la concertación de su contenido con el Municipio o los Municipios afectados, en la parte correspondiente y por plazo mínimo de un mes, cuando se pretenda la primera elaboración de un Plan General Municipal y se proyecte la modificación o revisión de uno ya vigente que deba extenderse, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 69, a término o términos municipales colindantes. En caso de conclusión del trámite de concertación sin haberse alcanzado acuerdo entre el Municipio autor del avance y el o los afectados, el avance deberá ser elevado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la que corresponderá su aprobación, previa audiencia de todos los Municipios interesados por plazo mínimo de quince días. La decisión de la Consejería será vinculante para éstos y con arreglo a ella deberá formularse el Plan General Municipal o la modificación o revisión del que estuviera en vigor, sin perjuicio de las alteraciones que la solución en principio adoptada pueda sufrir con ocasión de la tramitación del procedimiento para la aprobación definitiva.

2. La ordenación del procedimiento para la aprobación de los planes de ordenación urbanística se ajustará a las siguientes reglas:
2.1. Se iniciará:
a) Por la Administración competente para la tramitación y mediante la aprobación inicial, de oficio o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública

o persona privada legitimada para ello, acompañada del pertinente proyecto de plan completo en su contenido sustantivo y documental, en el caso de los Planes de Desarrollo y de los Planes Especiales que desarrollen, complementen y mejoren, pero no modifiquen, Planes Generales Municipales.
Deducida solicitud de tramitación y aprobación, la Administración competente para la primera, salvo que decida inadmitir la solicitud, podrá formular, antes de la aprobación inicial, un sólo requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de aquélla dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) *De oficio por la Administración competente para su tramitación y mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquiera otra Administración o entidad pública, o de petición formulada por persona privada legitimada para ello, en todos los restantes casos.*

2.2. La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.
Cuando el proyecto sea de Plan General Municipal o Especial de Ordenación de ámbito supramunicipal o cuyo objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, aviso a todos los restantes órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento para hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
Deberá llamarse al trámite de información pública, para que surta los efectos propios del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito bien de modificaciones de las determinaciones de Planes Generales Municipales en suelo urbano consolidado, o bien de Planes Especiales de Reforma, Rehabilitación o Renovación Urbanas, Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle, excepto cuando éstos formen parte de un Programa de Ejecución o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública y audiencia, dirigida al domicilio fiscal que figure en aquél.

2.3. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en el apartado anterior, sobre la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, cuando sea competente, además, para adoptar ésta.
En el caso de los Planes Generales Municipales y de los Planes Especiales de Ordenación que afecten a la ordenación estructural de aquellos, sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública se practicará en la misma forma determinada en el apartado 2.2 anterior.
En todos los restantes supuestos, no será preceptiva nueva información pública por razón de la introducción de modificaciones, aun sustanciales, en el proyecto de Plan. No obstante, cuando dichas modificaciones se hubieran introducido en cualesquiera de los supuestos contemplados en el último párrafo del apartado 2.2 anterior, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas. El nuevo trámite se comunicará mediante notificación individual en el domicilio señalado a tal

efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

2.4. La aprobación definitiva por la Administración autonómica, cuando ésta proceda.

3. En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver sobre la aprobación provisional, cuando ésta sea, además, definitiva, será de seis meses. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva, excepto en los casos de Estudio de Detalle en los que podrá el solicitante entenderla estimada.

Cuando la administración responsable de la tramitación sea competente sólo para la aprobación provisional, el solicitante podrá, desde que haya transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior, reiterar su solicitud ante el órgano de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente para la aprobación definitiva. Reiterada la solicitud, dicho órgano requerirá de aquella administración la remisión del expediente en el estado en que se encontraba. Desde la recepción del requerimiento, la administración responsable de la tramitación deberá abstenerse de cualquier actuación o decisión, salvo la de la remisión, dentro del plazo de diez días, del expediente, cuya realización será de la personal responsabilidad del Alcalde del Municipio.

El órgano autonómico competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva en el plazo máximo de dos meses desde la reiteración de la solicitud. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva.

Artículo 78: Aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística por la Administración autonómica.

1. Cuando la aprobación definitiva del plan de ordenación urbanística corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, el órgano que deba resolver sobre la misma examinará el plan y el expediente instruido.
Si no encontrara completo el contenido del plan o faltara por realizar o debiera subsanarse algún trámite procedimental, devolverá el plan junto con el expediente al organismo o entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites correspondientes, con suspensión del plazo máximo para resolver.

2. Cuando no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:
- *a) Aprobación definitiva del plan en los términos en que viniera formulado.*
- *b) Suspensión de la aprobación definitiva del plan.*
- *c) Desestimación de la aprobación definitiva del plan.*

3. Las decisiones previstas en las letras b) y c) del apartado anterior solo podrán ser adoptadas por razón de objeciones de fondo a las soluciones del plan de ordenación urbanística.
A los efectos del párrafo anterior, únicamente podrán formularse objeciones en cumplimiento de alguno de los siguientes cometidos:

a) *Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que deban ser objeto de ella conforme al artículo 11.*
b) *Asegurar el respeto por el modelo de crecimiento o desarrollo adoptado del adecuado equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras municipales o desvirtuar la función que les es propia.*
c) *Requerir en la ordenación estructural del plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano, con previsión de la creación, ampliación o mejora de las reservas para espacios públicos y demás dotaciones y contemplación de las suficientes e idóneas para los servicios supramunicipales.*
d) *Garantizar el desarrollo de la urbanización de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del apartado 1.1 del artículo 70.*
e) *Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de otros usos de competencia autonómica, así como de protección del medio ambiente.*
f) ***Evaluar la viabilidad económica del plan en aquellas actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal.*** *(En negrita nueva redacción dada por la Ley de Medidas en materia de Autopromoción, Accesibilidad y Suelo, aprobada por la Asamblea de Extremadura el 27 de junio de 2002).*

4. Las decisiones de la Administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio. Las decisiones de aprobación definitiva, suspensión de dicha aprobación y desestimación de ésta deberán motivarse suficientemente.

Artículo 79: Efectos de la aprobación de los planes de ordenación urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento; publicación y vigencia.

1. La aprobación de los planes de ordenación urbanística o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

a) *La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.*
b) *La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación; y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen. En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación y deberán ser identificadas en el plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.*
c) *La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.*
d) *La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.*
e) *La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los*

terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.
A los efectos de garantizar la publicidad, en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El depósito de éstos, incluidas sus modificaciones y revisiones, será condición para la publicación a que se refiere el apartado siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento expedidas, con los debidos requisitos legales, por el indicado registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

2. Se publicarán, con indicación de haberse procedido al depósito del correspondiente instrumento de planeamiento en el registro a que se refiere el párrafo anterior, el contenido íntegro de:

a) En el Diario Oficial de Extremadura y por disposición del órgano que los haya adoptado, los acuerdos de aprobación para la eficacia y la producción por los correspondientes planes de ordenación urbanística de los efectos previstos en el apartado anterior.

b) En el Boletín Oficial de la Provincia y por disposición del Municipio correspondiente, el contenido de los planes de ordenación urbanística que se determine por la legislación sobre régimen local, para su entrada en vigor.

3. Los planes tendrán vigencia indefinida.

De acuerdo con lo anteriormente reseñado, EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU SE PRESENTARÁ AL AYUNTAMIENTO DE PUEBLONUEBO DEL GUADIANA PARA SU PRECEPTIVA TRAMITACIÓN COMENZANDO, SI PROCEDE, POR LA APROBACIÓN INICIAL DEL MISMO Y POSTERIOR EXPOSICIÓN PÚBLICA, TRAS ELLO SE SOMETERÁ A APROBACIÓN PROVISIONAL Y SU REMISIÓN A LA COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

1.6. Contenido del Documento.

El contenido del presente documento se ajusta a la expresión pormenorizada de cuantas determinaciones se hacen necesarias para la total definición de la Modificación que se propone. De este modo se ajusta a los apartados establecidos en el índice que lo precede con los puntos bases de desarrollo que a continuación se explicitan:

MEMORIA:

0.- CUESTION PREVIA.

1.- ANTECEDENTES GENERALES.

2.- CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES DE APLICACION.

3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

4.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE APROBACION DE LA PRESENTE MODIFICACION.

5.- ANEXO DOCUMENTAL.

6.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO MEDIOAMBIENTAL.

PLANOS:

7.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

2.- CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN.

El término municipal de Pueblonuevo del Guadiana (como ya se especificó en el punto **1.1.** de esta Memoria) se encuentra afectado urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana de Badajoz como única figura aun vigente Planeamiento Municipal. A lo largo de su periodo de vigencia (y con afección en el municipio) ha sufrido las dos únicas modificaciones puntuales ya antes reseñadas.

Conforme atestigua el ***"Certificado Municipal de Condiciones Urbanísticas Actuales de Aplicación en Pueblonuevo del Guadiana"*** adjunto como documento **5.1** en el Anexo Documental de la presente Modificación, las condiciones urbanísticas de actual aplicación en el municipio son las siguientes:

"ANP-1 / ACO-1 / ACO-2 / APR-1"

Planeamiento Urbanístico:
REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ

Clasificación del Suelo:
URBANO

Uso Global:
RESIDENCIAL

Condiciones de Parcela:

SUPERFICIE MINIMA:	*125 m².*
FONDO MINIMO:	*10 m.*
FACHADA MINIMA:	*5 m.*

Condiciones de Edificación:

Tipología Edificatoria:	*UNIFAMILIAR HILERA.*
Alineación:	*La Oficial a Fachada.*
Nº de Plantas:	*DOS sobre la rasante.*
Altura máxima a cornisa:	*7,5 m.*
Edificabilidad:	*1,60 m²/m².*
Patios:	*Capaz para círculo inscrito de 3 m. De Diámetro.*

"ANP-2"

Planeamiento Urbanístico:
REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BADAJOZ

Clasificación del Suelo:
URBANO

Uso Global:
RESIDENCIAL

Condiciones de Parcela:
SUPERFICIE MINIMA: *200 m².*

Condiciones de Edificación:
La densidad máxima de viviendas será de vivienda por cada 200 m² de parcela neta edificable."

Las determinaciones normativas que pretenden alterarse mediante la presente Modificación se establecen en los Planos de Ordenación y en la Normas Urbanísticas, ambas partes integrantes del documento completo del P.G.O.U. de Badajoz.

- De los PLANOS DE ORDENACION se ven afectados los planos siguientes:

Plano EG-1 (Hoja 9): *"Estructura Orgánica del Territorio Municipal. Clasificación del Suelo. Sistemas Generales".*

Plano CR-3.11: *"Calificación y Regulación del Suelo Áreas Normativas en el Núcleo de Pueblonuevo".*

Plano GP-3.11: *"Gestión y Programación en el Núcleo de Pueblonuevo"*

Plano EG-4.11: *"Estructura Urbana en el Núcleo de Pueblonuevo" (Sistemas Generales y Usos Globales).*

- De las NORMAS URBANISTICAS se ve afectado el siguiente Artículo:

Artículo 3.2.28: *"Condiciones de Composición Volumétrica y Aprovechamiento".* de la **Sección 6**: *"Condiciones Particulares de las Áreas de Remodelación y de las de Nueva Planta (ARE-ANP).*(en su página 83 del Refundido 2002).

Esta página y los planos que han podido recabarse en el Ayuntamiento y en la Dirección General de Urbanismo, se adjuntan en conjunto como documento **5.0** del Anexo Documental con su actualmente vigente redacción.

3.- DESCRIPCION y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

3.1. Descripción de las Actuaciones propuestas.

Los terrenos afectados por esta Propuesta de reclasificación son básicamente los correspondientes a la Parcela 227 del Polígono 680 e intersticialmente sus conexiones ya previstas públicas con el vigente Suelo Urbano. Así la superficie total estimada de los mismos es de 44.608 m2. Su actual uso es el agrícola y presentan una topografía sensiblemente plana, viniendo delimitados por los siguientes linderos:

- Norte: Pista de servicio de la Acequia G-II-10, (con actual trazado urbano en toda su continuidad por el este donde se constituye en ultimo vial del suelo urbano).
- Sur: Finca rústica 228 del propio polígono 680 sobre la que se está redactando otra Modificación del PGOU para su incorporación a suelo urbano. Estas dos modificaciones bajo la supervisión municipal son complementarias y concordantes.
- Este: Traseras de las viviendas existentes en la Avda. Carolina Coronado. Desde esta calle aparecen dos viales de conexión (calles Luis Chamizo y Travesía Adelardo Covarsí), perpendiculares al mismo, ya previstos por el actual planeamiento para la integración en la ordenación urbana de la parcela objeto de esta Modificación.
- Oeste: Parcela Rustica 245 del Polígono Rústico ya citado. Esta finca junto con las ya citadas y la 244 colindera, pretenden incorporarse (según nos informa el Ayuntamiento) en la elaboración del nuevo Plan General Municipal como áreas de futuro desarrollo urbano.

La presente Propuesta de Modificación afecta al denominado en el PGOU como NUR-11 (Núcleo Rural Urbano de Pueblonuevo del Guadiana) y tiene por objeto la reclasificación de la citada finca rustica (parcela 227) para su incorporación inmediata al Suelo Urbano, en la pretensión de adelantar temporalmente (como iniciativa privada apoyada por el municipio) lo que es una voluntad municipal que se pretendía ya recoger en la nueva redacción del nuevo Plan General.

En la actualidad la citada finca cuenta ya con accesos rodados, tanto al norte por la pista asfaltada de la acequia G-II-10, como por el este desde la

Avenida Corolina Coronado, a través de las calles Luis Chamizo y Travesía Adelardo Covarsí, y abastecimientos infraestructurales circundantes en sus viales periféricos (fundamentalmente en las últimas vías citadas), como puede constatarse en documentación gráfica adjunta.

Por otra parte, según nos informa el Ayuntamiento, en la actualidad se encuentra ya redactado por parte de técnicos de la Diputación Provincial de Badajoz (y pendiente de próxima ejecución) un Proyecto de Urbanización que pretende concluir las calles Miguel Hernández, Felipe Trigo y una calle (sin nombre conocido actualmente) que discurre paralela a la Avda. Carolina Coronado por su oeste (al otro lado de la gasolinera del municipio) y que une la prolongación de la Ronda del Mediodía (paralela a la carretera EX–209) con la citada Felipe Trigo. En este punto de encuentro, se pretende por parte municipal que se efectúen los enlaces principales a las redes municipales de Abastecimiento de agua y Saneamiento, toda vez que se quiere aprovechar la urbanización (de Diputación) antes descrita, para optimizar las conducciones generales de cara al más optimo enganche tanto de los terrenos que se recalifican mediante la presente Modificación, como los situados al sur de los mismos, (objeto a su vez de otra Modificación Puntual, concordante y complementaria con la presente) que se pretenden incorporar al suelo Urbano al mismo tiempo que los objeto del presente documento.

De este modo y conforme a todo lo anteriormente reseñado, quedan suficientemente garantizadas las conexiones del territorio a las Infraestructuras urbanas.

Así la presente propuesta comprende los siguientes aspectos diferenciados:

1.- Reclasificación como Suelo Urbano No Consolidado de los terrenos afectados por la misma, ya descritos y definidos tanto en apartados anteriores de esta misma memoria como en documentación gráfica adjunta. Los nuevos terrenos urbanos resultantes, en consonancia con su característica de No Consolidados pasan a integrase en una Unidad de Actuación Urbanizadora, sometiendo su posterior desarrollo a la realización del correspondiente Programa de Ejecución y Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

2.- Establecimiento de la ordenación detallada de los mismos, definiendo un trazado viario en consonancia con el modelo de desarrollo del actual casco, con concreción de alineaciones y rasantes y establecimiento de un uso global residencial y usos característicos en cada manzana resultante, en cumplimiento de la legislación vigente y con generosidad

en la contemplación de los estándares establecidos a tal fin en el Artículo 74 de la LSOTEX. De igual modo se establece y localiza el aprovechamiento a que tiene derecho la administración en cumplimiento con lo dispuesto en los Artículos 31 y 32 de la citada Ley.

3.- Establecimiento de las Ordenanzas de edificación correspondientes en dicha área, asumiendo a los efectos las ya existentes para la mayor parte del municipio, para así no alterar el modelo de ciudad ya producido.

El diseño y Ordenación que se impone a los terrenos afectados, parte de cuatro premisas esenciales que lo condicionan y en las que fundamenta su origen:

- El mantenimiento de la trama urbana dominante en el municipio, a base de manzanas rectangulares que puntualmente giran en unas zonas respecto a otras, con la intención de huir de la excesiva ortogonalidad, quizá en exceso monótona.

- En consonancia con lo anterior, la toma como generatrices principales del ordenamiento de la dirección Norte-Sur que señala la contigua Avda. de Carolina Coronado y la continuidad de sus perpendiculares, Este-Oeste, (Calles Luis Chamizo y Travesía Adelardo Covarsí). De este modo se garantiza la continuidad de las tramas urbanas y el correcto encaje de las áreas de ampliación en la morfología del casco ya consolidado.

- Las nuevas exigencias del urbanismo actual hacen necesario una amplitud del viario público en consonancia con las mismas, así las anchuras de viales se concretan con mayor generosidad que la mayoritaria en el resto del casco.

- La conveniencia (acordada previamente con el Ayuntamiento) de que los equipamientos se localizasen en áreas periféricas de los terrenos ordenados en la búsqueda de un doble objetivo:

    - Por una parte esto permite que con el desarrollo, (al mismo tiempo, y en otras ocasiones con posterioridad) de otros terrenos limítrofes, a los que se les aplica el mismo criterio), se consigan mayores espacios unitarios de dotaciones publicas (es decir que estas sean finalmente de mayores dimensiones, por la unión de las de dos desarrollos diferentes).
    - Por otra parte optimizar desde el primer momento el aprovechamiento lucrativo de la ordenación con la más correcta

regularización de las manzanas resultantes de uso residencial.

De este modo, y tomando como punto de partida las premisas ya expuestas y el generoso cumplimiento de cuanto dispone respecto a cesiones el Artículo 74 de la Ley 15/2001 (LSOTEX); la ordenación final se concreta en el establecimiento de una trama ortogonal con viario de diez metros de anchura. Estos viales tienen acerados laterales de 1,50 metros, en cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de la Ley de Promoción de la accesibilidad en Extremadura (Decreto 8/2003 de 28 de Enero), lo que da una calzada de 7 metros de anchura capaz de albergar aparcamientos de vehículos en superficie.

La Ordenación así, resuelve con la prolongación de los ya previstos enlaces viarios la continuidad del casco, y provoca la aparición de manzanas rectangulares con su mayor longitud en la dirección norte-sur. Con disposición centrada aparecen las de mayor tamaño para absorber mayoritariamente el uso residencial previsto.

El programa parcelario previsto se fundamenta en la tipología de viviendas unifamiliares adosadas, con frentes de parcelas que se fijarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y fondos generalmente de unos18 metros.

Hacia el norte se culmina el límite de la actuación con la localización de tres manzanas mixtas con uso de zonas verdes y residencial, que resuelven la continuidad no traumática del diseño limítrofe del casco consolidado, al tiempo que introducen una más alta cualificación de los espacios edificables cercanos en los que se localiza el aprovechamiento al que tiene derecho la administración y parte del suelo dotacional (hacia el oeste).

La zona sur de la ordenación altera perpendicularmente la direccionalidad principal en su conformación, creando (junto con los terrenos vecinos que se desarrollan al mismo tiempo) un gran "ágora" pública central de importantes dimensiones, con uso central de zona verde rematado en sus cabezas por dos usos dotacionales en lo que se refiere a la manzana central. Al oeste de ésta se dispone otra manzana dotacional de importantes dimensiones finales que culmina este espacio público, charnela articuladora central de los dos terrenos que se ordenan al mismo tiempo.

El límite oeste de la ordenación se culmina con nuevas dotaciones en una manzana actualmente de forma triangular pero que en día y fruto del proceso ya explicitado, adquirirá su conformación rectangular definitiva.

Por último, el este de los terrenos se culmina adosando medias manzanas residenciales a las traseras de las medias manzanas ya existentes que presentan fachada a la actual Avenida de Carolina Coronado.

El ya citado Artículo 74 de la LSOTEX, cifra en 50 viviendas/Ha. y 0,70 m^2/m^2 la densidad y edificabilidad máxima permitida para municipio con población de derecho comprendida entre los 2.000 y 25.000 habitantes (caso de Pueblonuevo), lo que arroja para los terrenos ordenados un máximo de 223 viviendas, con una edificabilidad bruta igual o inferior a los 31.225,60 m^2 de techo total de uso residencial o terciario.

Con la ordenación establecida se cumplen todas las limitaciones antes expuestas conforme se justificará adecuadamente en el correspondiente apartado de esta memoria; no obstante, señalar aquí que el número máximo de viviendas permisible no puede alcanzarse ni de lejos con la tipología impuesta y la ordenanza de edificación que le es de aplicación a los terrenos. Por otra parte, con la edificabilidad permitida máxima sobre parcela, aplicada a la superficie de suelo residencial resultante de la ordenación , se respeta el límite de m^2 de techo total establecido.

La descripción numérica por usos de la ordenación establecida se concreta como sigue:

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA (100 %).	***44.608***
* Uso ZONAS VERDES (14,59 %).	6.508
* Uso EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES (11,19 %).	4.992
TOTAL Usos DOTACIONES PUBLICAS. (25,78 %)	**11.500**
TOTAL Uso RESIDENCIAL (43,75 %)	**19.514**
* 10% APRV. RESIDENCIAL. Admón. (4,38 %).	1.951
* 90% APRV. LUCRATIVO RESIDENCIAL (38,37 %).	17.563
SISTEMA VIARIO (30,47 %).	**13.594**

Su desglose por manzanas, resultantes de la Ordenación, finalmente es el siguiente:

Usos ZONAS VERDES	*6.508 m² suelo*
Submanzana ZV.1.	831 m² suelo
Submanzana ZV.2.	1.048 m² suelo
Submanzana ZV.3.	1.265 m² suelo
Manzana ZV.4.	3.364 m² suelo
Usos Equipo DOTACIONAL	*4.992 m² suelo*
Manzana DOT.1.	784 m² suelo
Manzana DOT.2.	1.722 m² suelo
Manzana DOT.3.	101 m² suelo
Manzana DOT.4.	530 m² suelo
Manzana DOT.5.	1.855 m² suelo
Uso RESIDENCIAL	*19.514 m² suelo*
Manzana R.1.	3.429 m² suelo
Manzana R.2.	3.429 m² suelo
Manzana R.3.	3.429 m² suelo
Manzana R.4.	3.429 m² suelo
Manzana R.5.	1.238 m² suelo
Manzana R.6.	1.037 m² suelo
Submanzana R.7.	524 m² suelo
Submanzana R.8.	524 m² suelo
Submanzana R.9.	524 m² suelo
Submanzana R.10.	394 m² suelo
Submanzana R.11.	394 m² suelo
Submanzana R.12.	394 m² suelo
Manzana R.13.	769 m² suelo

La localización final del 25% de las viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Publica (**Art. 74.3.** LSOTEX) se realizará en el Proyecto de Reparcelación.

Las determinaciones normativas del PGOU que pretende alterar esta Modificación son las siguientes:

- **PLANO EG-1 (HOJA 9):** *"ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL. CLASIFICACION DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES".*

Redelimitación Puntual de la vigente Delimitación del Suelo Urbano en el Núcleo Urbano NUR-11 (Pueblonuevo del Guadiana), recogiendo la recalificación pretendida por la presente modificación de una parcela como nuevo Suelo Urbano.

- **PLANO CR-3.11:** *"CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO AREAS NORMATIVAS EN EL NÚCLEO DE PUEBLONUEVO".*

Inclusión gráfica de la ya citada parcela anexa sita al oeste de las ANP-1 y ANP-2 como nueva ANP-3. Esta al pasar a ser Suelo Urbano No Consolidado, se constituye una nueva Unidad de Actuación Urbanizadora que necesita para su total desarrollo de la redacción del correspondiente Programa de Actuación y los necesarios Proyectos de Urbanización y en su caso de Reparcelación.

- **PLANO GP-3.11:** *"GESTION Y PROGRAMACIÓN EN EL NÚCLEO DE PUEBLONUEVO"*

No se ha podido localizar este plano en su última redacción refundida de la vigente situación normativa, (ni en el COADE ni en el Ayuntamiento ni en la Junta de Extremadura). Para el correspondiente Refundido, tras aprobación definitiva de la presente propuesta, si se localiza se entregará convenientemente reformado.

- **PLANO EG-4.11:** *"ESTRUCTURA URBANA EN EL NUCLEO DE PUEBLONUEVO"(SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES).*

No se ha podido localizar este plano en su última redacción refundida de la vigente situación normativa, (ni en el COADE ni en el Ayuntamiento ni en la Junta de Extremadura), tan sólo se ha localizado el originario, no alterado por ninguna de las dos modificaciones del Plan en Pueblonuevo, ya vigentes . Para el correspondiente Refundido, tras aprobación definitiva de la presente propuesta, si se localiza se entregará convenientemente reformado, en lo que respecta a Clasificación del Suelo y a Sistemas Generales y Usos Globales.

- **ARTÍCULO 3.2.28:** *"CONDICIONES DE COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA Y APROVECHAMIENTO"*. de la **Sección 6**: *"Condiciones Particulares de las Areas de Remodelación y de las de Nueva Planta (ARE-ANP)"* de las Normas Urbanísticas del PGOU de Badajoz.

Inclusión en el citado artículo, (página 83 del texto Refundido de 2002,tras su regulación **11ª**) de una nueva la **11ª.2**, donde pasa a regularse "ex novo" la aparición del Area de Nueva Planta ANP-3 del municipio de Pueblonuevo, que a tenor literal exprese:

11º.2.- El Area de Nueva Planta **ANP-3** del municipio de Pueblonuevo del Guadiana, en su condición de Suelo Urbano No Consolidado, se constituye en una única Unidad de Actuación urbanizadora, que se desarrollará conforme al marco legal vigente.
Una vez desarrollada y urbanizada, a las parcelas de uso residencial del citado área, les serán de aplicación las condiciones de composición volumétrica y aprovechamiento que rigen en la mayor parte del casco urbano, las de las preexistentes ANP-1, ACO-1,ACO-2 y APR-1.

La redacción final completa de la página 83 se incluye en el posterior **Punto 3.3** de ésta memoria.

3.2. Justificación de las Actuaciones propuestas.

Los principales argumentos en que encuentra justificación esta propuesta de Modificación son los que a continuación se enumeran:

1. En la actualidad se detecta una clara falta de Suelo Urbano Residencial preparado para la edificación en Pueblonuevo, con ausencia de solares, situación que se ratifica con la rápida colmatación de los que, las más recientes operaciones urbanísticas, han sacado al mercado. Esta situación mejora claramente mediante la presente Modificación, con lo que esto conlleva de positivo para la mejora de la situación socio-económica del municipio.

2. Es una propuesta de claro interés publico y social pues posibilita la implantación de nuevos equipamientos colectivos en el municipio, que vienen a satisfacer sus actuales necesidades en tal sentido. Además tiene tanto su gestión como financiación ya asegurada por parte de la iniciativa privada que la promueve y encuentra todo el necesario respaldo en la administración municipal de Pueblonuevo del Guadiana.

3. Entre las principales necesidades del municipio que detecta el Ayuntamiento, figura la de nuevos solares residenciales de titularidad pública, de nuevos espacios libres, zonas verdes y suelo para equipamientos. Así la presente propuesta viene a paliar, en buena medida y con la mayor rapidez posible, estas necesidades, mejorando claramente la actual situación previa.

4. Los terrenos que pretende reclasificarse mediante la presente propuesta de Modificación reúnen los requisitos que a los efectos establece el Artículo 9 de la LSOTEX, en lo relativo a acceso rodado y a las infraestructuras en sus viales periféricos.

5. Esta propuesta de recalificación se corresponde con una voluntad previa municipal de incorporar los citados terrenos al proceso urbanizador. Así su inmediata incorporación al Suelo Urbano mediante la misma, se justifica en la pretensión de colaborar, adelantando temporalmente (como iniciativa privada apoyada por el municipio) lo que es una voluntad municipal que se pretendía ya recoger en la

nueva redacción del nuevo Plan General, actualmente realizándose).

6. La presente Propuesta facilita la redacción del nuevo Plan General Municipal (en actual ejecución) por darle resuelta parcialmente la ordenación y gestión de parte del futuro necesario ensanche residencial, con una iniciativa que en caso contrario debería plantearse desde cero el propio Plan, y de esta manera pasará a recogerla una vez ya resuelta.

7. En la ordenación que se establece en los terrenos afectados se cumplen en demasía generosa las cesiones que establece el Artículo 74 de la LSOTEX, lo que aumenta la cualificación de esta zona de ensanche, y por ende la de todo el casco urbano. Al mismo tiempo la disposición relativa de usos hace que las dotaciones cualifiquen las manzanas residenciales y que éstas a su vez garanticen la vitalidad y disfrute de los citados usos dotacionales.

8. La ordenación propuesta permite, facilita y prevé los inevitables desarrollos, ya sean coetáneos o futuros, de los terrenos limítrofes, sentando las bases racionales de esas propias incorporaciones.

9. En consonancia con lo anterior se convierte en una actuación catalizadora de nuevas iniciativas y en impulsora de mejoras infraestructurales vitales para el futuro crecimiento del municipio.

10. Se continua con el crecimiento urbano con idénticas tramas urbanas a las generadas en el casco, sin que de este modo se produzca rotura alguna de la homogeneidad de su conjunto. Por otra parte la orientación mayoritaria de las manzanas resultantes, garantiza unas optimas condiciones bioclimáticas, de salubridad y soleamiento para las construcciones y espacios de uso y disfrute público.

11. Se huye de la creación de nuevas ordenanzas de edificación que conllevarían el resultado de un nuevo modelo de ciudad. Así se aplica por el contrario a los terrenos objeto de esta ampliación las mismas condiciones que rigen en la mayoría del casco urbano, garantizando de este modo la ausencia de distorsiones no deseables.

12. Aunque los terrenos que pretenden reclasificarse como nuevo Suelo Urbano no cuentan en la actualidad con su urbanización completa ya ejecutada es la promoción de esta propuesta quien asume el compromiso de su ejecución y costeo, por lo que queda garantizada su realización sin costos para el municipio.

13. La actuación pretendida no supone perjuicio alguno para terceros, por el contrario se constituye en un beneficio claro para su entorno que así quedará revalorizado.

14. Finalmente, con esta Propuesta, al mismo tiempo no se produce daño alguno a terceros, se ajusta el Plan a las necesidades del municipio, de la administración municipal y de los ciudadanos, sin exigencia de retroceso en ninguna situación ya ejecutada de hecho.

La justificación del cumplimiento de cuanto para la ordenación establecida requiere el marco legal vigente, se concreta básicamente en lo dispuesto por el Artículo 74 de la Ley del Suelo, que a tenor literal reza:

Artículo 74. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

1. En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.
En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.
Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado 2.2. siguiente.

2. En el suelo urbanizable el planeamiento deberá respetar unos estándares de calidad que cumplan:

2.1. Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.

2.2. Las siguientes reglas sustantivas de ordenación en los nuevos desarrollos urbanos:

a) La densidad y la edificabilidad no podrán superar los siguientes valores: 65 viviendas por hectárea y 0,90 m2 /m2, en los Municipios con población de derecho superior a 25.000 habitantes; y 50 viviendas por hectárea y 0,70 m2 /m2, en los Municipios con población de derecho comprendida entre 2.000 y 25.000 habitantes; y 35 viviendas por hectárea y 0,50 m2 /m2 en los Municipios con población de derecho inferior a 2.000 habitantes. El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.

b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca

menor del 10% de la superficie neta de la actuación

c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m2 de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

3. En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

4. Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá:

a) **Permitir el uso y, en su caso, la explotación privadas, manteniendo su destino urbanístico, de hasta el 50% de la superficie correspondiente a las dotaciones públicas previstas en el apartado segundo del presente artículo, sin perjuicio de la vinculación de los terrenos al destino dotacional público, vinculación que se hará constar en la inscripción regional de éstos. Reglamentariamente se determinarán los sectores, actuaciones o complejos en los que cabe tal autorización en atención a su uso o escasa densidad y los supuestos de caducidad de la misma.** (En negrita nueva redacción dada por la Ley de Medidas en materia de Autopromoción, Accesibilidad y Suelo, aprobada por la Asamblea de Extremadura el 27 de junio de 2002).

b) **En las zonas de borde inmediatas al urbano consolidado, eximir parcial y justificadamente del cumplimiento de las reservas mínimas que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional de sus condiciones históricas.** (En negrita nueva redacción dada por la Ley de Medidas en materia de Autopromoción, Accesibilidad y Suelo, aprobada por la Asamblea de Extremadura el 27 de junio de 2002).

c) **Cuando circunstancias excepcionales así lo aconsejen, previa propuesta motivada del Ayuntamiento, elevare los límites máximos establecidos en la letra a) del apartado 2.2 anterior hasta los que se fijen reglamentariamente, que en ningún caso podrán superar 75 viviendas por hectárea y 0,90 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo de uso residencial o terciario.** (En negrita nueva redacción dada por la Ley de Medidas en materia de Autopromoción, Accesibilidad y Suelo, aprobada por la Asamblea de Extremadura el 27 de junio de 2002).

d) Eximir, motivadamente, del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública en determinadas unidades de actuación en suelo urbanos, o permitir su cumplimiento agregado en determinados sectores de suelo urbanizable.

La cuantificación numérica de las actuaciones propuestas y la justificación del estricto cumplimiento de las exigencias del citado Artículo 74 quedan expresadas en el siguiente cuadro:

CUADROS DE APROVECHAMIENTOS Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL Art. 74 DE LA LSOTEX

(DENSIDAD MÁXIMA 50 Viv./Ha y EDIFICABILIDAD 0,7 m2/m2)

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN *ANP-3 de Pueblonuevo.*

Nº de HABITANTES de PUEBLONUEVO *2. 070 Hb.*

	PROPUESTA m2.	*LSOTEX*
SUPERFICIE TOTAL	44.608	Según ordenación.
Max. Edificabilidad Bruta Usos Resid. y/o Terc.	19514x1,6=31.222,40	44.608x0,7=31.225,60
ZONAS VERDES	6.508	Min. 4.683 (15 m^2/100 m^2)
DOTACIONES	4.992	(35 m^2/100 m^2- Z.V.)
TOTAL DOTACIONAL	11.500	10.928 (35 m^2/100 m^2)
VIALES	13.594	Según ordenación.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	19.514	Según ordenación.
10% APRV. RESID. UNIFAMILIAR	1.951	1.951 (10%)
90% APRV. LUCRATIVO RES. UNIF.	17.563	(90%)
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	**por tipología menos de 223**	223 Viviendas
Nº total ESTIMADO PARCELAS	**≈ 134 de unos 135 m^2**	
% VIVIENDAS en Régimen de Prot. Publ.	**(a fijar en P. Reparc.) 25%**	25%
APARCAMIENTO estimado previsto	**Al menos 195 Aparc.**	1 Plaza/100 m^2 de Edif.. resid.
APARCAMIENTO EN SIST. VIARIO	**Al menos 98 Aparc.**	La mitad de carácter público
EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA	**1,60 m^2/m^2**	La resultante de otras condiciones anteriores.

Consideramos necesario incidir de modo especial en una cuestión esencial para el correcto entendimiento del modelo de ciudad que resulta de la presente actuación:

La superficie total ordenada es de 44.608 m², que según ya se ha expresado permitiría con una densidad de 50 Viviendas /ha. La aparición de 223 nuevas viviendas, ahora bien, alcanzar ese número es totalmente improbable y prácticamente imposible, ya que la tipología mayoritaria a implantar es la de viviendas unifamiliares adosadas y el tipo de parcelario que ella conlleva permitirá llegar a un número en el entorno máximo de las134 viviendas, no obstante a efectos de cesiones se consideran las máximas densidades edificatorias permitidas por la Ley.

En la actualidad, según el planeamiento vigente, las actuaciones edificatorias de cualquier tipo que pretendan desarrollarse en esta área, deberán sujetarse a las siguientes condiciones, según el Artículo 3.2.34 de las Normas Urbanísticas del PGOU:

I) La tipología edificatoria y el uso característico se asimilarán a las actualmente dominantes en la manzana en la que se incluye la parcela objeto de la actuación.
II) La altura máxima de la edificación será la correspondiente a dos plantas.
III) Las condiciones de ocupación de parcela, situación de las edificaciones y aprovechamiento, serán las resultantes de las condiciones anteriores.

Por otra parte se ha solicitado al Ayuntamiento documento expreso de las condiciones edificatorias vigentes en el municipio, estas se adjuntan en el correspondiente apartado de la presente memoria.

En las manzanas resultantes de la presente Propuesta no existe tipología edificatoria ni uso dominante alguno, al que pudieran asimilarse las nuevas construcciones, siendo por tanto el antecedente más próximo, a los efectos, la normativa vigente en el resto del municipio y su modo de aplicación.

La Modificación propone, de acuerdo con la administración municipal, que una vez completado el desarrollo urbanístico de la presente ANP-3, le sea de aplicación la ordenanza vigente más extendida en el casco, la que se aplica actualmente a las siguientes zonas normativas: ANP-1, ACO-1, ACO-2 y APR-1. Esto será así en tanto se culmine la Redacción del Plan General Municipal, que lógicamente y dentro de las potestades que la legislación le otorga, se replanteará si lo considera conveniente la presente determinación, junto con las condiciones edificatorias de todo el núcleo urbano.

3.3. Estado final tras propuesta de Modificación.

En la documentación grafica adjunta se entregan copias parciales de los Planos:

PLANO EG-1 (HOJA 9):
"ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL. CLASIFICACION DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES".

PLANO CR-3.11:
"CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO AREAS NORMATIVAS EN EL NÚCLEO DE PUEBLONUREVO".

ya modificados conforme a la propuesta. Dichos planos se entregarán completos como el refundido correspondiente, una vez la propuesta haya sido Aprobada Definitivamente, junto con el correspondiente refundido de los otros planos del Plan que pueden ver alterada su conformación, es decir:

PLANO GP-3.11:
"GESTION Y PROGRAMACIÓN EN EL NÚCLEO DE PUEBLONUEVO"

PLANO EG-4.11:
"ESTRUCTURA URBANA EN EL NUCLEO DE PUEBLONUEVO"(SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES).

En lo que respecta al **ARTÍCULO 3.2.28:** *"CONDICIONES DE COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA Y APROVECHAMIENTO".* de la **Sección 6**: *"Condiciones Particulares de las Areas de Remodelación y de las de Nueva Planta (ARE-ANP)"* de las Normas Urbanísticas del PGOU de Badajoz, a continuación se incluye la nueva redacción de su **página 83**, que es la única que altera su actual redacción:

5	3.912,55	ED/II/RU	4.963,32	0	17	17
6	819,78	ED/II/RU	1.030,08	0	8	0
7	819,78	ED/II/RU	1.030,08	0	8	0
8	3.455,48	ED/II/RU	4.377,84	0	34	0
9	2.082,72	EA/IV/RC	6.110,57	8	32	13
10	2.276,24	MC/IV/RC	8.376,10	45	27	0
11	2.072,62	ED/II/RU	2.575,20	0	20	0
12	2.135,40	ED/II/RU	2.696,52	0	7	11
13	1.873,15	ED/II/RU	2.292,24	0	14	3
14	2.154,10	ED/II/RU	1.958,40	0	0	12
15	3.147,95	ED/II/RU	3.916,80	0	0	24
LC1	392,00	TC2	392,00			
LC2	392,00	TC2	392,00			
TOTAL DE NUMERO DE VIVIENDAS				53	215	88
PORCENTAJE PARA CADA TIPO				15	60	25

M-6/98 11ª Las parcelas de uso residencial del Area de Nueva Planta ANP-2 del poblado de Pueblo Nuevo del Guadiana tendrán una superficie mínima de 200 m².

Asimismo, la densidad máxima de viviendas será de 1 vivienda por cada 200 m² de parcela neta edificable.

11º.2.- El Area de Nueva Planta ANP-3 del municipio de Pueblonuevo del Guadiana, en su condición de Suelo Urbano No Consolidado, se constituye en una única Unidad de Actuación urbanizadora, que se desarrollará conforme al marco legal vigente.
Una vez desarrollada y urbanizada, a las parcelas de uso residencial del citado área, les serán de aplicación las condiciones de composición volumétrica y aprovechamiento que rigen en la mayor parte del casco urbano, las de las preexistentes ANP-1, ACO-1,ACO-2 y APR-1.

M-NUR-10 12ª "En el núcleo rural de Guadiana del Caudillo (NUR-10), y en las manzanas incluidas en las Areas de Nueva Planta ANP-1, ANP-2 y ANP-4, los usos pormenorizados, la tipología de edificación y el numero de plantas serán los expresamente asignados en el plano CR-4.10.

Las características dimensionales mínimas que habrán de reunir las parcelas situadas en las Areas de Nueva Planta de Guadiana del Caudillo, a las que se asigna la tipología de Edificación Densa serán las que se expresan en el siguiente cuadro.

TIPO EDIFICACION	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	CIRCULO INSCRITO
EDIFICACION DENSA	150 m²	7 m.	15 m.	7 m.

El resto de las condiciones de edificación serán las actualmente vigentes para la referida tipología".

M-3/99 13ª Las parcelas definidas en cada una de las unidades de Actuación del ARE-11 y ARE-25 con fachada a los arroyos Rivillas y Calamon serán indivisibles, si bien, en el expediente de expropiación podrán excluirse alguna de las parcelas actuales siempre que no afecte al frente de fachada descrito y previo estudio de la viabilidad edificatoria del resto de la parcela.

M-3/99 14ª La superficie máxima edificable de la parcela ubicada en las antiguas Canteras del Calamón en la C/ Lucas Vázquez Ayllon, será de 8.000 m², siendo libre su ocupación en planta y su composición exterior. La parcela se destinara a la construcción de viviendas para el realojo motivado por las inundaciones de Noviembre de 1.997 o para la construcción de viviendas de VPO o Sociales.

Artículo 3.2.29. Condiciones estéticas

1.ª En las Areas de Remodelación y de Nueva Planta, englobadas o anejas a Areas de Protección o Conservación, se adecuarán a las características de éstas las condiciones de composición de las nuevas edificaciones.

2.ª En las restantes Areas, se permitirán la libre composición de las construcciones, dentro de los tipos de edificación asignados.

4.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACION DE LA PRESENTE MODIFICACION.

La **CONVENIENCIA** de la Aprobación de esta Modificación se fundamenta en los siguientes argumentos principales:

1º.- Define una actuación prioritaria en la voluntad municipal que posibilita la aparición de nuevo Suelo Urbano Residencial necesario para el crecimiento socio-económico del municipio, e impedir un estancamiento al que de otro modo estaría abocado.

2º.- Posibilita la rápida implantación de Equipamientos Colectivos ya descritos, y necesarios para el municipio, enriqueciendo y potenciando, en consecuencia, la calidad de vida y la actividad socio-cultural del municipio.

3º.- Se trata de favorecer una actuación con un firme propósito de terminar de gestionarse en breve plazo, según se desprende de toda la documentación y datos aportados en la presente Modificación y por tanto de evidente urgencia por las razones ya expuestas.

El Equipo Redactor de este documento considera, conforme a lo expresado, que de la contemplación positiva y aprobación de la presente Modificación se **IMPLICA** la mejora del planeamiento, las infraestructuras y las dotaciones del municipio, fomentando la potenciación de la actividad económica y cultural de la zona, sin provocar situaciones lesivas para el planeamiento general, constituyéndose esta propia **CONSECUENCIA** en el principal argumento en favor de su aprobación.

En Badajoz, Junio de 2.004.

El Equipo Redactor:

Rafael Gómez-Coronado León.
ARQUITECTO.

COAD
Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura
11 JUN. 2004
Delegación de Badajoz
VISADO
A los efectos reglamentarios

ANEXO DOCUMENTAL.

5.- ANEXO DOCUMENTAL.

A continuación se adjunta copia de alguno de los documentos facilitados a este Equipo por la propiedad, o recabados por el mismo, al respecto de la presente Modificación y que por su interés se considera pertinente anexar. Estos documentos son:

5.0. Copia Parcial de Normativa vigente del P.G.O.U. (Artículo 3.2.28 y Planos EG-1, Hoja 9 y CR-3.11).

5.1. Certificado Municipal de Condiciones Urbanística Actuales de Aplicación en Pueblonuevo del Guadiana.

5.2. Fotografía aérea del SIG Oleícola Nacional.

5.3. Fotocopia de Cedula Parcelaría Catastral.

5.4. Informe Municipal sobre Procedimiento a seguir en la reclasificación de una parcela de Suelo No Urbanizable (emitido a petición del lindero sur de la objeto de éste documento).

5.5. Copia de la Solicitud de GUTNOYA S.L. sobre pronunciamiento previo municipal ante su pretensión de la reclasificación finalmente objeto de esta Propuesta.

5.6. Notificación del Acuerdo Plenario Municipal en favor de la solicitud antes reseñada.

5.0.-	"Copia Parcial de Normativa vigente del P.G.O.U. (Artículo 3.2.28 y Planos EG-1, Hoja 9 y CR-3.11)".

5	3.912,55	ED/II/RU	4.963,32	0	17	17
6	819,78	ED/II/RU	1.030,08	0	8	0
7	819,78	ED/II/RU	1.030,08	0	8	0
8	3.455,48	ED/II/RU	4.377,84	0	34	0
9	2.082,72	EA/IV/RC	6.110,57	8	32	13
10	2.276,24	MC/IV/RC	8.376,10	45	27	0
11	2.072,62	ED/II/RU	2.575,20	0	20	0
12	2.135,40	ED/II/RU	2.696,52	0	7	11
13	1.873,15	ED/II/RU	2.292,24	0	14	3
14	2.154,10	ED/II/RU	1.958,40	0	0	12
15	3.147,95	ED/II/RU	3.916,80	0	0	24
LC1	392,00	TC2	392,00			
LC2	392,00	TC2	392,00			
TOTAL DE NUMERO DE VIVIENDAS				53	215	88
PORCENTAJE PARA CADA TIPO				15	60	25

M-6/98

11ª Las parcelas de uso residencial del Area de Nueva Planta ANP-2 del poblado de Pueblo Nuevo del Guadiana tendrán una superficie mínima de 200 m².

Asimismo, la densidad máxima de viviendas será de 1 vivienda por cada 200 m² de parcela neta edificable.

M-NUR-10

12ª "En el núcleo rural de Guadiana del Caudillo (NUR-10), y en las manzanas incluidas en las Areas de Nueva Planta ANP-1, ANP-2 y ANP-4, los usos pormenorizados, la tipología de edificación y él numero de plantas serán los expresamente asignados en el plano CR-4.10.

Las características dimensionales mínimas que habrán de reunir las parcelas situadas en las Areas de Nueva Planta de Guadiana del Caudillo, a las que se asigna la tipología de Edificación Densa serán las que se expresan en el siguiente cuadro.

TIPO EDIFICACION	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	CIRCULO INSCRITO
EDIFICACION DENSA	150 m²	7 m.	15 m.	7 m.

El resto de las condiciones de edificación serán las actualmente vigentes para la referida tipología".

M-3/99

13ª Las parcelas definidas en cada una de las unidades de Actuación del ARE-11 y ARE-25 con fachada a los arroyos Rivillas y Calamon serán indivisibles, si bien, en el expediente de expropiación podrán excluirse alguna de las parcelas actuales siempre que no afecte al frente de fachada descrito y previo estudio de la viabilidad edificatoria del resto de la parcela.

M-3/99

14ª La superficie máxima edificable de la parcela ubicada en las antiguas Canteras del Calamón en la C/ Lucas Vázquez Ayllon, será de 8.000 m², siendo libre su ocupación en planta y su composición exterior. La parcela se destinara a la construcción de viviendas para el realojo motivado por las inundaciones de Noviembre de 1.997 o para la construcción de viviendas de VPO o Sociales.

Artículo 3.2.29. Condiciones estéticas

1.ª En las Areas de Remodelación y de Nueva Planta, englobadas o anejas a Areas de Protección o Conservación, se adecuarán a las características de éstas las condiciones de composición de las nuevas edificaciones.

2.ª En las restantes Areas, se permitirán la libre composición de las construcciones, dentro de los tipos de edificación asignados.

5.1.-	"Certificado Municipal de Condiciones Urbanística Actuales de Aplicación en Puebla Nuevo del Guadiana".

CONDICIONES URBANISTICAS QUE SE ESTAN APLICANDO EN PUEBLONUEVO DEL GUADIANA:

** ANP-1 / ACO-1 / ACO-2 / APR-1

Planeamiento Urbanístico:

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BADAJOZ

Clasificación del Suelo:

URBANO

Uso Global:

RESIDENCIAL

Condiciones de Parcela:

SUPERFICIE MINIMA:	*125 m2*
FONDO MINIMO:	*10 m.*
FACHADA MINIMA:	*5 m.*

Condiciones de Edificación:

Tipología Edificatoria:	*UNIFAMILIAR HILERA*
Alineación:	*La Oficial a Fachada*
Nº de Plantas:	*DOS sobre rasante*
Altura máxima a cornisa:	*7,5 m.*
Edificabilidad:	*1,60 m²/m².*
Patios:	*Capaz para círculo inscrito de 3 m. de diámetro.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (BADAJOZ)

** ANP-2

Planeamiento Urbanístico:

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BADAJOZ

Clasificación del Suelo:

URBANO

Uso Global:

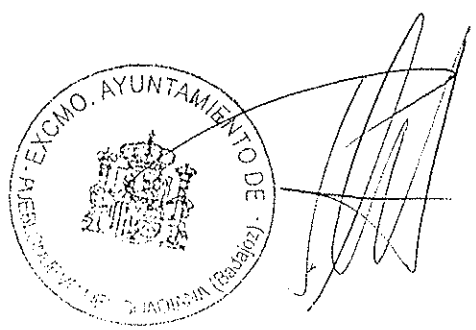
RESIDENCIAL

Condiciones de Parcela:

SUPERFICIE MINIMA: *200 m2*

Condiciones de Edificación:

La densidad máxima de viviendas será de vivienda por cada 200 m2. De parcela neta edificable.




Portuguesa
NUEVO DEL GUADIANA
ANP-1
ACO-2
ACO-1
ANP-2
ANP-1
AFR-1
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

5.2.- "Fotografía aérea del SIG Oleícola Nacional".

SIG OLEICOLA ESPAÑOL

Provincia: 06-BADAJOZ
Municipio: 901-BADAJOZ
Polígono: 680
Parcela:
Superficie:

Nº total Olivos:
Anteriores a 01/05/1998: ○
Posteriores con ayuda: □
Posteriores sin ayuda: △

Fecha de Vuelo: 09/1997
Coordenadas centro imagen
X: 694.151
Y: 4.310.974



5.3.-	"Fotocopia de Cedula Parcelaría Catastral ".

22 -Mayo- 00
FECHA EMISION

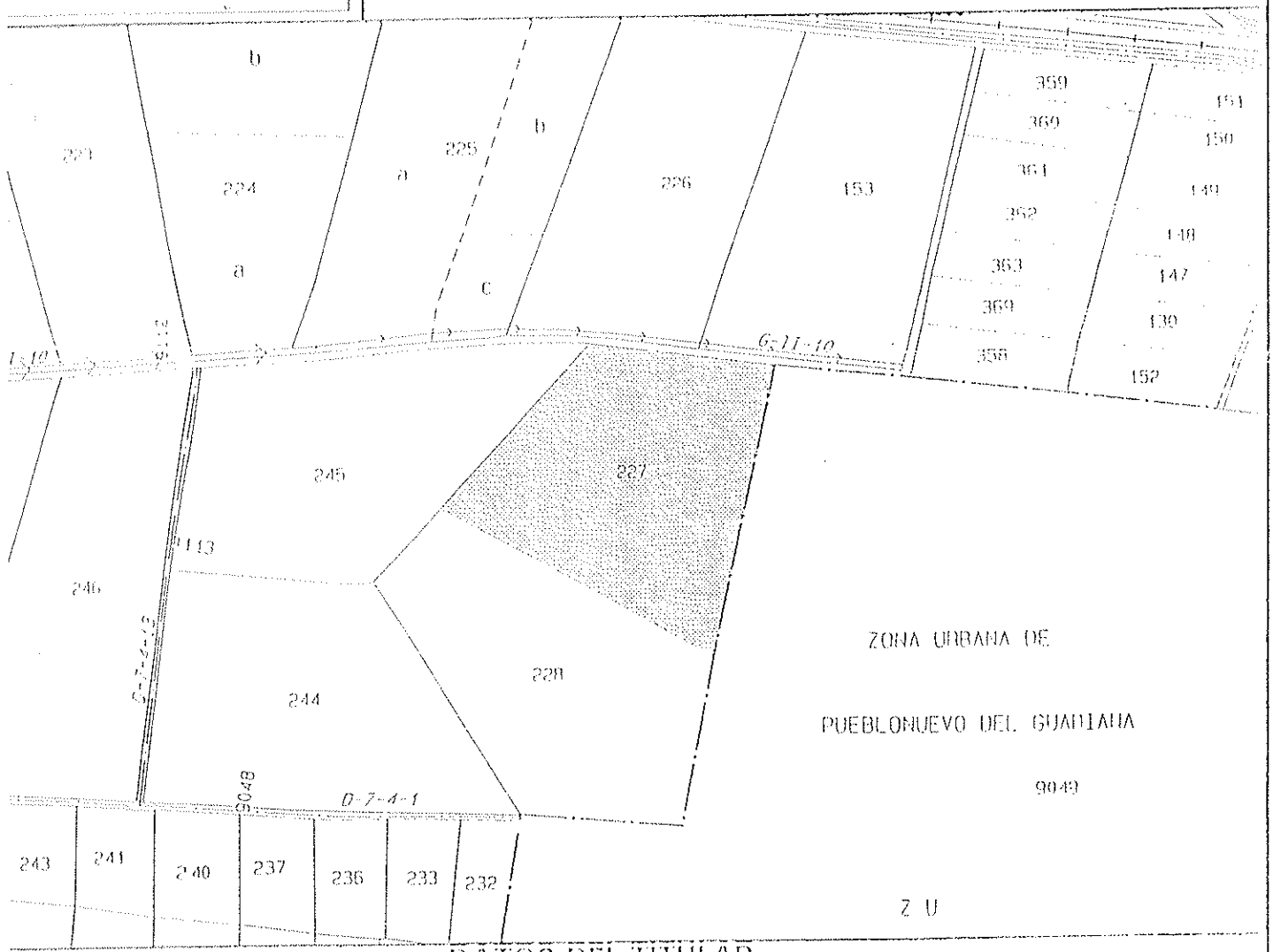
CEDULA PARCELARIA

PUEBLONUEVO DEL GUAD (PAGO O PARAJE)	0 (ZONA)	680 (POLIGONO)	227 (PARCELA)	1/1 (HOJA)	
SUBP.	CLASE CULTIVO		IN.PROD.	Ha.	A. Ca.
0	CR. LABOR O LABRADIO REGAD		03	4	10 00
FECHA/VALOR:			SUP.PARCELA	4	10 00

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
PUEBLONUEVO GUADIANA

TOPOLO: E507760403
ORDENADAS: 425-117

ESCALA 1:5500



DATOS DEL TITULAR

DNI o CIF	PERSONA JURIDICA	NOMBRE	DIRECCION	
J1850 W	F	MASERO CHACON JOSE	CL RINCON (PUEBLON 10	
POSTAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	COEFICIENTE PARTICIPACION	
6184	BADAJOZ	BADAJOZ	100.00	

5.4.-	"Informe Municipal sobre Procedimiento a seguir en la reclasificación de una parcela de Suelo No Urbanizable (emitido a petición del lindero sur de la objeto de éste documento)".

AYUNTAMIENTO DE
PUEBLONUEVO DEL GUADIANA

Plaza Mayor, 1
Telf. 924 473 000 • Fax.: 924 473 159
06184PUEBLONUEVO DEL GUADIANA
(Badajoz)

En relación con la solicitud presentada en este Ayuntamiento, por parte D. MIGUEL LUJAN ARIAS representante legal de ADOBEX, S.L., con domicilio en la calle Luis Chamizo, 6 de Pueblonuevo del Guadiana y en cumplimiento de lo acordado por el pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día dieciocho de septiembre de dos mil tres, por el que se solicita informe sobre el procedimiento a seguir para la RECALIFICACIÓN DE LA PARCELA AGRÍCOLA Nº 228 LOTE 134 PARA SUELO URBANO, se emite el siguiente INFORME,

ANTECEDENTES

En la actualidad los terrenos a que se hace referencia en la solicitud y según el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ, vigente en este Municipio hasta la aprobación del Plan General para Pueblonuevo del Guadiana, es SUELO NO URBANIZABLE.

Para llevar a cabo la recalificación de un terreno, tiene que tratarse de un SUELO URBANO CONSOLIDADO, donde se modifique el uso al que se destina.

Por tanto los terrenos señalados al ser NO URBANIZABLES, lo que habría que tramitar sería en todo caso una RECLASIFICACIÓN por los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

INFORME

Para la reclasificación de los terrenos antes descritos, se pueden seguir dos caminos:

PRIMERO: En la actualidad se ha adjudicado por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Extremadura, la redacción del Plan General de Pueblonuevo del Guadiana a un equipo redactor. Por lo tanto cualquier reclasificación que se pretenda realizar, podría hacerse por parte de dichos técnicos en el Plan General.

SEGUNDO: En caso de no hacerse de la forma anteriormente indicada, se deberá presentarse por parte de los solicitantes una **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ**, con la consiguiente aprobación definitiva por parte de la Junta de Extremadura.

Del mismo modo informar que cualquier Modificación conlleva unas cesiones mínimas y unas obligaciones de los propietarios de los terrenos que establece la Ley 15/2002, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como toda la legislación de aplicación.

Registro de Entrada
Nº 2003/2.528
04/11/2003 14:24
PUEBLONUEVO DEL GUADIANA

AYUNTAMIENTO DE
PUEBLONUEVO DEL GUADIANA

Plaza Mayor, 1
Telf.: 924 473 003 • Fax.: 924 473 158
06104 PUEBLONUEVO DEL GUADIANA
(Badajoz)

Tanto la TRAMITACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN, como la TRAMITACIÓN DE UN PLAN GENERAL, seguirán las mismas reglas según la legislación vigente, que son en resumen las siguientes:

a.- Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento.
b.- Información pública.
c.- Aprobación Provisional por parte del Pleno del Ayuntamiento
d.- Aprobación Definitiva por parte de la Administración Autonómica.

A la vista de lo expuesto y con respecto a la documentación presentada por D. MIGUEL LUJAN ARIAS en representación de ADMINISTRACIÓN DE OBRAS EXTREMEÑAS, S.L., en el que se solicita el inicio del procedimiento para la recalificación de la parcela descrita en su solicitud para suelo urbano, deberá tenerse en cuenta la aclaración efectuada en cuanto a la terminología empleada y seguir uno de los dos caminos indicados, caso de presentar una Modificación, deberá presentar toda la documentación de acuerdo con la legislación aplicable.

No obstante, indicar de la conveniencia de realizar cualquier Modificación a través del Plan General ya que de este modo no se obstaculiza el desarrollo de dicho Plan.

Pueblonuevo del Guadiana, 4 de noviembre de 2.003

La Secretaria,

Fdo. Manuela Rodríguez Fernández

El Técnico Municipal,

Fdo. Pilar Cano-Cortés León.

5.5.-	"Copia de la Solicitud de GUTNOYA S.L. sobre pronunciamiento previo municipal ante su pretensión de la reclasificación finalmente objeto de esta Propuesta".

A/A.

Excmo. Sr. Alcalde de Pueblonuevo de Guadiana.

ASUNTO:
SOLICITUD DE PRONUNCIAMIENTO MUNICIPAL SOBRE la PRETENSIÓN DE RECALIFICACIÓN DE LA PARCELA Nº 227 DEL POLÍGONO 680 DE RUSTICA, A SUELO URBANO.

En Pueblonuevo de Guadiana a 27 de Octubre de 2003.

Don Juan Gutiérrez Jiménez, mayor de edad, con NIF nº 9.150353-X y domicilio a efectos de notificaciones en Pueblonuevo de Guadiana (Badajoz), calle Ronda Poniente nº 31, interviniendo en nombre y representación de la compañía mercantil ***"GUTNOYA S.L."***, con CIF nº B-06223549 y con domicilio social en Calle Ronda de Poniente nº 33 de Pueblonuevo de Guadiana (Badajoz), en su calidad de **Administrador Unico** de la misma, comparece y conforme mejor proceda en derecho,

EXPONE:

1.- Que *"GUTNOYA S.L."* es en la actualidad copropietaria de la parcela citada en el encabezamiento, ubicada al noroeste del casco urbano de Pueblonuevo y lindera con su actual delimitación de Suelo Urbano.
Se adjunta fotocopia de Cedula Parcelaria a efectos de la fácil localización de la misma.

2.- Que entiende, que dada la actual escasez existente en Pueblonuevo, de Suelo Urbano disponible para la edificación, y la clara demanda que del mismo se detecta, urge aumentar las disponibilidades del mercado como respuesta a la necesidad social existente.

3.- Que la parcela que motiva el presente escrito reúne las mejores características objetivas, tanto de localización como topográficas a tal fin, considerándose por tanto fácilmente integrable en el actual Suelo Urbano y conectable con las tramas urbanas que son propias del mismo.

4.- Que dado el actual momento urbanístico-administrativo del municipio, y conocedor de que empiezan a manifestarse otras iniciativas similares a la por nosotros promovida, consideramos conveniente poner oficialmente en su conocimiento nuestra convicción y pretensión a efectos de que puedan contar con la mejor de nuestras disposiciones a los efectos expuestos, y poder contribuir así a solventar la actual escasez de suelo edificable del municipio.

5.- Es por todo lo anterior y en la voluntad de facilitar la mejor colaboración posible con ese Ayuntamiento, por lo que,

SOLICITA:

Se le comunique oficialmente:

A.- Cual es la disposición municipal ante la pretendida recalificación de terrenos que los convierta en Suelo Urbano y si podemos contar con el apoyo municipal a esos efectos.

B.- Cual es el procedimiento que ese Ayuntamiento entiende más idóneo a tal fin y el grado de implicación que en el mismo esta dispuesto a asumir en él, (disposición sobre la promoción pública de tal recalificación o apoyo a su promoción privada).

Sin más que agradecer su atención y de antemano su favorable disposición, atentamente:

Don Juan Gutierrez Jiménez
"GUTNOYA S.L."

En Pueblonuevo de Guadiana a 27 de Octubre de 2003.

22 -Mayo- 00
FECHA EMISION

CEDULA PARCELARIA

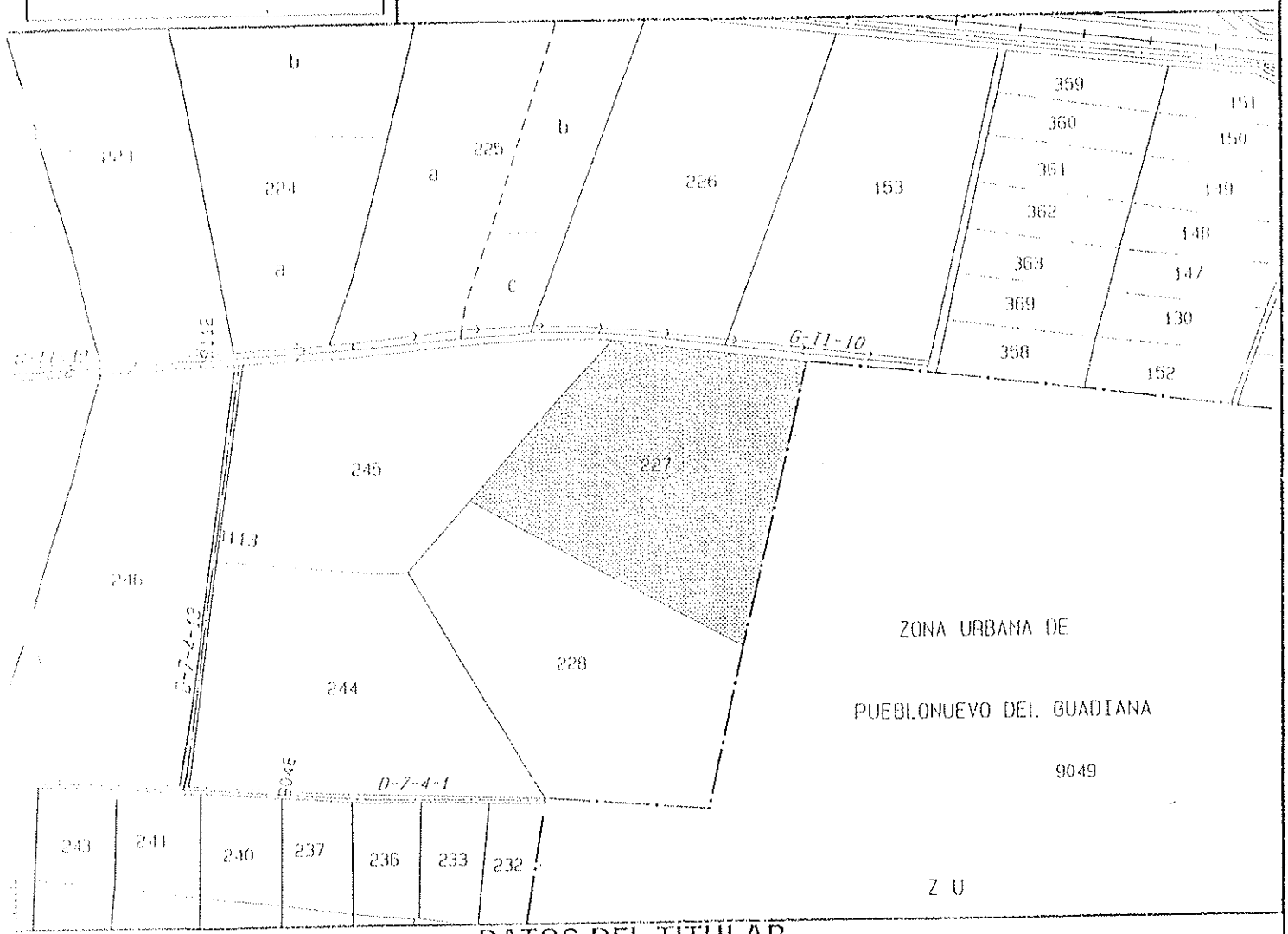
PUEBLONUEVO DEL GUAD	0	680	227	1/1
PAGO O PARAJE	ZONA	POLIGONO	PARCELA	PAGINA

SUBP.	CLASE CULTIVO	IN.PROD.	Ha.	A.	Ca.
0	CR, LABOR O LABRADIO REGAD	03	4	10	00
FECHA/VALOR:		SUP.PARCELA	4	10	00

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
PUEBLONUEVO GUADIANA

ORTOFOTO: E507760403
COORDENADAS: 425-117

ESCALA 1: 5500



DATOS DEL TITULAR

DNI o CIF	PERSONA JURIDICA	NOMBRE	DIRECCION	
C. POSTAL	MUNICIPIO		PROVINCIA	COEFICIENTE PARTICIPACION
	BADAJOZ		BADAJOZ	

5.6.-	"Notificación del Acuerdo Plenario Municipal en favor de la solicitud antes reseñada".

AYUNTAMIENTO DE
PUEBLONUEVO DEL GUADIANA

Plaza Mayor, 1
Telf. 924 473 003 • Fax.: 924 473 158
E.mail:pueblonuevo@dip-badajoz.es
06184 PUEBLONUEVO DEL GUADIANA
(Badajoz)

NOTIFICACION

El Pleno del día 20 de noviembre 2003, aprueba por unanimidad de los miembros presentes lo siguiente:

"8.- SOLICITUDES VARIAS.

D. JUAN GUTIÉRREZ JIMÉNEZ, ASUNTO: SOLICITUD DE PRONUNCIAMIENTO MUNICIPAL SOBRE LA PRETENSIÓN DE RECALIFICACIÓN DE LA PARCELA Nº 227 DEL POLIGONO 680 DE RUSTICA, A SUELO URBANO.

En Pueblonuevo del Guadiana a 27 de octubre de 2003.

Don Juan Gutiérrez Jiménez, mayor de edad, con NIF nº 9.150353 X y domicilio a efectos de notificaciones en Pueblonuevo del Guadiana(Badajoz) , calle Ronda Poniente nº 31, interviniendo en nombre y representación de la compañía mercantil "GUTNOYA, S.L", con C.I.F nº B-06223549 y con domicilio social en C/ Ronda Poniente nº 33 de Pueblonuevo del Guadiana (Badajoz), en su calidad de Administrador Único de la misma, comparece y conforme mejor proceda en derecho.

EXPONE:

1.- Que "GUTNOYA, S.L" es en la actualidad copropietaria de la parcela citada en el encabezamiento, ubicada al noroeste del casco urbano de Pueblonuevo del Guadiana y lindera con su actual delimitación de suelo urbano.

Se adjunta fotocopia parcelaria de Cédula Parcelaria a efectos de la fácil localización de la misma.

2.- Que entiende, que dada la actual escasez existente en Pueblonuevo del Guadiana, se suelo urbano disponible para la edificación y la clara demanda que del mismo se detecta, urge aumentar las disponibilidades del mercado como respuesta a la necesidad social existente.

3.- Que la parcela que motiva el presente escrito reúne las mejores características objetivas, tanto localización como topográficas a tal fin, considerándose por tanto fácilmente integrable en el actual Suelo Urbano y conectable con las tramas urbanas que son propias del mismo.

4.- Que dado el actual momento urbanístico -administrativo del municipio y conocedor de que empiezan a manifestarse otras iniciativas similares a la por nosotros promovida, consideramos conveniente poner oficialmente en su conocimiento nuestra convicción y pretensión a efectos de que puedan contar con la mejor de nuestras disposiciones a los efectos expuestos, y poder contribuir así a solventar la actual escasez de suelo edificable del municipio.

5.- Es por todo lo anterior y en la voluntad de facilitar la mejor colaboración posible con ese Ayuntamiento, por lo que,

SOLICITA:

Se le comunique oficialmente:

A.- Cual es la disposición municipal ante la pretendida recalificación de terrenos que los convierta en Suelo Urbano y si podemos contar con el apoyo municipal a esos efectos.

B.-Cuál es el procedimiento que ese Ayuntamiento entiende más idóneo a tal fin y el grado de implicación que en el mismo está dispuesto a asumir en él.

REGISTRO PUEBLONUEVO DEL GUADIANA
Registro de Salida
03/12/2003 13:12
Nº 2003/2665

AYUNTAMIENTO DE
PUEBLONUEVO DEL GUADIANA

Plaza Mayor, 1
Telf.: 924 473 003 • Fax.: 924 473 158
E-mail:pueblonuevo@dip-badajoz.es
06184 PUEBLONUEVO DEL GUADIANA
(Badajoz)

(disposición sobre la promoción pública de tal recalificación o apoyo a su promoción privada).

Sin más agradecer su atención y de antemano su favorable disposición, atentamente: Don Juan Gutiérrez Jiménez. GUTNOYA, S.L. En Pueblonuevo del Guadiana a 27 de Octubre de 2003."

A continuación la Secretaria lee informe al respecto:

"En relación con la solicitud presentada en este Ayuntamiento, por parte D. JUAN GUTIERREZ JIMENEZ en representación de "GUTNOYA, S.L.", con domicilio en la calle Ronda Poniente, nº 31 de Pueblonuevo del Guadiana, sobre la pretensión de RECALIFICACIÓN DE LA PARCELA AGRÍCOLA Nº 227 POLIGONO 680 DE RUSTICA A SUELO URBANO, se emite el siguiente **INFORME,**

ANTECEDENTES

En la actualidad los terrenos a que se hace referencia en la solicitud y según el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ, vigente en este Municipio hasta la aprobación del Plan General para Pueblonuevo del Guadiana, es SUELO NO URBANIZABLE.

Para llevar a cabo la recalificación de un terreno, tiene que tratarse de un SUELO URBANO CONSOLIDADO, donde se modifique el uso al que se destina.

Por tanto los terrenos señalados al ser NO URBANIZABLES, lo que habría que tramitar sería en todo caso una RECLASIFICACIÓN por los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

INFORME

Para la reclasificación de los terrenos antes descritos, se pueden seguir dos caminos:

PRIMERO: En la actualidad se ha adjudicado por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Extremadura, la redacción del Plan General de Pueblonuevo del Guadiana a un equipo redactor. Por lo tanto cualquier reclasificación que se pretenda realizar, podría hacerse por parte de dichos técnicos en el Plan General.

SEGUNDO: En caso de no hacerse de la forma anteriormente indicada, se deberá presentarse por parte de los solicitantes una MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ, con la consiguiente aprobación definitiva por parte de la Junta de Extremadura.

Del mismo modo informar que cualquier Modificación conlleva unas cesiones mínimas y unas obligaciones de los propietarios de los terrenos que establece la Ley 15/2002, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como toda la legislación de aplicación.

Tanto la TRAMITACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN, como la TRAMITACIÓN DE UN PLAN GENERAL, seguirán las mismas reglas según la legislación vigente, que son en resumen las siguientes:

a.- Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO DE
PUEBLONUEVO DEL GUADIANA

Plaza Mayor, 1
Telf.: 924 473 003 • Fax.: 924 473 158
Email.pueblonuevo@dip-badajoz.es
06184 PUEBLONUEVO DEL GUADIANA
(Badajoz)

b.- Información pública.

c.- Aprobación Provisional por parte del Pleno del Ayuntamiento

d.- Aprobación Definitiva por parte de la Administración Autonómica.

A la vista de lo expuesto y con respecto a la documentación presentada por D. JUAN GUTIERREZ JIMENEZ en representación de "GUTNOYA, S.L.", deberá tenerse en cuenta la aclaración efectuada en cuanto a la terminología empleada y seguir uno de los dos caminos indicados, caso de presentar una Modificación, deberá presentar toda la documentación de acuerdo con la legislación aplicable.

No obstante, indicar de la conveniencia de realizar cualquier Modificación a través del Plan General ya que de este modo no se obstaculiza el desarrollo de dicho Plan. Pueblonuevo del Guadiana, 11 de noviembre de 2.003. La Secretaria, El Técnico Municipal."

El Sr. Alcalde explica que ya existe otra solicitud en el mismo sentido de ADOBEX, nosotros creemos que lo más idóneo es incluir esta modificación en el Plan General que se está empezando a elaborar.

Antes de pasar al punto de Ruegos y preguntas se desea someter a la consideración del Pleno los siguientes asuntos, no incluidos en el Orden del día, previa declaración de la urgencia hecha con el voto favorable de la mayoría prevista en el artículo 47.3 de la Ley 7/85 de 2 abril, de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y 91.4 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre. Sometida a votación la urgencia, es aprobada por unanimidad de los presentes. "

De conformidad con lo establecido por el artículo **52** de la **Ley 7/1985**, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, la presente resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma puede interponerse recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Badajoz, en el plazo de **2 meses** a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en los **artículos 8°** y **46°** de la **Ley 29/1998**, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. De conformidad con lo establecido en los artículos **107 y 116** de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, en la redacción dada por la **Ley 4/1999, de 13 de Enero**, con carácter previo y potestativo podrá formular recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto, en el plazo de UN MES contados a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la recepción de la presente notificación.

De formularse recurso de reposición el plazo para interponer el recurso Contencioso-Administrativa se contará desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición, o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado. Pudiendo, no obstante, formular cualquier otro que estime procedente.

Pueblonuevo del Guadiana a 3 de diciembre de 2003

La Secretaria,

JUAN GUTIERREZ JIMENEZ
RECIBI

ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO MEDIOAMBIENTAL.

6.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO MEDIOAMBIENTAL.

A continuación como documento independiente se incluye el citado Estudio, con el siguiente índice pormenorizado:

INDICE GENERAL.

0.- ANTECEDENTES

1.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.

2.- MARCO LEGAL.

2.1.- Legislación internacional.

2.2.- Legislación española.

2.3.- Legislación extremeña.

3.- PREVENCION DE IMPACTOS EN EL PLANEAMIENTO.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

5. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y NATURAL.

6. EN EL MUNICIPIO DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA.

7. EFECTOS DIRECTOS E INDIRECTOS QUE LA MODIFICACION PUEDE CAUSAR EN EL ECOSISTEMA. VALORACIÓN DE LOS MISMOS.

8. *CONCLUSIÓN.*

PLANOS.

7.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

A continuación como documento independiente se incluye la Documentación Gráfica de la presente Propuesta, obedeciendo al siguiente índice pormenorizado:

INDICE DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

7.1. PLANOS DE INFORMACION.

1.1.a.-SITUACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.
(Sobre cartografía base).
1.1.b.-SITUACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.
(Sobre cartografía catastral).
1.2.- LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS EN ORDENACIÓN VIGENTE.
1.3.- TOPOGRÁFICO ACTUAL.
1.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
1.5.- PREVISIONES DEL PGM (en actual redacción).

7.2. PLANOS DE DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

2.1.- IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA EN SU ENTORNO.
2.2.- ORDENACIÓN GENERAL DE LA ZONA AFECTADA. ASIGNACIÓN DE USOS Y TRAZADO VIARIO. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 74 LSOTEX.
2.3.- ALINEACIONES RASANTES Y COTAS.
2.4.- RED ESQUEMATICA DE INSTALACIONES PROPUESTAS.

7.3. PLANOS DEL PGOU CORREGIDOS CONFORME A LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

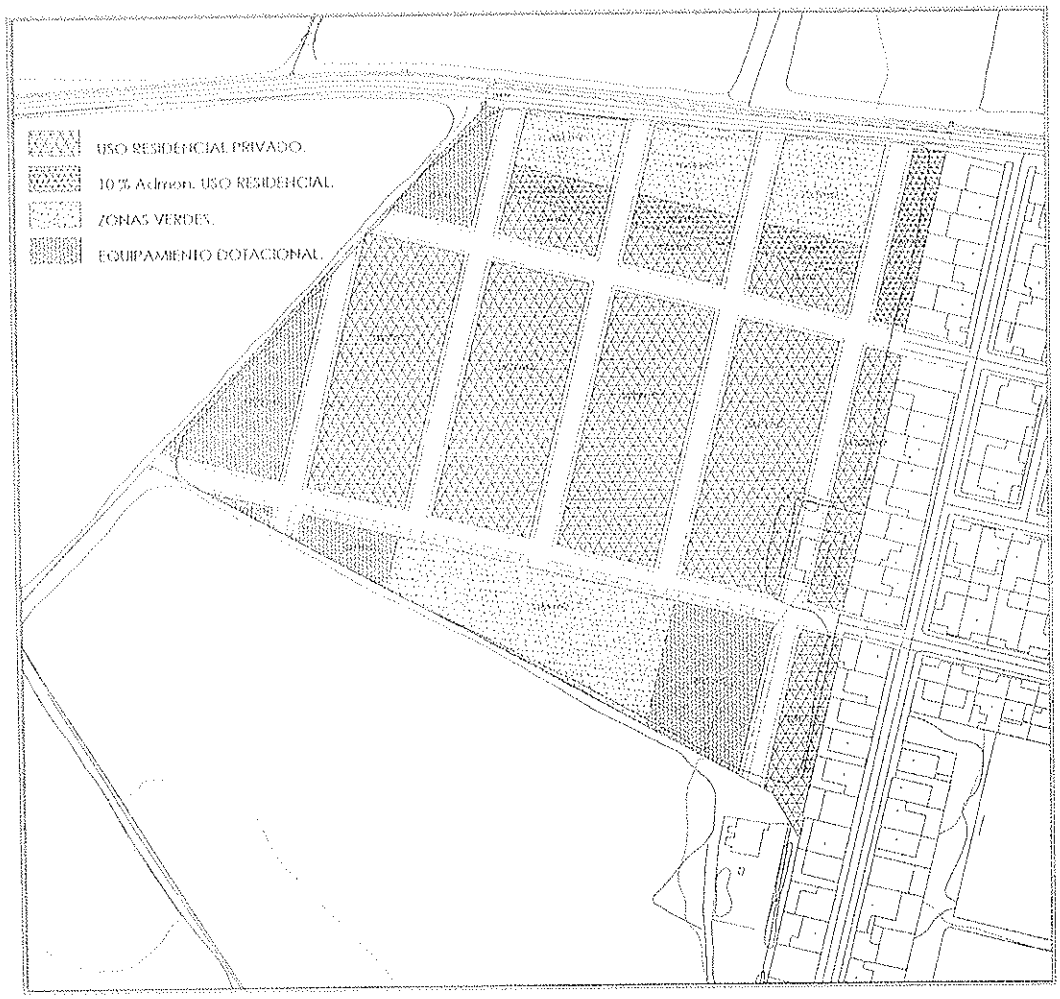
3.1.- PLANO EG-1 Hoja 9 MODIFICADO.
ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES.

3.2.- PLANO CR 3-11 MODIFICADO.
CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO.
AREAS NORMATICAS EN EL NÚCLEO DE PUEBLONUEVO.

PROMUEVE:

GUTNOYA S.L.

MAYO 2005.



ANEXO - CORRECCIONES A:

PROPUESTA de
MODIFICACION PUNTUAL
EN PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (NUR-11)
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ

(RECLASIFICACIÓN PUNTUAL A SUELO URBANIZABLE DE UNA PARCELA
DEL ACTUAL SUELO NO URBANIZABLE COMUN)

ARQUITECTO REDACTOR:

RAFAEL GOMEZ-CORONADO LEON. *Col. Nº 21.578.*

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.
C/ Obispo San Juan de Rivera nº 9, Puerta F. 06002 B A D A J O Z Tlfno. (924) 20.00.82 Fax (924) 24.16.15.

ANEXO - CORRECCIONES A:

"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL EN PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (NUR-11) del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA de BADAJOZ (Reclasificación Puntual a Suelo Urbano de una Parcela del Actual Suelo No Urbanizable Común)."

CORRECCION DERIVADA DE LA CUOTEX de 12 de ABRIL de 2.005.

En cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución de la CUOTEX de 12/4/2.005, se introducen las siguientes correcciones mediante el presente documento, en los textos y planos de la Documentación Técnica a la que se hace mención en el encabezado.

Por tanto este Anexo pasa a formar parte complementaria de la citada Documentación Técnica, corrigiendo y suplementando la misma en cuanto a continuación se expresa.

1.- Se desiste de la pretensión de reclasificar los terrenos objeto de la propuesta como Suelo Urbano no consolidado, en lo sucesivo se propone su reclasificación como Suelo Urbanizable incluyendo la ordenación detallada del Sector en el Planeamiento General.
En consecuencia, **queda sustituida toda mención escrita y gráfica de Suelo Urbano por Suelo Urbanizable**.

2.- En la voluntad de evitar incorrectas interpretaciones **se sustituye la denominación urbanística de los terrenos afectados por la propuesta**. Así en la documentación originaria toda mención a **ANP-3** (Suelo Urbano : AREA DE NUEVA PLANTA) **se denominará en lo sucesivo** SECTOR 1 de Suelo Urbanizable en NUR-11 Pueblonuevo del Guadiana (**S1- SUR**), de acuerdo con la nueva clasificación pretendida.
La documentación refundida se elaborará con la clasificación y nomenclatura aquí expresada.

3.- A efectos de la homologación de la ordenación establecida en el Area objeto de la propuesta se establece como criterio de distinción entre estructural y detallado directamente el contenido en la Ley del Suelo y Ordenación de Territorio de Extremadura (LSOTEX art 70).

4.- Queda **anulada y retirada de la propuesta la alteración normativa del *artículo 3.2.28*** (inclusión del párrafo 11) del PGOU de Badajoz: ***"Condiciones de composición volumétrica y aprovechamiento"***, que se proponía en el Documento originario de la Modificación Puntual.

5.- **Se introducen**, en sustitución de la anterior alteración normativa, **las siguientes modificaciones al articulado del PGOU de Badajoz**:

* ***Artículo 3.3.1: División y delimitación.***
(del Suelo Urbanizable programado).

Se crea un nuevo tipo de Suelo Urbanizable:
A los efectos de su incardinación en la Normativa Urbanística del PGOU de Badajoz se ha optado por incluir en ese capítulo la Definición, División y Delimitación del nuevo Sector de Suelo Urbanizable en el NUR-11 por ser el que más se adecua a la definición de Suelo Urbanizable de la LSOTEX.

MODIFICACIÓN ARTICULADO del PGOU.

Art 3.3.1.: Division y Delimitación.
Se incluye nuevo párrafo al texto existente:

.../...

"Para el NUR-11 (Pueblonuevo del Guadiana) se establece el siguiente tipo de Suelo Urbanizable:

- *Suelo Urbanizable con ordenación detallada homologada* ***Si-SUR*** *(i: nº de orden), que se regirá en cuanto a condiciones de Aprovechamiento, Desarrollo y Gestión por las expresadas en las Modificaciones Puntuales que los crean y que se reseñan en las Condiciones Particulares que se detallan en los correspondientes cuadros del Anexo V".*

NOTA: la redacción adjunta de la página correspondiente al Artículo 3.3.1 que se acaba de expresar en este documento es parcial y hace referencia tan sólo a la propuesta del equipo que suscribe este Anexo, tras aprobación definitiva, en el correspondiente documento refundido se reajustará la citada página en su redacción final para que comprenda las 2 modificaciones (linderas) que se presentan de forma conjunta.

6.- Queda **anulado en su redacción originaria el *"Plano CR-3.11 Modificado"***, procediéndose a la realización de su equivalente, que se adjunta.
Una vez aprobada la Modificación Puntual en el correspondiente documento refundido se incluirá ***"Plano CR-3.11: CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO. AREAS NORMATIVAS EN EL NUCLEO DE PUEBLONUEVO. MODIFICADO"*** con la introducción ya de forma conjunta de las dos Modificaciones Puntuales vinculadas.

Igualmente el resto de la documentación gráfica del PGOU de Badajoz que contempla aspectos que se modifican para el NUR-11 (Pueblonuevo del Guadiana) fruto de las citadas modificaciones (Planos EG-1 y EG-4.11), se adjuntará convenientemente refundida tras la aprobación definitiva de las propuestas y con carácter previo a su publicación.

En Badajoz a 18 de Mayo de 2.005.

Fdo.
Rafael Gómez-Coronado León.
Arquitecto.

ANEXO V.: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA HOMOLOGADA. Para el NUR-11 (PUEBLONUEVO DEL GUADIANA).

1.- Características del Sector

* Identificación del Sector:	S1 SUR en NUR 11
* Situación Urbana: Distrito	
Barriada:	NUR-11 Pueblonuevo del Guadiana
* Localización Gráfica:	CR- 3.11.
* Delimitación gráfica:	CR- 3.11.
* Superficie Estimada:	44.608 m²

* Estado Actual:

Terreno agrícola, sin construcciones, de propiedad privada, enmarcado por viario perimetral y traseras de edificación consolidada, urbanizada.

2.- Características del Planeamiento

* Figura a desarrollar:	Programa de Ejecución.

* Finalidad:

Dotar a Pueblonuevo de suelo Residencial preparado para su edificación, solventando así su carencia manifiesta y en cumplimiento de la voluntad municipal, rematando el oeste del casco urbano y posibilitando la implantación de servicios y dotaciones necesarias.

* Iniciativa de su formulación:	Privada.
* Sistema de Actuación:	Compensación.

* Iniciación

Inmediata, tras aprobación y publicación de la Modificación Puntual que crea este Sector de Suelo Urbanizable, se presentará el correspondiente Programa de Ejecución.

3.- Características de ordenación

* Condiciones de Aprovechamiento:

Sup. Máxima edificable de uso residencial	31.222,40 m² de techo.
Sup. Máxima edificable en uso terciario	-- m².
Densidad máxima de viviendas por Hectárea:	50 viv /Ha.
Edificabilidad máxima en usos lucrativos:	31.222,40 m².
Densidad máxima edificatoria en usos lucrativos	1,6 m²/m² sobre parc. neta
Aprovechamiento medio	
Del Sector	0,7 m²/ m².
General	
Exceso o defecto de aprov del Sector sobre el general	

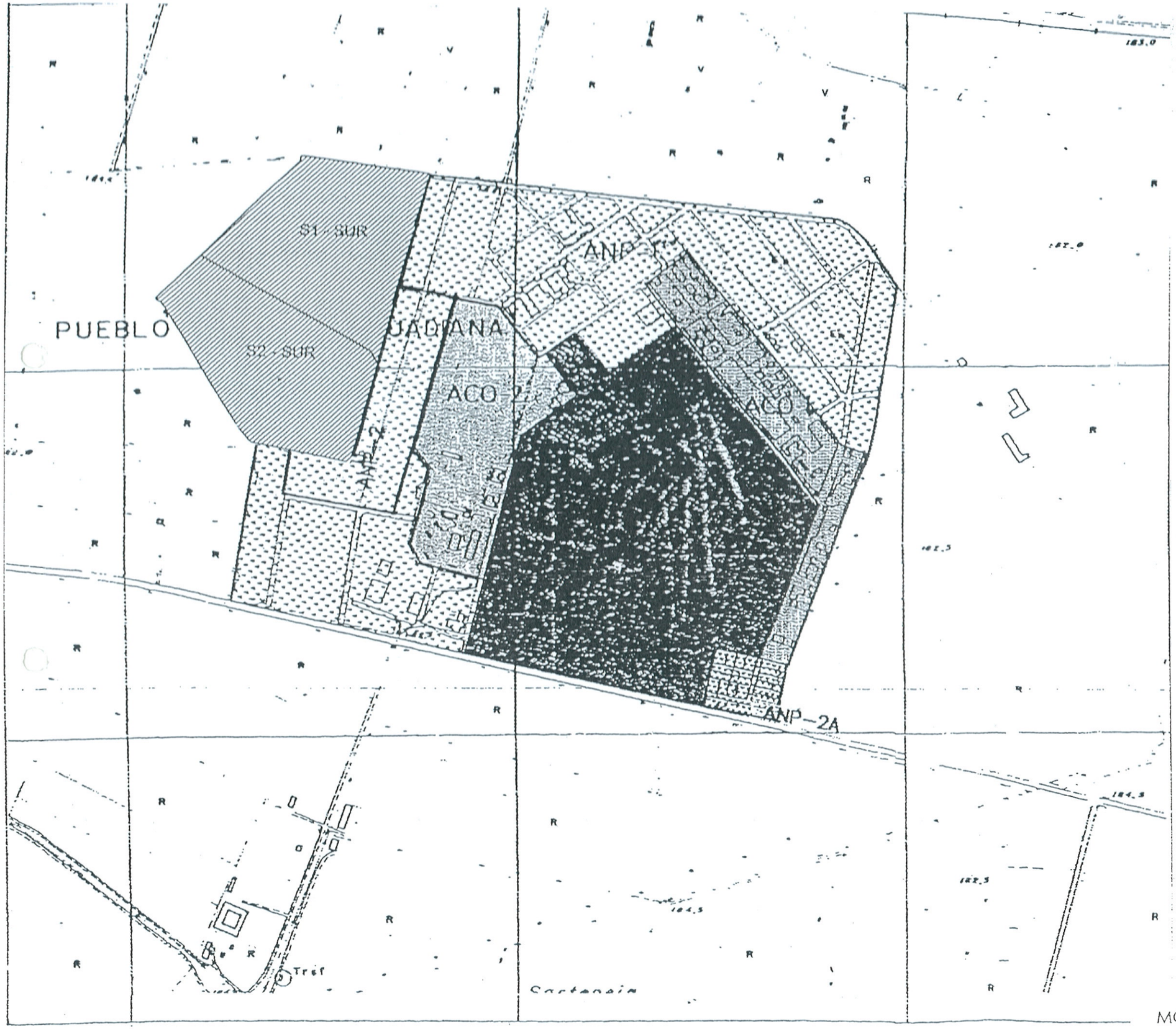
* Condiciones de programación:

Superficie máxima suelo usos lucrativos	19.514 m² 43,75%.
Superficie mín. suelo espacios libres	6.508 m² 14,59%.
Sup. mín suelo dotacional	4.992 m² 11,19%.
Sup Cesión 10 %	1.951 m² suelo 4,38%.
Sup. Resultante de suelo viario-aparcamientos	13.594 m² 30,47%
Reserva mínima plazas de aparcamiento	
Por vivienda	1 pza /100 m^2 edific.
Por otros usos	1 pza/100 m²
Situación plazas de aparcamientos	
Privadas o interiores	50%.
Públicas o exteriores	50%.

* Condiciones de composición

La tipología edificatoria dominante a implantar es la de vivienda unifamiliar adosada que es la actualmente generalizada en la zona en la que se incluyen los terrenos objeto de la actuación, la altura máxima será la correspondiente a dos plantas.
Una vez desarrollados los terrenos les será de aplicación la ordenanza de edificación más extendida en el casco, que se aplica actualmente ya a las siguientes zonas normativas: ANP-1, ACO-1, ACO-2 y APR-1.

SE REALIZARA PLANO REFUNDIDO DE ESTE PLANO TRAS APROBACION DEFINITIVA



JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión [illegible] del Territorio de Extremadura, acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida, [illegible]
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

SUELO URBANO

	AREA DE PROTECCION nº de orden
ACO-nº	AREA DE CONSERVACION nº de orden
ARN-nº	AREA DE RENOVACION nº de orden
ARE-nº	AREA DE REMODELACION nº de orden
ANP-nº	AREA DE NUEVA PLANTA nº de orden

AREAS DE PLANEAMIENTO

[illegible]	AREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR	ESTUDIO DE DETALLE
[illegible]		PLAN ESPECIAL

SUELO URBANIZABLE

Snº SUR	SECTOR nº de orden de SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

	AREAS DE ADMISIBILIDAD:
SNU-AR-nº	RESIDENCIAL nº de orden
SNU-AI-nº	INDUSTRIAL nº de orden
SNU-AE-nº	ESPECIFICA nº de orden
	AREAS DE PROTECCION:
SNU-PA-nº	AGROPECUARIA nº de orden
SNU-PP-nº	ECOLOGICO PAISAJISTA nº de orden
SNU-PE-nº	ESPECIFICA nº de orden

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BADAJOZ.
Ayuntamiento de Badajoz - OFICINA DEL PLAN-

PLANO CR-3.11

CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO
AREAS NORMATIVAS EN EL NUCLEO DE PUEBLONUEVO

ESCALA 1:5.000

MODIFICACIOPN PUNTUAL PGOU BADAJOZ