ANEXO II

- **<u>- RESUMEN EJECUTIVO</u>** ***(Artículo 7.1c LSOTEX)***

0º.-EQUIPO REDACTOR: D.JOSÉ DOMINGO PÉREZ PÉREZ-Abogado-coleg.nº.2.408 Icaba
D.ANTONIO CABEZAS GÓMEZ-Arquitecto-coleg.nº.16.544 Coade

1º.- DELIMITACIÓN:

<u>SITUACIÓN:</u> Se sitúa la Ex 328 (ramal de acceso a la Autovía A-5), al margen derecho de la entrada a Montijo por la mencionada vía, en una zona próxima al enlace de la esta con la Carretera Ex 209 (Badajoz –Merida por Montijo) . Los terrenos transcurren en paralelo a la Carretera EX328, teniendo forma rectangular .

<u>SUPERFICIE:</u> Según medición topográfica los terrenos objeto de la modificación ocupa una superficie de **12.930,21 m2**.

<u>DELIMITACIÓN</u>: Los linderos del Sector SAU 13 y de la Unidad que la conforma son :

- AL NORTE: Parcela nº. 201 del Polígono 11 de uso agrícola.
- AL SUR: Parcela nº. 99 del Polígono 11 de uso agrícola y desagüe de la Comunidad de Regantes de Montijo.
- AL ESTE: Parcela nº. 97 del Polígono 11 de uso agrícola.
- AL OESTE: Camino de Servicio de acceso a la Carretera Autonómica EX 328.

2º.- OBJETO : MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MONTIJO, PARA RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE EN SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL-SERVICIOS, CREACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA SAU-13, Y SU HOMOLOGACIÓN

3º.- PARCELAS AFECTADAS: Las siguientes parcelas del **<u>Polígono 11 del término de Montijo</u>**:

Titulares	Parcela Catastral	Superficie en SAU-13	Porcentaje
1.- JULIO LAVADO LAVADO	**254**	**1.597,46 m2**	**12,35%**
2.- FCO. LLAMAZARES UGALDE	**253**	**992,81 m2**	**7,68%**
3.- ENRIQUE GONZÁLEZ SÁNCHEZ	**252**	**1.223,87 m2**	**9,46%**
4.-CONSTRUCCIONES HNOS LÓPEZ GONZÁLEZ S.A.	**251**	**2.072,76 m2**	**16,03%**
5.- RENTING MONTIJO S.L.	**250**	**2.891,30 m2**	**22,36%**
6.- MARIANO MARTÍN ZAMORA	**98**	**2.747,11 m2.**	**21,25%**
7º.- AYUNTAMIENTO MONTIJO (Dominio Público afecto a su destino)		**1.404,90 m2.**	**10,87%**
TOTALES ==========		**12.930,21 M2.**	**100,00%**

4º.- ASPECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN.-Por Resolución de 04/03/2016, de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se formula INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en la forma prevista en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Montijo (SAU-13), por el

que se considera que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria (D.O.E. nº. 67 de 08/04/2016).

Como Medidas necesarias para la integración ambiental de la Modificación, se determinaron: Se adoptarán las medidas indicadas por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, por el Servicio de Regadíos, por el Servicio de Protección Ambiental, por la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural y por la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Tienen especial importancia las siguientes:

— Las aguas residuales procedentes de la actividad serán sometidas a un sistema depurador adecuado y con un dimensionado que permita evacuar y tratar adecuadamente el volumen de dichas aguas generadas.

— Cumplimiento de la legislación actual de residuos Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

— Se deberán cumplir las prescripciones de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

— Para el control y seguimiento de las emisiones atmosféricas se atenderá a lo establecido en la Ley 34/2007, de calidad de aire y protección de la atmósfera.

— Se deberán mantener y respetar todas las infraestructuras y servidumbres de paso necesarias para el normal funcionamiento del riego de las zonas limítrofes.

— Se deberán mantener el porcentaje de áreas verdes establecidas por la normativa sectorial.

— Se respetará la vegetación natural existente en las lindes y en los regatos o zonas de Dominio Público Hidráulico que puedan existir.

Asimismo cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

5º.- CARÁCTERISTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Se pretende la reclasificación de las parcelas catastrales nº. 254, 253, 252, 251, 250 y 98 del Polígono 11 de Montijo, innovando el planeamiento municipal a fin de **reclasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable**, a fin de su inmediato desarrollo, completando las infraestructuras urbanísticas preexistentes con ocasión de la existencia de OCHO NAVES INDUSTRIALES ejecutadas bajo expedientes de utilidad pública en los años 90, y todo ello, por encontrarse dentro la secuencia lógica del desarrollo del Planeamiento Municipal , conforme el orden básico de prioridades del municipio. Creando y delimitando el **SECTOR SAU-13 Y LA UNIDAD DE ACTUACIÓN que lo conforma y su correspondiente Homologación.**

6º- MODIFICACIÓN ARTICULADO NNSS MONTIJO

Modificación Ordenanzas reguladoras:

**** ARTÍCULO 9.4.-CONTENIDO Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES .-*** En la relación contenida en el apartado 2, que determina "*Las normas Subsidiarias en función de los objetivos que persiguen distinguen los siguientes ámbitos* ":

SE AÑADE UN NUEVO ÁMBITO :	I.4- **Periferia Industrial Ctra.-328**

**** ARTÍCULO 9.12.3., ÁMBITO I.4- PERIFERIA INDUSTRIAL CTRA- EX 328***

Comprende las áreas destinadas, en general, a usos productivos de tipo industrial - servicios.

CONDICIONES DE PARCELA:

- Superficie mínima: 250 m2.
- Frente Mínimo: 10 m.
- Dimensión Mínima entre linderos enfrentados: 10 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Ordenación : Retranqueo obligatorio a fin de que la línea límite de edificación , se sitúe a un mínimo de 25 metros , medida horizontalmente desde la arista exterior de la carretera (Ex.328)
- Altura Máxima : 2 (baja +1) altura máxima 10 m. , ampliable hasta un máximo de 3,50 m más de altura, para logotipos empresariales, carteles o monolitos de identificación, de conformidad con Art. 5.8 de las NNSS
- Fondo Máximo Edificable : El resultante de la parcela
- Coeficientes de Edificabilidad Parcela : 0,94 m2t/m2s

RÉGIMEN DE USOS:

- USOS ESTRUCTURALES: INDUSTRIAL-SERVICIOS.
- USOS PERMITIDOS :
  - **Oficinas, Comercio, y Aparcamiento** (ARTÍCULO 6. 5º NNSS)
  - **Industria, Talleres, y Almacenes**(ARTÍCULO 6. 6º NNSS)

- USOS CONDICIONADOS :

USO	TAMAÑO	SITUACIÓN
Viv. Familiar (*)	**1**	**1**

(*) uso condicionado de la vivienda familiar "***que sea para guarda, vigilante o cualquier destino vinculado al ejercicio de la actividad comercial****, quedando* ***limitada la edificabilidad*** *a "una vivienda por manzana "*

- FICHA RESUMEN DE LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO:

- **SECTOR SAU-13:**

CLASIFICACIÓN SUELO	SUELO URBABIZABLE	**ESTRUCTURAL**
DENOMINACIÓN	Sector SAU-13, y su UNIDAD DE ACTUACIÓN	**ESTRUCTURAL**
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	Parcelas 254, 253, 252, 251, 250 y 98, polígono 11	**ESTRUCTURAL**
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	**12.930,21 m2.**	**ESTRUCTURAL**
COEFICIENTE MÁXIMO EDIFICABILIDAD	**0,693 m2t/m2s.**	**ESTRUCTURAL**
VIARIO	**1.455,00 m2.**	**DETALLADA**
ZONAS VERDES (Sistema Local)	**Z A V = 1.293,02 m2**	**DETALLADA**
EQUIPAMIENTO (Sistema Local)	**646,51 m2.**	**DETALLADA**
SUELO CON APROVECHAMIENTO	**9.535,68 m2.**	**DETALLADA**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	**8.963,54 m2t.**	**DETALLADA**
CESIÓN 10% AYUNTAMIENTO	**896,35 m2t.**	**DETALLADA**
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	**8.067,19 m2t.**	**DETALLADA**
RESERVA APARCAMIENTOS	**PRIVADOS = 90 PLAZAS** **PÚBLICOS = 25 PLAZAS(*)** **(*)** Según disminución justificada de reserva de plazas de aparcamiento público en actuación industrial de gran dimensionado (Art.74.4e)	**DETALLADA**
USOS GLOBAL	**INDUSTRIAL-SERVICIOS**	**ESTRUCTURAL**
USOS PERMITIDOS	• Oficinas,Comercio,y Aparca.(Art.6.5) • Industria,Talleres, Almacen(Art.6.6)	**DETALLADA**
USOS CONDICIONADOS	**USO TAMAÑO SITUACIÓN** **Viv. Familiar(*) 1 1** **(*) uso condicionado de la vivienda familiar** "***que sea para guarda, vigilante o cualquier destino vinculado al ejercicio de la actividad comercial****, quedando* ***limitada la edificabilidad*** *a "una vivienda por manzana"*	**DETALLADA**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	**I.4. Periferia Industrial Ctra. Ex.328**	**DETALLADA**
SECUENCIA LÓGICA DESARROLLO	**INMEDIATA**	**ESTRUCTURAL**
OBSERVACIONES DESARROLLO	**Observación de Medidas contenidas en Informes Sectoriales del Servicio Regadíos de 28/9/2018 y de C.H.G. de 27/4/2021**	
SISTEMA GESTIÓN SUGERIDO	**GESTIÓN INDIRECTA : COMPENSACIÓN**	**ESTRUCTURAL**
PLAN DE ETAPAS PARA EL DESARROLLO SECTOR SAU 13	**60 MESES** siguientes a la aprobación y adjudicación del correspondiente Programa de Ejecución	**DETALLADA**
CONDICIONES ESTÉTICAS , AMBIENTALES Y DE DISEÑO	**CAPÍTULO 5 de las NNSS (Artículo 5.15 y 5.16),** atemperadas por exigencias Código Técnico Edificac..	**DETALLADA**
ZONIFICACIÓN :	**MANZANA A** **SUPERFICIE** **4.722,24 m2** **USO ESTRUCTURAL** Industrial-Servicios **USO PERMITIDO** Arts. 6.5/6.6 nnss **EDIFICABILIDAD** **4.438,90 m2t**. **COEFICIENTE EDIFIC.** 0,94m2/m2t. **ORDENANZA EDIFICAC.** I-4 Ind.Periferia Ctra 328 (Art.9.12.3) **APARCAM. PRIVADO** 45 PLAZAS **TITULARIDAD Prevista** PRIVADA **MANZANA B** **SUPERFICIE** **4.813,44 m2** **USO ESTRUCTURAL** Industrial-Servicios **USO PERMITIDO** Arts. 6.5/ 6.6 nnss **EDIFICABILIDAD** **4.524,63 m2t** . **COEFICIENTE EDIFIC.** 0,94m2/m2t. **ORDENANZA EDIFICAC.** I-4 Ind.Periferia Ctra 328 (Art.9.12.3) **APARCAM. PRIVADO** 45 PLAZAS **TITULARIDAD Prevista** PRIVADA	**DETALLADA**

NOTA.- Reseña de Abreviaturas: m2=Metros cuadrados./ m.= Metros lineales./m2t.= m2 de techo.