MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALMENDRALEJO

Promotor: Asesorías de Enseñanzas S.L.

Técnico redactor: Javier Merino Peláez

Arquitecto colegiado nº 365939

Fecha: Junio de 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
10 de septiembre de 2019
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio
RESUELVE:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

INDICE:

1. MEMORIA INFORMATIVA:

1.1. Introducción
- a) Datos del Promotor
- b) Datos del Arquitecto redactor
- c) Superficie de actuación
- d) Descripción del ámbito

1.2. Normativa actual de aplicación

1.3. Clasificación y calificación

1.4. Propietarios actuales afectados

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN:

2.1. Objeto de la modificación
- a) Supresión de sistema general viario
- b) Cambio en la normativa zonal

2.2. Justificación detallada de la reforma pretendida (razones que motivan la modificación puntual)
- a) Innecesariedad del sistema general viario
- b) Imposibilidad de ejecución material
- c) El nuevo PGM en tramitación ya elimina el sistema general y prevé un uso terciario.
- d) La realidad actual se mantiene desde hace décadas
- e) El PGOU anterior al vigente preveía la situación actual
- f) No se produce aumento de aprovechamiento.

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

3.1. Determinaciones de la Ordenación. Alineaciones y viario.

3.2. Normativa urbanística del ámbito.

4. PLANOS:

1) Situación y emplazamiento
2) Estructura de la propiedad (según Catastro)
3) Estado Actual: Viario y Sistemas Generales
4) Estado Actual: Alineaciones
5) Estado actual: Calificación/zonificación
6) Estado reformado: Viario y Sistemas Generales
7) Estado reformado: Alineaciones
8) Estado reformado: Calificación/zonificación

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Introducción.

El presente documento plantea la modificación puntual del plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Almendralejo vigente y aprobado definitivamente el 16/02/1996 y publicado en el Diario oficial de Extremadura (DOE) de fecha 08/06/1996.

a) Datos del Promotor.

Nombre: ASESORÍAS DE ENSEÑANZAS S.L. CIF: B-29272895
Dirección: C/ Cueva de Vieira nº 2 (Edificio Cádiz), Planta 3ª. 29200 Antequera (Málaga).
Representante: José Antonio Pedro Sánchez Cozar. NIF: 24846433-Q

b) Datos del Arquitecto redactor.

Nombre: Javier Merino Peláez. DNI 34.774.963-K
Titulación: Arquitecto colegiado nº 365939 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.
Dirección: C/ Viñas nº 21 1ºC. 06200 Almendralejo (Badajoz).

c) Superficie de actuación.

La zona afectada por la modificación puntual del PGOU tiene una superficie de:

- Sistema general (Vial a suprimir): 3035 m2
- Zona edificable afectada (alineaciones actuales): 3293 m2

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



d) Descripción del ámbito.

La zona en la que se ubica la modificación propuesta se encuentra en el Norte de la ciudad, cerca de la confluencia de la Avenida de A Rúa y la antigua travesía de la N-630 (carretera Sevilla).

La ubicación de la zona afectada por la modificación puntual es la delimitada por las siguientes vías: Calle Minitas, Avenida A Rúa y Avenida Presidente Juan Carlos Rodríguez Ibarra (antigua travesía N-630).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.2. Normativa actual de aplicación.

La normativa urbanística actual vigente y que es de aplicación a la innovación de planeamiento que se pretende realizar es la siguiente:

- Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (BOE-A-2002-2286). LSOTEX.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE 30-1-2007) Decreto 7/de 5 de julio, 23 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE 30-1-2007).
- Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 09-05-2016).

Además de lo antes mencionado, lógicamente se ha tenido en cuenta lo establecido en el vigente PGOU de Almendralejo y aprobado definitivamente el 16/02/1996 y publicado en el Diario oficial de Extremadura (DOE) de fecha 08/06/1996.

Por otro lado, también se ha consultado el planeamiento anterior al vigente (PGOU-1982) y el que actualmente se encuentra en tramitación (PGM aprobado provisionalmente).

1.3. Clasificación y calificación.

La zona está clasificada, según el vigente PGOU, como suelo urbano calificado como sistema general viario y residencial zona G, con las siguientes especificaciones (art. 158):

1.– PARCELA MINIMA: 180 m2
2.– FACHADA MÍNIMA: 8 m
3.– OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA: 100%
4.– OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS: 70%
5.– NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: 5
6.– NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS: 4
7.– ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 16,50 m
8.– TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: MD, MM
9.– EDIFICABILIDAD MAXIMA: 3,8 m2/m2
10.– USOS PERMITIDOS: RESIDENCIAL I, II
11.– RETRANQUEOS A FACHADA: 0 m
12.– RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS: 0 m

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.4. Propietarios actuales afectados.

Dirección parcela afectada	Referencia catastral	Propietario	Domicilio notificaciones
CI MINITAS 2	5758304QC2855N0001BM	ASESORIAS DE ENSEÑANZAS SL	CI CUEVA DE VIERA 14 PI:03 Pt:10 CENTRO NEGOCIOS CADI EDIF 29200 ANTEQUERA (MÁLAGA)
CI MINITAS 4	S758305QC2855N0001YM	SANGUINO JIMENEZ JESUS	CL OLIVO 5 06200 ALMENDRALEJO (BADAJOZ)
CI MINITAS 6	5758306QC2855N0001GM	PRECIADO BARCO JUANA	CL MERIDA 55 06200 ALMENDRALEJO (BADAJOZ)
CI GONZALO HERNANDEZ 5	5758307QC2855N0001QM	RODRIGUEZ PEREZ ANTONIO	DS DISEMINADO 474 06200 ALMENDRALEJO (BADAJOZ)
CI GONZALO HERNANDEZ 3	5758308QC2855N0001PM	LOPEZ ACHA ANA MARIA	AV PEREZ GALDOS 12 PI:01 Pt:D 26002 LOGROÑO (LA RIOJA)
CL GONZALO HERNANDEZ 1	5758309QC2855N0001LM	LOPEZ ACHA ANA MARIA	AV PEREZ GALDOS 12 PI:01 Pt:D 26002 LOGROÑO (LA RIOJA)
CI OLIVO EL 5	5758301QC2855N0001HM	VACA SILVESTRE ZOIIO	CI VILLAFRANCA 104 06200 ALMENDRALEJO (BADAJOZ)
CI OLIVO El 3	5758302QC2855N0001WM	SANGUINO JIMENEZ JESUS	CI OLIVO 5 06200 ALMENDRALEJO (BADAJOZ)
CI OLIVO EL 1	5758303QC2855N0001AM	SANGUINO JIMENEZ JESUS	CI OLJVO 5 06200 ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN:

2.1. Objeto de la modificación.

Con la presente modificación se pretende ajustar lo previsto en el PGOU vigente teniendo en cuenta la realidad actual y conforme a las necesidades reales del municipio.

En función de lo anterior se determina que deben realizarse los siguientes ajustes en lo previsto en el planeamiento:

a) Supresión de sistema general viario de la C/ Minitas.

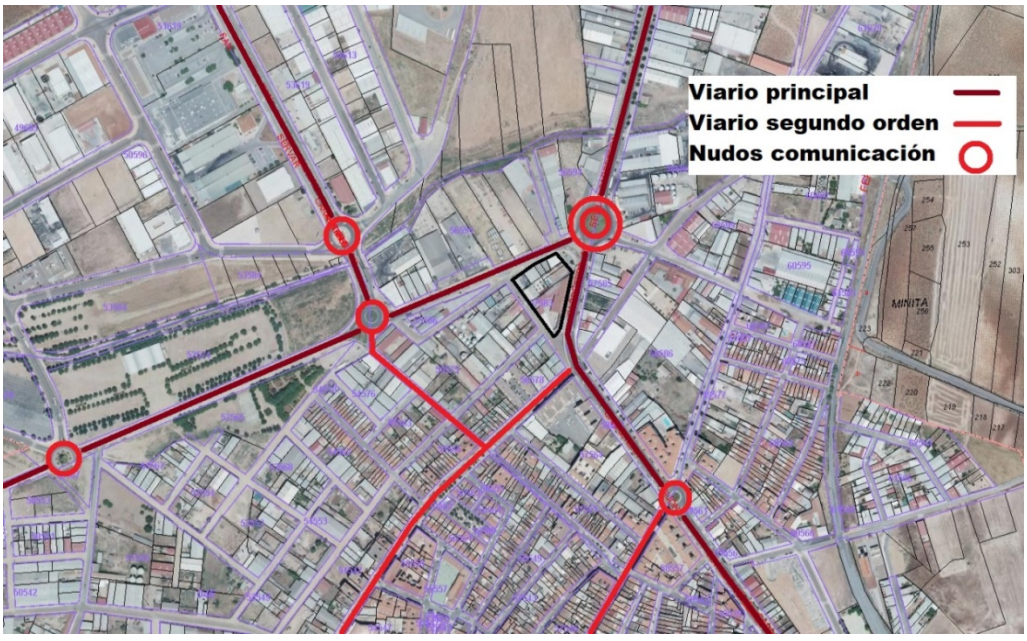
c) Cambio en la normativa zonal para poderla ajustar a los usos realmente existentes en la zona.

2.2. Justificación detallada de la reforma pretendida.

Las razones que motivan la modificación puntual del PGOU son las siguientes:

a) <u>Innecesariedad del sistema general viario.</u>

El sistema general previsto por la C/ Minitas se proyectó con el objeto de dar continuidad y fluidez a la circunvalación que pasaba por la antigua travesía de la N-630. Pasados los años y una vez ejecutada las obras de urbanización de la totalidad de la travesía, se resolvió el encuentro con la Avenida e A Rúa a través de una gran rotonda, dándose solución definitiva y continuidad a los dos sistemas generales (Av. A Rúa y N-630). Por tanto carece de sentido e interés seguir planteando un sistema general por la C/ Minitas.



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

b) Imposibilidad de ejecución material.

En el cruce de la C/ Minitas con la actual Avda. Presidente Juan Carlos Rodríguez Ibarra (antigua travesía de la N-630) existe ahora un importante desnivel de más de 2 metros, que hace imposible la conexión entre las dos calzadas y muy difícil técnicamente una futura conexión. De hecho, ahora mismo la C/ Minitas se ha transformado en un fondo de saco sin salida a la C/ Zacarías de la Hera ni a la Avda. Juan Carlos Rodríguez Ibarra.



Imagen encuentro de la C/ Minitas con Avda. J.C. Rodríguez Ibarra

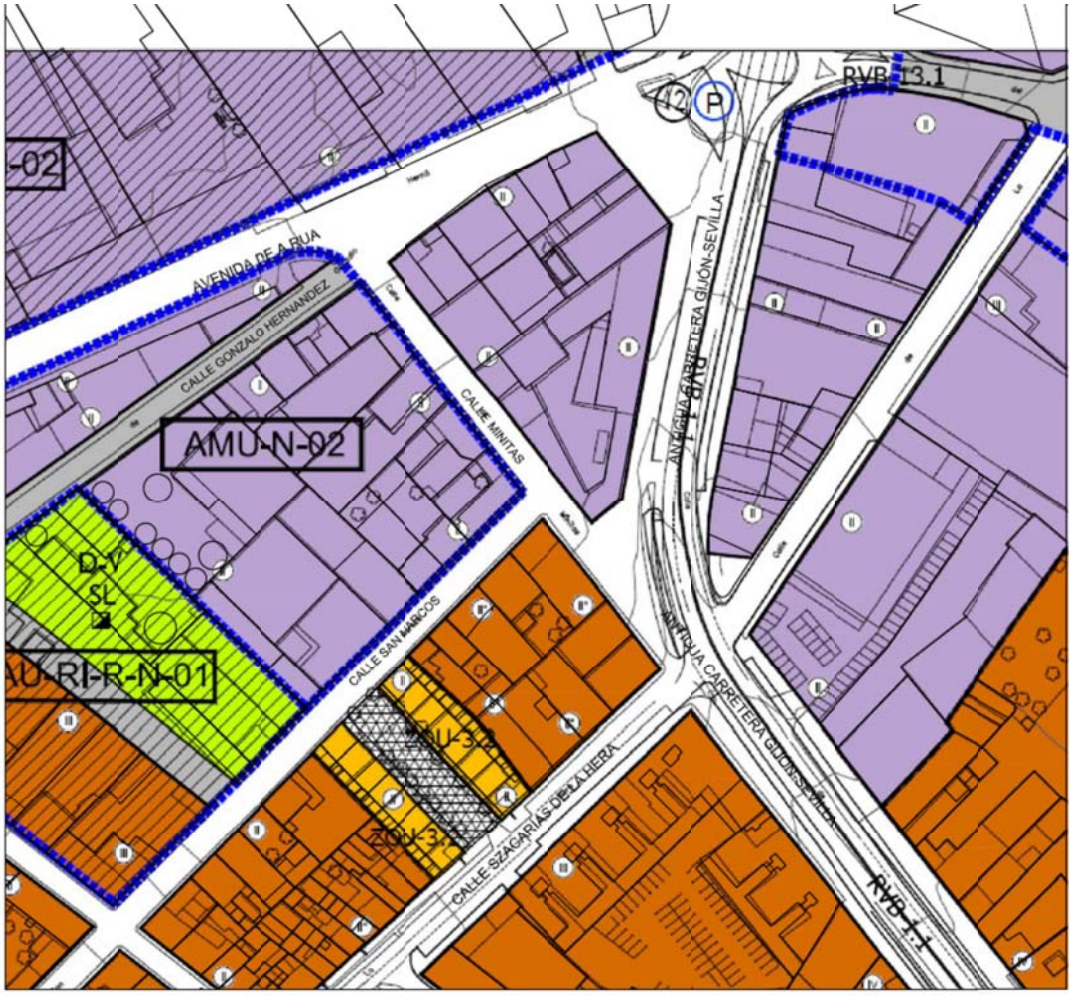


Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

c) <u>El nuevo PGM en tramitación ya elimina el sistema general y prevé un uso terciario.</u>

Según el nuevo Plan General Municipal (PGM) en tramitación y aprobado provisionalmente por sesión plenaria del día 25 de mayo de 2017, el sistema general viario de la C/ Minitas desaparece totalmente, ya que no es necesario ni urbanísticamente ni a nivel circulatorio.

El Ayuntamiento de Almendralejo en todos los años que han transcurrido desde la aprobación del actual PGOU nunca ha mostrado interés en ejecutar el sistema general de la C/ Minitas y ninguno de los propietarios ha desarrollado un uso distinto del industrial/terciario que es el que prevalecía antes de 1996 y sigue siendo ahora el predominante en la zona.



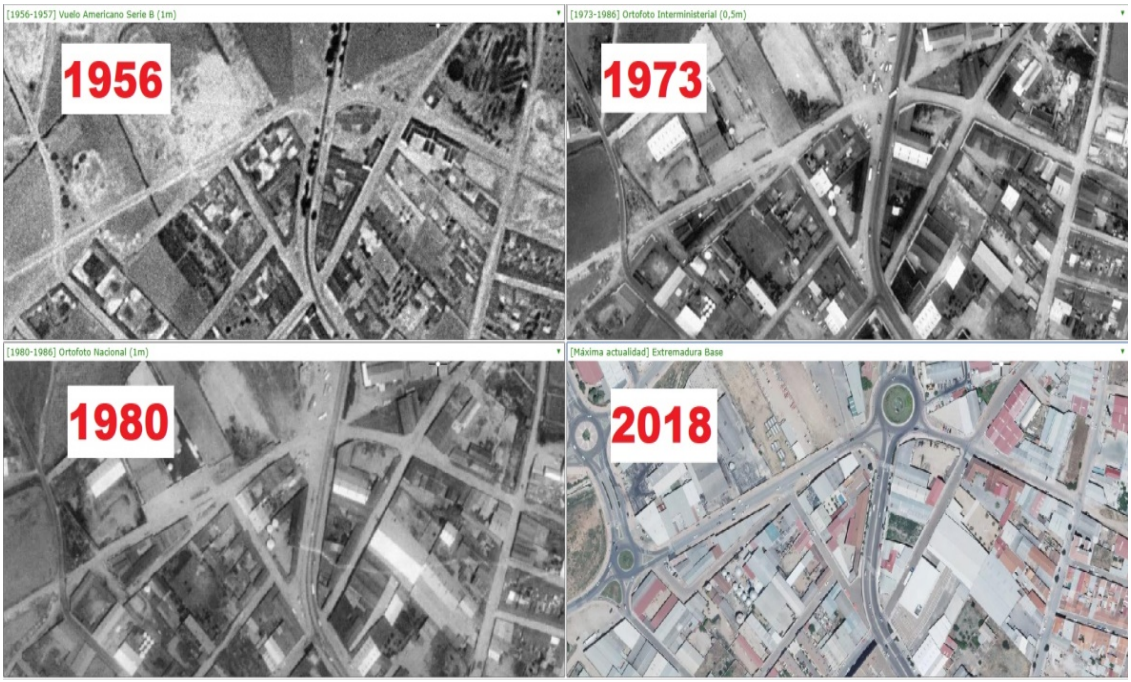
Plano de ordenanza del PGM en tramitación

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

d) La realidad actual se mantiene desde hace décadas.

El límite parcelario se mantiene intacto desde hace muchos años. Según se ha podido constatar por fotos aéreas que se remontan a los años 50 del siglo pasado que la C/ Minitas ha permanecido en la misma situación, en cuanto a su viario y uso industrial/terciario, que en la actualidad.

Por tanto, la serie histórica, como se puede comprobar en la siguiente imagen, demuestra que la evolución de esta zona no ha necesitado nunca de la creación de un sistema general en la C/ Minitas ni se ha desarrollado urbanísticamente según lo previsto en el PGOU-96.



Comparativa desarrollo urbano en diferentes momentos (tomado de www.ideex.es)

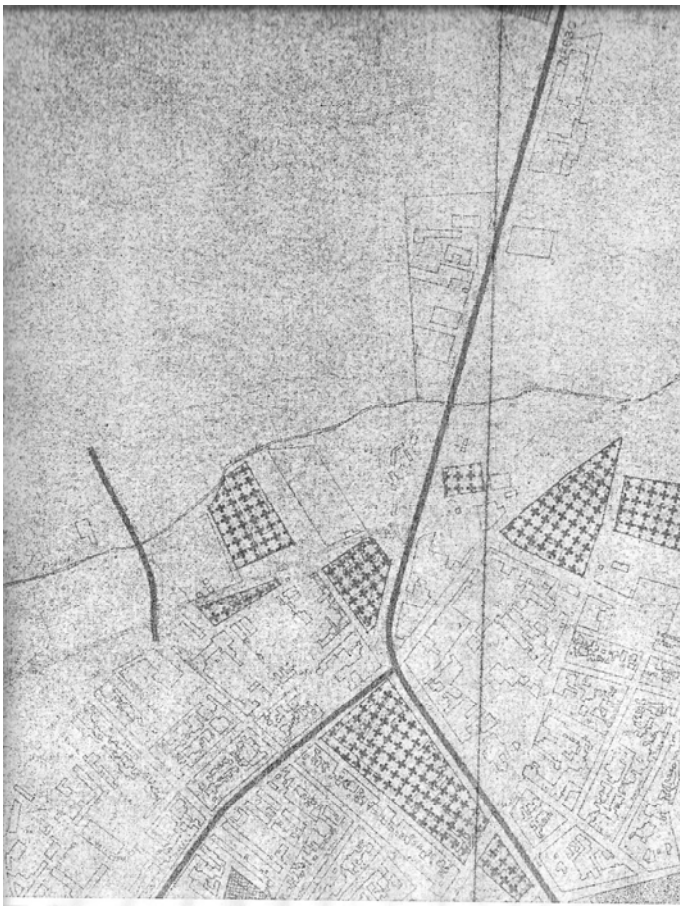
El ámbito de que estamos hablando se trata de una zona con uso predominante industrial y terciario. Las especificaciones del PGOU-96, donde se preveían usos residenciales, se ha demostrado como innecesaria dado que el crecimiento de viviendas se ha venido dando en las últimas décadas por otras zonas del municipio, manteniéndose esta zona con los mismos usos, fundamentalmente terciarios.

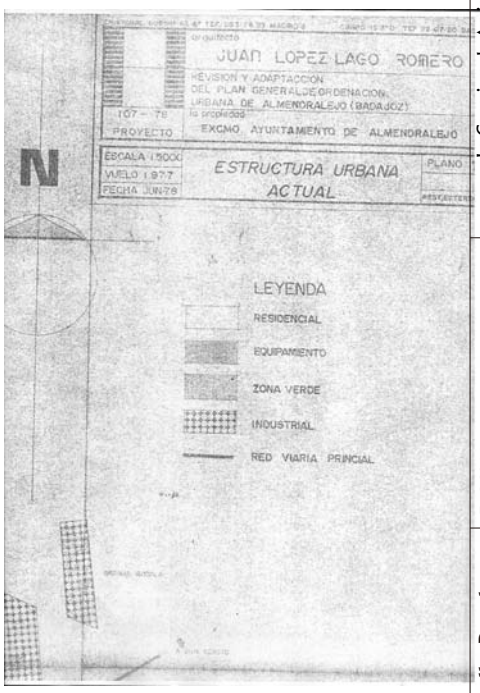
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

e) <u>El PGOU anterior al vigente preveía la situación real actual.</u>

Según el PGOU aprobado en 1982, la zona se calificaba como industrial y no se establecía ningún sistema general en la C/ Minitas. Por tanto, si pasados tantos años no se ha desarrollado lo previsto en el PGOU del 96 para la zona que nos ocupa, resulta coherente adaptar los presupuestos del planeamiento a la situación real que existe en esta zona.

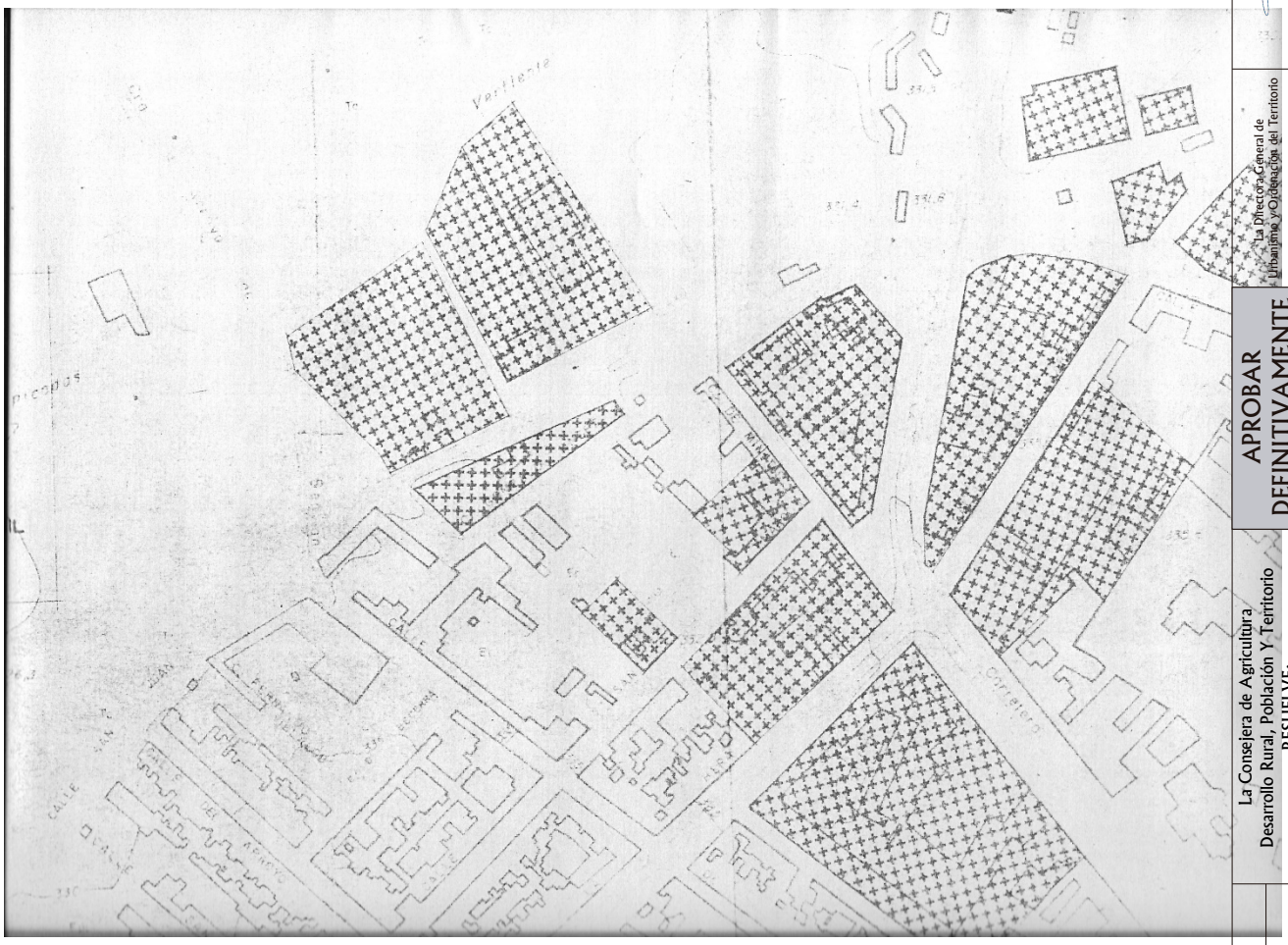
Por otro lado, nos encontramos ante un suelo urbano claramente consolidado por la edificación, que no está adscrito a ninguna Unidad de Ejecución, con la urbanización terminada y donde solo existe en el planeamiento una previsión de un sistema general viario que ni la ciudad necesita, ni el Ayuntamiento tiene intención de llevar a cabo.



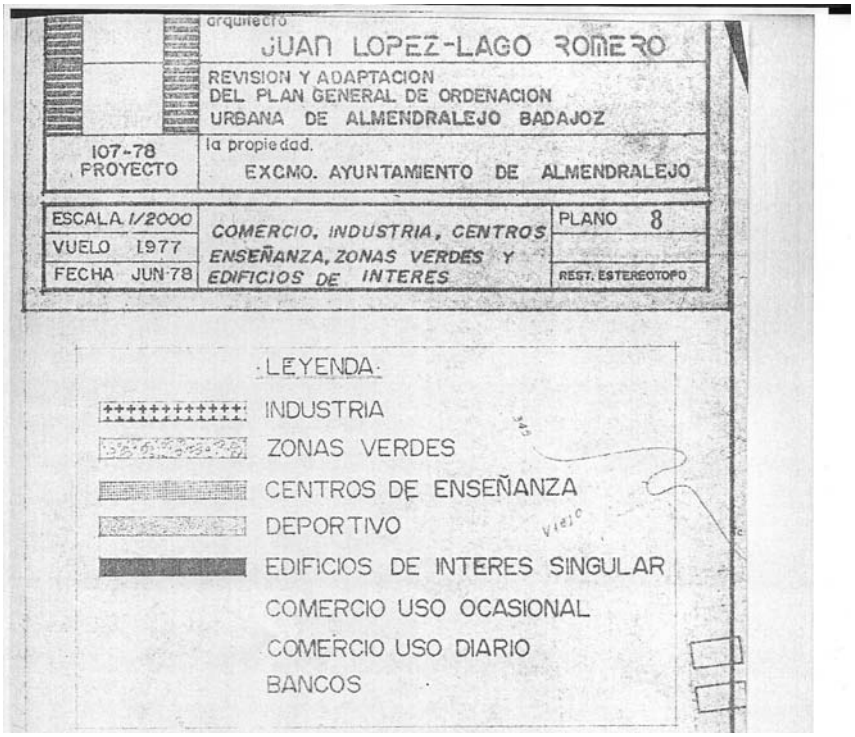


PGOU-1982

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



PGOU-1982 (PLANEAMIENTO ANTERIOR AL VIGENTE)



APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población Y Territorio
RESUELVE:
En Mérida
10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

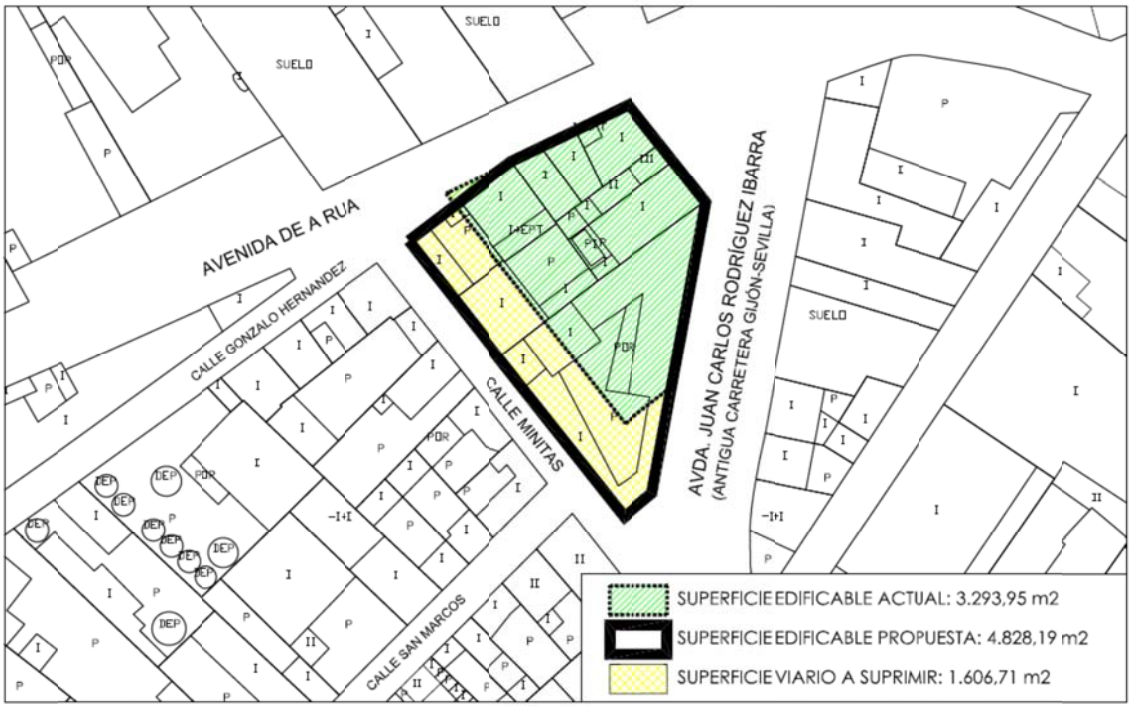
f) No se produce aumento de aprovechamiento.

Con el cambio propuesto no se produce ningún aumento de aprovechamiento, es más, dicho derecho se reduce como se puede comprobar en el siguiente cuadro comparativo, teniendo en cuenta que se pasa de un uso residencial (que no ha llegado nunca a materializarse) a otro terciario y público, que es mucho más real y acorde a lo existente.

Con la presente modificación se pretende ajustar el planeamiento a la realidad tras años de desarrollo del plan y evitar que la mayoría de los actuales propietarios se vean en una situación de fuera de ordenación, con todo lo que ello implica en cuanto a limitaciones de uso.

	SITUACIÓN ACTUAL	**SITUACIÓN PROPUESTA**
	Zona **G** (art.158)	Zona **P** (art. 167)
PARCELA MINIMA	180 m2	-
FACHADA MÍNIMA	8 m	-
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA	100%	100%
OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS	70%	100%
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	5	-
NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS	4	-
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	16,50 m	10,50 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD, MM	MD, MM, AS, BQ
EDIFICABILIDAD MAXIMA	3,8 m2/m2	3 m2/m2
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL I, II	PUBLICO Y TERCIARIO
SUPERFICIE EDIFICABLE DE MANZANA	3.293,95 m2	4.828,19 m2
SUPERFICIE DE VIAL QUE SE SUPRIME	1.606,71 m2	-
EDIFICABILIDAD DE LA MANZANA EN m2 TECHO	12.517,01 m2	14.484,57 m2
APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA REPARTO Nº 11	2,1478804	2,1478804
COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	1	0,7936508
APROVECHAMIENTO PONDERADO LUCRATIVO (UA)	12.517,01 (edificación) + 3.105,92 (vial)	11.587,66
APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA ZONA CONSIDERADA (UA)	**15.622,93**	**11.587,66**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Conforme a lo anteriormente expuesto, con la nueva situación propuesta se produciría una **reducción del aprovechamiento** total que pasaría de 15.622,93 Unidades de Aprovechamiento a 11.587,66.

Así mismo y para finalizar, la eliminación del sistema general viario de la C/ Minitas que, pasados tantos años no se ha realizado, supone una descarga tanto para los propietarios afectados como para el municipio en general. Al no encontrarse el vial adscrito a ninguna Unidad de Ejecución, la única vía por la que se podría ejecutar sería la expropiación de los terrenos.

Como se ha demostrado claramente por la vía de los hechos, el Ayuntamiento no ha tenido, ni tiene, interés de llevar a cabo allí un Sistema General. Los propietarios sin embargo se encuentran afectados por esa previsión del Plan de tal forma que se ven imposibilitados para realizar cualquier inversión o innovación en sus parcelas.

Pero la situación podría llegar a ser incluso más difícil ya que los propietarios estarían facultados para solicitar a la administración la expropiación de los terrenos afectados por el Sistema General dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Coeficientes de ponderación de usos *según ficha del Área de Reparto nº 11 del PGOU-1996 de Almendralejo. El uso característico es el "residencial MD" y el considerado para el terciario es el "dotacional lucrativo".*

SU	AREA DE REPARTO NUMERO :	11
FCP	COEFICIENTES DE PONDERACION. FACTOR	0.9920635
PAS	RESIDENCIAL PROTECCION OFICIAL AS	1.0277778
PPA	RESIDENCIAL PROTECCION OFICIAL PA	0.9722222
PHI	RESIDENCIAL PROTECCION OFICIAL HI	0.9444444
PMD	RESIDENCIAL PROTECCION OFICIAL MD	0.8888889
PMM	RESIDENCIAL PROTECCION OFICIAL MM	0.8888889
PBQ	RESIDENCIAL PROTECCION OFICIAL BQ	0.9166667
RAS	RESIDENCIAL AS	1.1562500
RPA	RESIDENCIAL PA	1.0937500
RHI	RESIDENCIAL HI	1.0625000
RMD	RESIDENCIAL MD	1.0000000
RMM	RESIDENCIAL MM	1.0000000
RBQ	RESIDENCIAL BQ	1.0312500
IAS	INDUSTRIAL AS	0.7341270
IPA	INDUSTRIAL PA	0.6944444
IHI	INDUSTRIAL HI	0.6746032
IMD	INDUSTRIAL MD	0.6349206
IMM	INDUSTRIAL MM	0.6349206
IBQ	INDUSTRIAL BQ	0.6547619
UDL	DOTACIONAL LUCRATIVO	0.7936508
UAG	AGROGANADERO	0.4761905

Aprovechamiento tipo *según ficha del Área de Reparto nº 11 del PGOU-1996 de Almendralejo.*

D	DOTACIONES PRIVADAS:	
DN	LUCRATIVO PRIVADO DE ENSEÑANZA DE LA ZONA N	0
DO	LUCRATIVO PRIVADO DEPORTIVO DE LA ZONA O :	0
DP	LUCRATIVO PRIVADO TERCIARIO DE LA ZONA P	2.597
DQ	LUCRATIVO PRIVADO LIBRE O VERDE DE LA ZONA Q	0
E	DOTACIONES PUBLICAS DE SISTEMA LOCAL A CREAR	82593.5
EN	DOTACIONAL DE ENSEÑANZA DE LA ZONA N :	7.128
EO	DEPORTIVO DE LA ZONA O :	0
EP	PUBLICO O TERCIARIO DE LA ZONA P	1.266
EQ	LIBRE O VERDE DE LA ZONA Q :	5.743
EV	VIARIOS DE SISTEMAS LOCALES	68,457
F	DOTACIONES PUBLICAS LOCALES EXISTENTES	10670
FN	DOTACIONAL DE ENSEÑANZA DE LA ZONA N :	0
FO	DEPORTIVO DE LA ZONA O	0
FP	PUBLICO O TERCIARIO DE LA ZONA P	0
FQ	LIBRE O VERDE DE LA ZONA Q	0
FV	VIARIOS DE SISTEMAS LOCALES	10,670
ALP	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EN M2 U.T.C. TOTAL	714,166
AT	APROVECHAMIENTO TIPO	2.1478804
AP	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (85%)	1.8256983

16 DIC 1996

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Miguel Madera Donoso

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

3.1. Normativa urbanística del ámbito.

La normativa del ámbito que se modifica cambiaría de Zona G a Zona P, para adecuarla a la evolución urbana del municipio y a la realidad de los usos existentes en el entorno que se vienen manteniendo durante décadas.

De acuerdo con el artículo 158 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almendralejo, el suelo urbano calificado como Industrial Zona G cumplirá las especificaciones siguientes:

FICHA NORMATIVA **ACTUAL (ZONA G)**

	Zona G (art.158)
PARCELA MINIMA	180 m2
FACHADA MÍNIMA	8 m
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA	100%
OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS	70%
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	5
NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS	4
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	16,50 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD, MM
EDIFICABILIDAD MAXIMA	3,8 m2/m2
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL I, II
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

De acuerdo con el artículo 167 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almendralejo, el suelo urbano calificado como Industrial Zona P cumplirá las especificaciones siguientes:

FICHA NORMATIVA **MODIFICADA (ZONA P)**

	Zona P (art. 167)
PARCELA MINIMA	-
FACHADA MÍNIMA	-
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA	100%
OCUPACION MAXIMA EN OTRAS PLANTAS	100%
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	-
NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS	-
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	10,50 m
TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS	MD, MM, AS, BQ
EDIFICABILIDAD MAXIMA	3 m2/m2
USOS PERMITIDOS	PUBLICO Y TERCIARIO
RETRANQUEOS A FACHADA	0 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	0 m

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

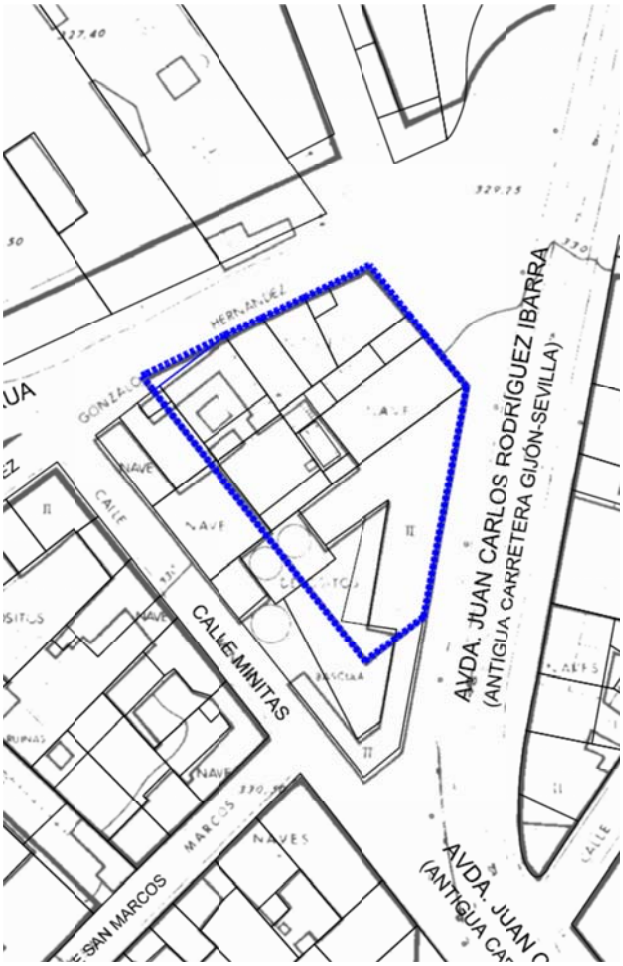
3.2. Determinaciones de la Ordenación. Alineaciones y viario.

Con la presente modificación se proponen dos ajustes, que se han justificado y motivado en el apartado anterior:

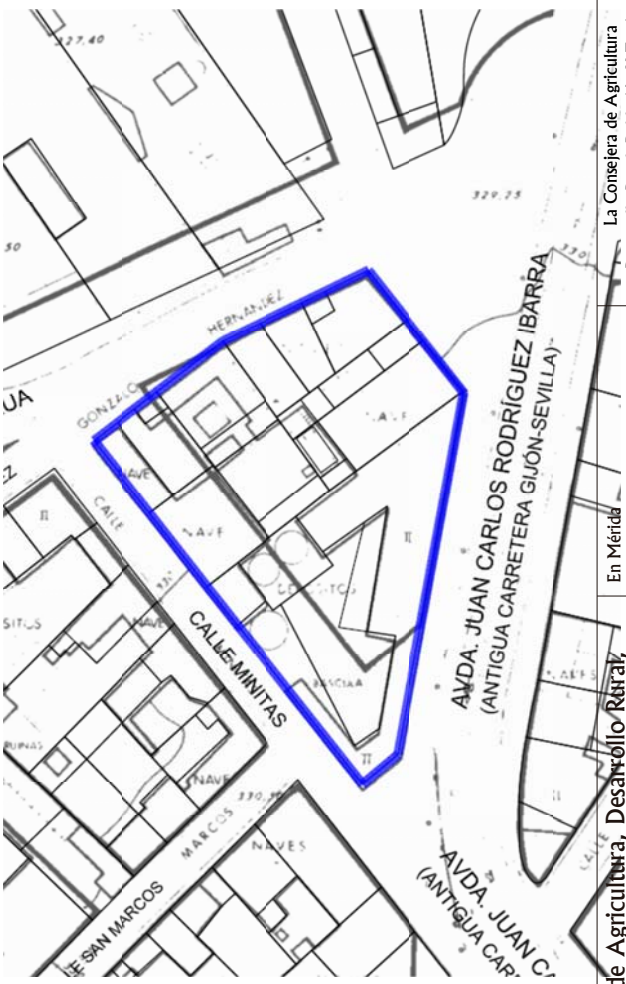
a) Ajustar las alineaciones de la manzana en la zona de la C/ Minitas y de la Avda. de A Rúa a la parcelación existente en la actualidad.

b) Eliminar el sistema general viario que ahora discurre por la C/ Minitas.

ALINEACIONES



ESTADO ACTUAL



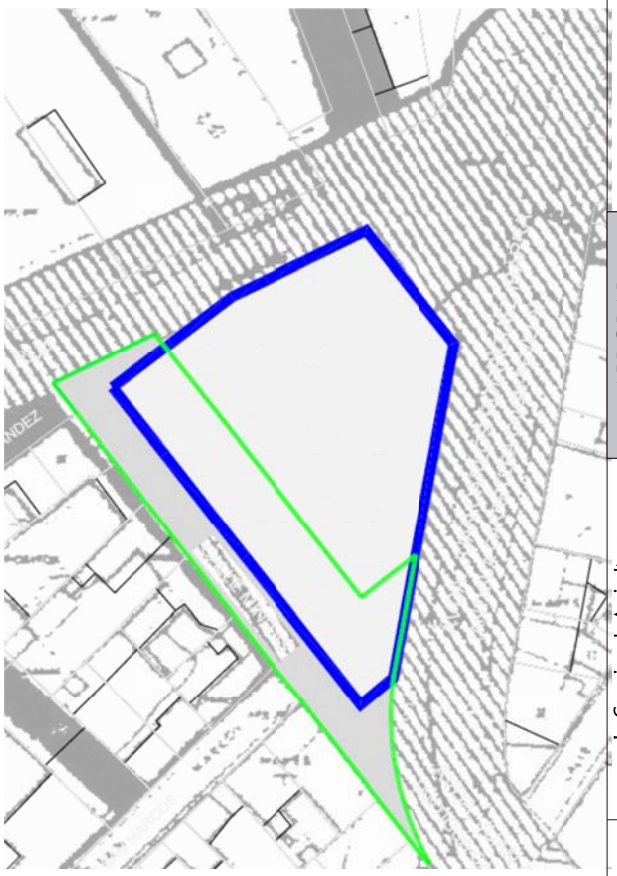
ESTADO REFORMADO

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

SISTEMA GENERAL VIARIO



ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida
10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4. PLANOS:

Índice de planos:

4.1. Situación y emplazamiento
4.2. Estructura de la propiedad (según Catastro)
4.3. Estado Actual: clasificación
4.4. Estado Actual: alineaciones
4.5. Estado actual: Calificación/zonificación
4.6. Estado reformado: clasificación del suelo
4.7. Estado reformado: Alineaciones
4.8. Estado reformado: Calificación/zonificación

Almendralejo, Junio de 2018

Firmado, Javier Merino Peláez

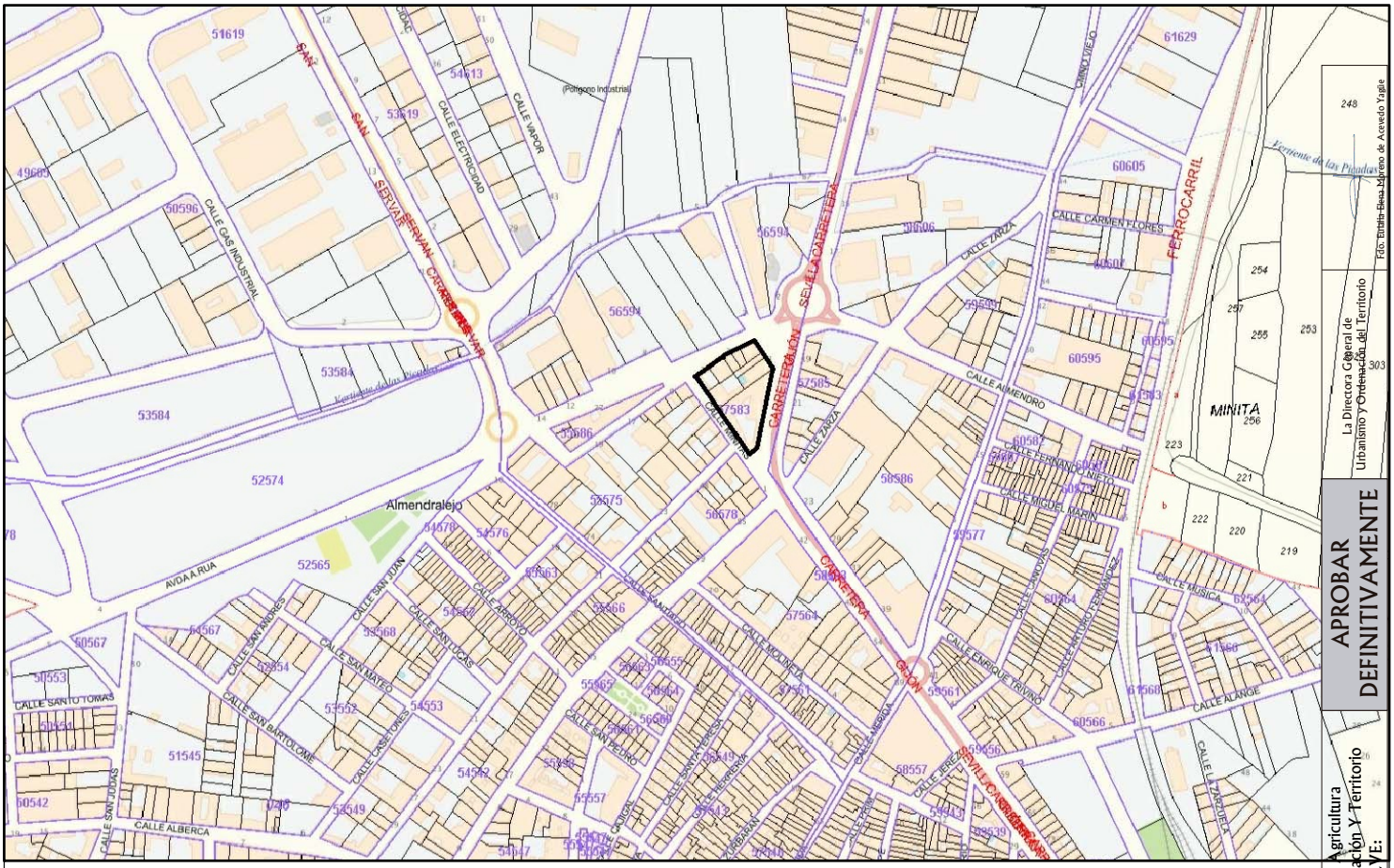
Arquitecto colegiado nº 365939

Conforme, el promotor

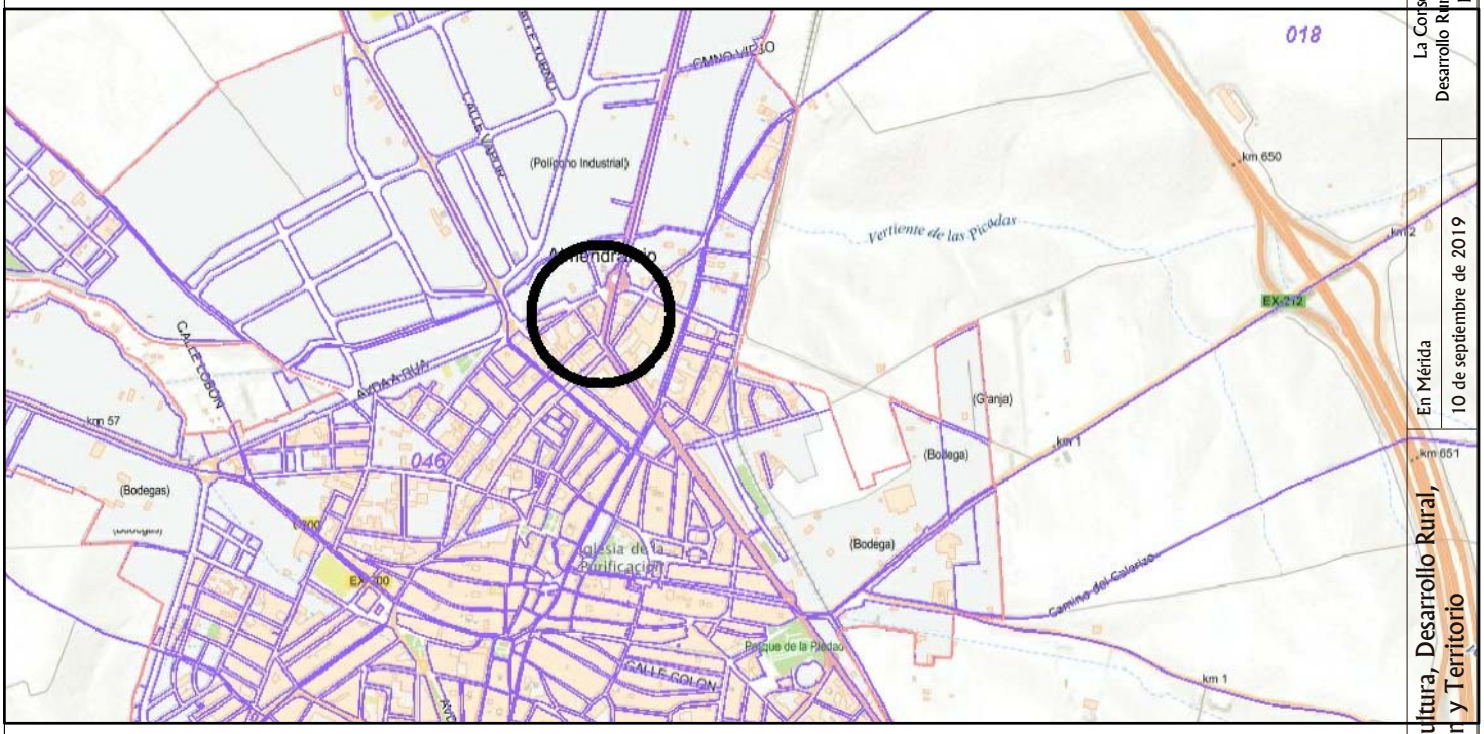
ASESORÍAS DE ENSEÑANZAS

José Antonio Pedro Sánchez Cozar. NIF: 24846433-Q

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:
En Mérida 10 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



PLANO UBICACIÓN EN SU ENTORNO



PLANO SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMENDRALEJO

ESCALA: 1/2000

FECHA: JUNIO 2018

PLANO Nº 1

SITUACIÓN: C/ MINITAS. ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

DIBUJADO: J.M.P.

EL ARQUITECTO
COLEGIADO Nº 365939

FIRMA:

JAVIER MERINO PELÁEZ
C/VIÑAS, 21 1ºC
06200 ALMENDRALEJO

PROMOTOR:

ASESORÍAS DE ENSEÑANZA S.L.

PLANO:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Estrella Pérez Moreno de Acevedo Yagüe

La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio

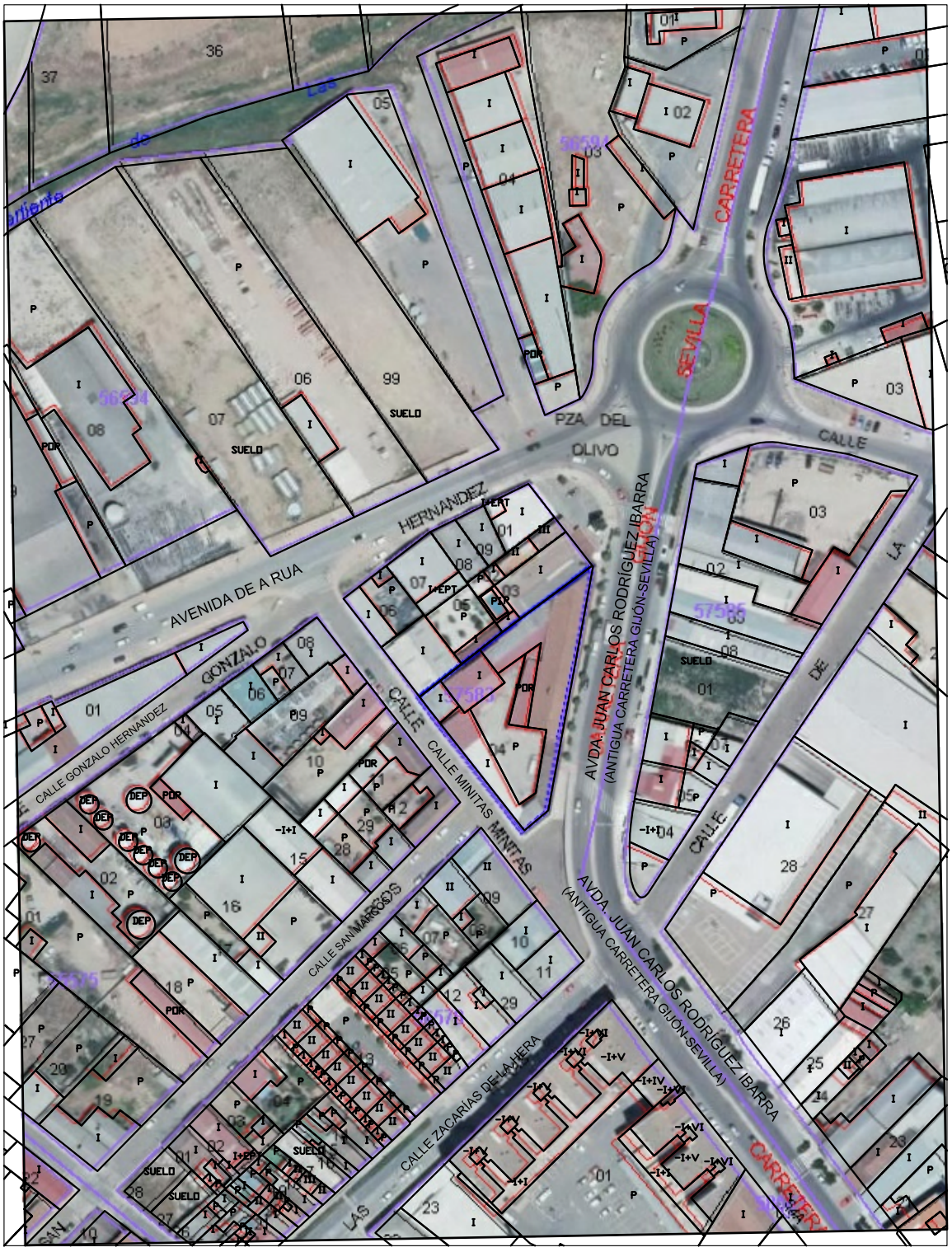
RESUELVE:

En Mérida 10 de septiembre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

PLANO PARCELARIO SOBRE PLANO CATASTRAL Y FOTO AÉREA ACTUAL



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMENDRALEJO

ESCALA: 1/2000

FECHA: JUNIO 2018

PLANO Nº 2

SITUACIÓN: C/ MINITAS. ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

DIBUJADO: J.M.P.

EL ARQUITECTO
COLEGIADO Nº 365939

JAVIER MERINO PELÁEZ
C/VIÑAS, 21 1ºC
06200 ALMENDRALEJO

FIRMA:

PROMOTOR:

ASESORÍAS DE ENSEÑANZA S.L.

PLANO:
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD (CATASTRO)

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

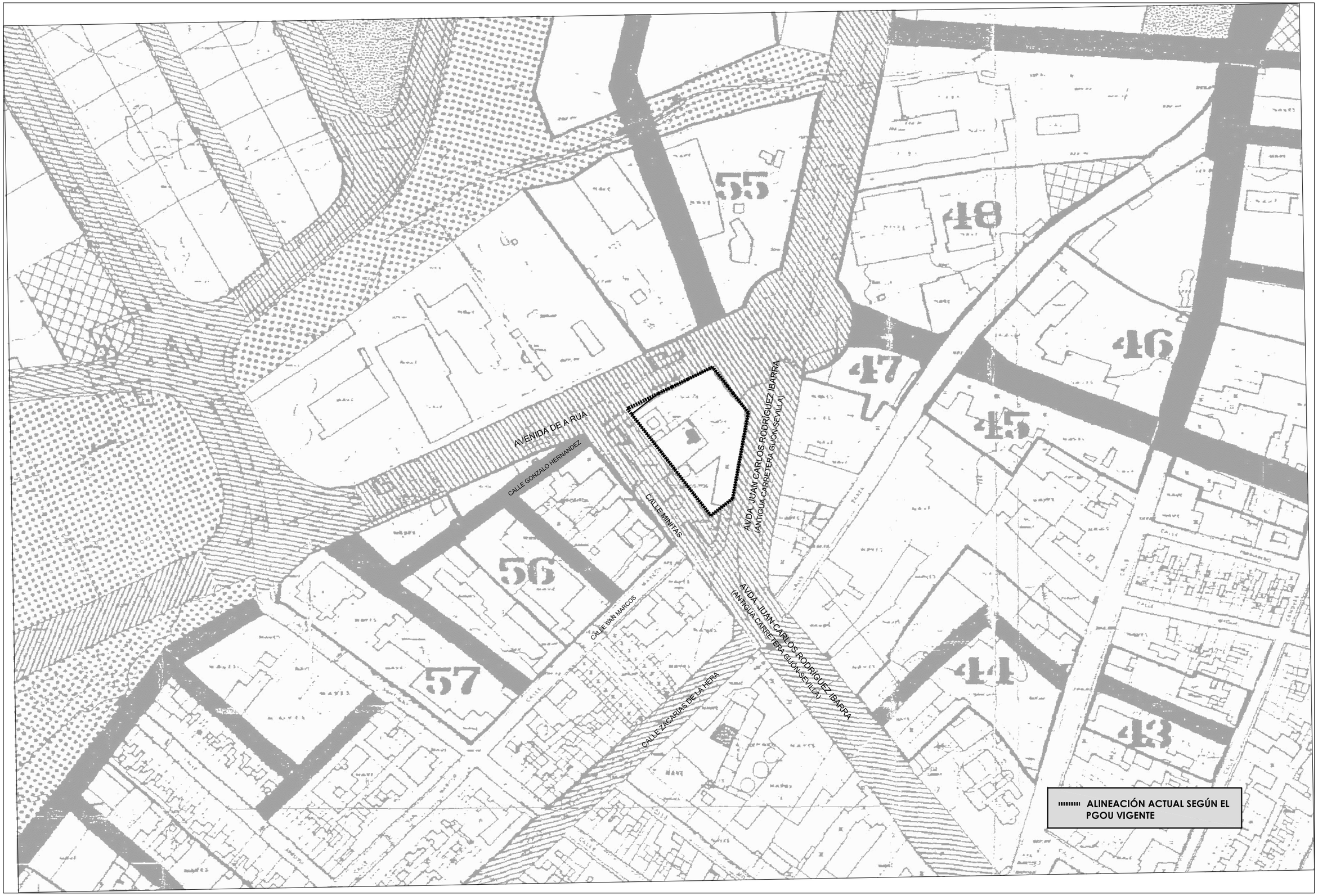
APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:

En Mérida 10 de septiembre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA



EL ARQUITECTO
COLEGIADO Nº 365939

FIRMA:

JAVIER MERINO PELÁEZ
C/VIÑAS, 21 1ºC
06200 ALMENDRALEJO

PROMOTOR:

ASESORÍAS DE ENSEÑANZA S.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMENDRALEJO

SITUACIÓN: C/ MINITAS. ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

PLANO:
ESTADO ACTUAL
VIARIO Y SISTEMAS GENERALES

ESCALA: 1/2000

FECHA: JUNIO 2018

DIBUJADO: J.M.P.

PLANO Nº
3

La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio
RESUELVE:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Estíbi Beto Moreno de Acevedo Yagüe

En Mérida
10 de septiembre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA



APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Estrella Nieva Moreno de Acevedo Yagüe

La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población y Territorio RESUELVE:

En Mérida, 10 de septiembre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMENDRALEJO

ESCALA: 1/2000

FECHA: JUNIO 2018

PLANO Nº 4

SITUACIÓN: C/ MINITAS. ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

DIBUJADO: J.M.P.

EL ARQUITECTO
COLEGIADO Nº 365939

FIRMA:

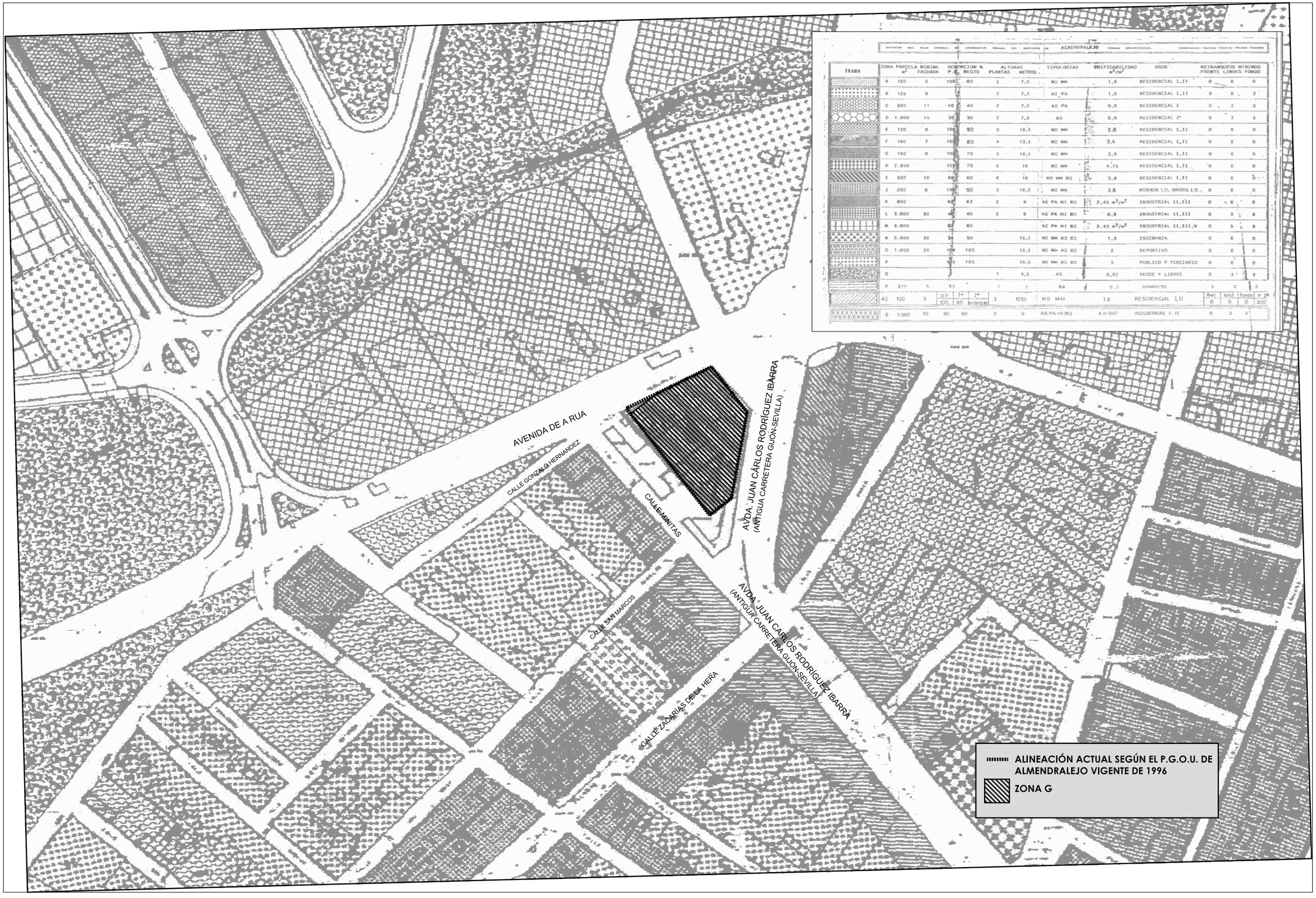
JAVIER MERINO PELÁEZ
C/VIÑAS, 21 1ºC
06200 ALMENDRALEJO

PROMOTOR:

ASESORÍAS DE ENSEÑANZA S.L.

PLANO:
ESTADO ACTUAL
ALINEACIONES

JUNTA DE EXTREMADURA



ALMENDRALEJO

TRAMA	ZONA	PARCELA MINIMA m²	FACHADA	OCUPACION % P.B.	RESTO	ALTURAS PLANTAS	METROS	TIPOLOGIAS	EDIFICABILIDAD m²/m²	USOS	RETRANQUEOS MINIMOS FRENTE	LINDES	FONDO
	A	100	5	100	60	2	7,5	MD MH	1,6	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	B	125	6			2	7,5	HI PA	1,6	RESIDENCIAL I,II	3	0	3
	C	500	11	40	40	2	7,6	AS PA	0,8	RESIDENCIAL I	5	3	3
	D	1.000	15	30	30	2	7,5	AS	0,6	RESIDENCIAL I*	5	3	3
	E	130	6	100	90	3	10,5	MD MH	2,8	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	F	160	7	100	80	4	13,5	MD MH	3,4	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	G	180	8	100	70	5	16,5	MD MH	3,8	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	H	2.950		100	75	6	19	MD MH	4,75	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	I	580	10	60	60	6	19	MD MH BQ	3,8	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	J	280	8	100	90	3	10,5	MD MH	2,8	RESIDENCIAL I,II, INDUSTRIAL I,II	0	0	0
	K	800		62	62	2	9	AS PA MI BQ	2,45 m²/m²	INDUSTRIAL II,III	0	0	0
	L	3.000	30	40	40	2	9	AS PA MI BQ	0,8	INDUSTRIAL II,III	5	3	3
	M	3.000		62	62			AS PA MI BQ	2,45 m²/m²	INDUSTRIAL II,III,V	5	3	3
	N	5.000	30	50	50		10,5	MD MH AS BQ	1,5	ENSEÑANZA	0	0	0
	O	1.000	20	100	100		10,5	MD MH AS BQ	2	DEPORTIVO	0	0	0
	P			100	100		10,5	MD MH AS BQ	3	PUBLICO Y TERCIARIO	0	0	0
	Q					1	4,5	AS	0,02	VERDE Y LIBRES	5	3	3
	R	200	5	33		1	5	AG	0,3	GANADERO	0	0	0
	A2	100	5	p.b 100	1A 60	2A Sobrante	3	1050	MD MH	1,8	RESIDENCIAL I,II	fret 0	lind 0	fondo 0	P. 2A 3,00
	S	1.000	20	60	60		2	9	AS PA HI BQ	4 m³/m²	INDUSTRIAL II, III	5	3	3

EL ARQUITECTO COLEGIADO Nº 365939 JAVIER MERINO PELÁEZ C/VIÑAS, 21 1ºC 06200 ALMENDRALEJO	FIRMA:
PROMOTOR: ASESORÍAS DE ENSEÑANZA S.L.	
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMENDRALEJO	
SITUACIÓN: C/ MINITAS. ALMENDRALEJO (BADAJOZ)	
PLANO: ESTADO ACTUAL ZONIFICACIÓN	
ESCALA: 1/2000	
FECHA: JUNIO 2018	
DIBUJADO: J.M.P.	
PLANO Nº 5	

La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

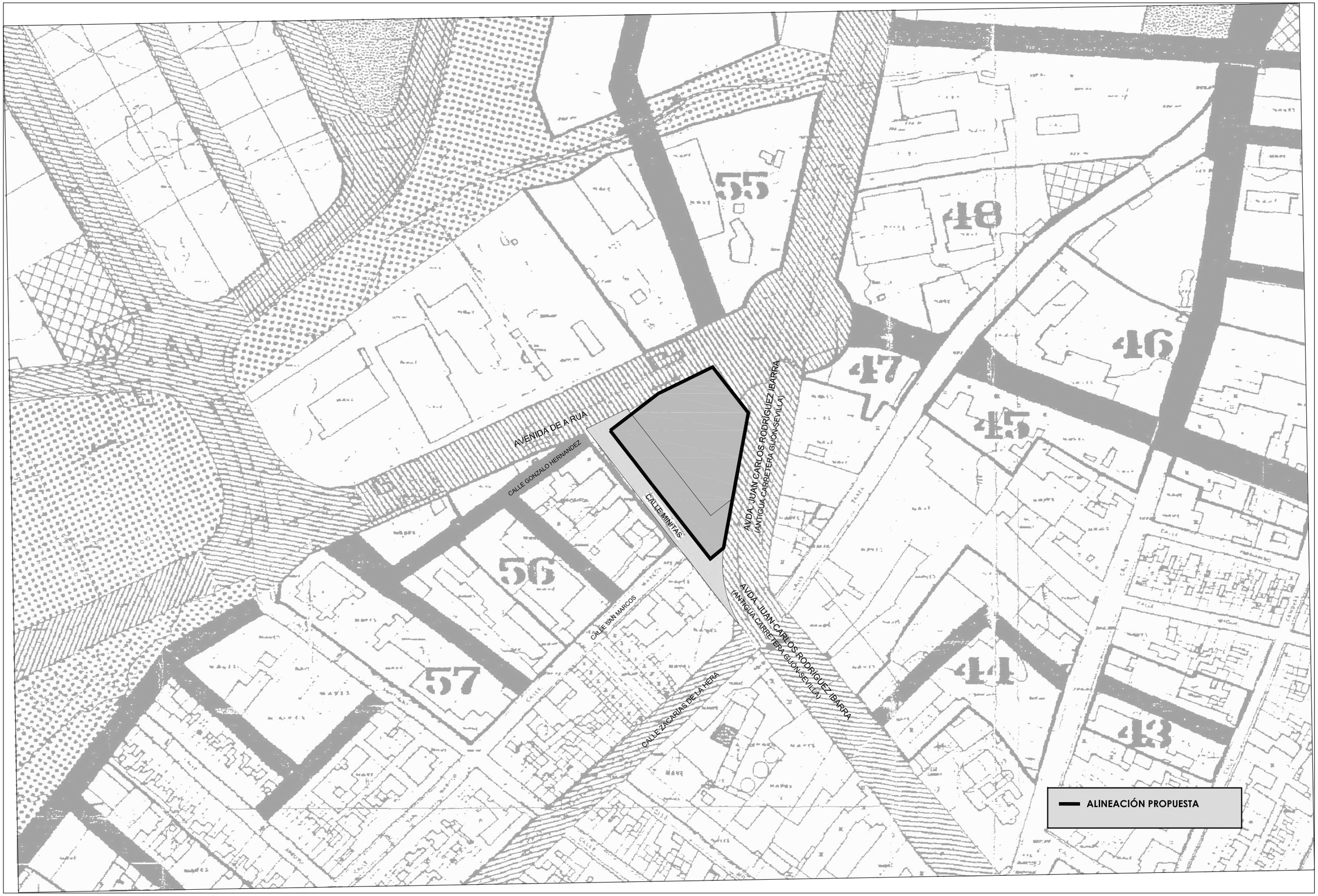
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Bexo Moreno de Acevedo Yagüe

En Mérida
10 de septiembre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA



EL ARQUITECTO
COLEGIADO Nº 365939

FIRMA:

JAVIER MERINO PELÁEZ
C/VIÑAS, 21 1ºC
06200 ALMENDRALEJO

PROMOTOR:

ASESORÍAS DE ENSEÑANZA S.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMENDRALEJO

SITUACIÓN: C/ MINITAS. ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

PLANO:
ESTADO REFORMADO VIARIO Y SISTEMAS GENERALES

ESCALA: 1/2000

FECHA: JUNIO 2018

DIBUJADO: J.M.P.

PLANO Nº
6

La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Estíbaliz Beso Moreno de Acevedo Yagüe

En Mérida
10 de septiembre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA



APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Estrella Reina Moreno de Acevedo Yagüe

La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:

En Mérida 10 de septiembre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMENDRALEJO

ESCALA: 1/2000

FECHA: JUNIO 2018

PLANO N°

SITUACIÓN: C/ MINITAS. ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

DIBUJADO: J.M.P.

EL ARQUITECTO
COLEGIADO N° 365939

JAVIER MERINO PELÁEZ
C/VIÑAS, 21 1°C
06200 ALMENDRALEJO

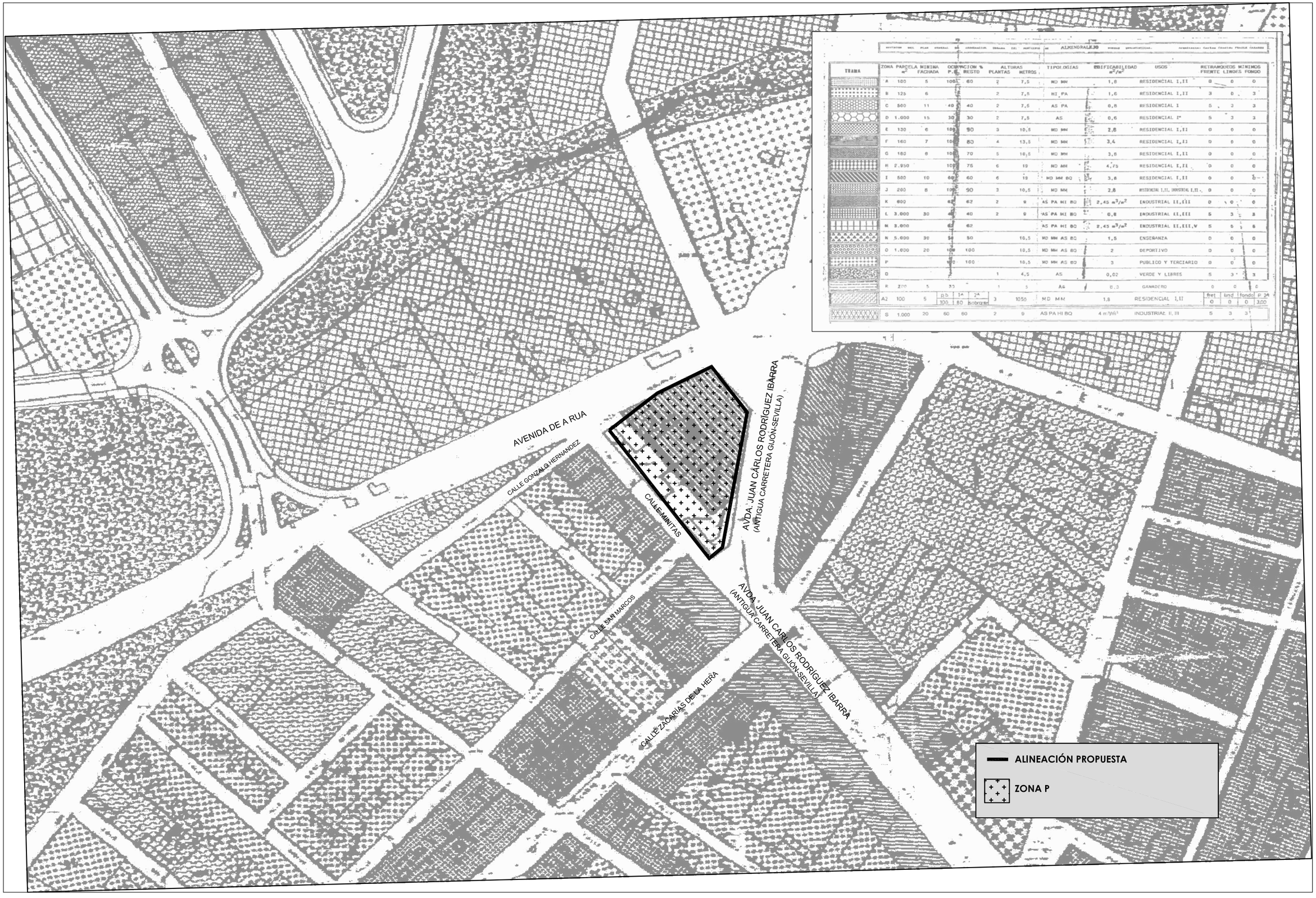
FIRMA:

PROMOTOR:

ASESORÍAS DE ENSEÑANZA S.L.

PLANO:
ESTADO REFORMADO
ALINEACIONES

JUNTA DE EXTREMADURA



ALMENDRALEJO

TRAMA	ZONA	PARCELA MINIMA m²	FACHADA	OCUPACION % P.B.	RESTO	ALTURAS PLANTAS	METROS	TIPOLOGIAS	EDIFICABILIDAD m²/m²	USOS	RETRANQUEOS MINIMOS FRENTE	LINDES	FONDO
	A	100	5	100	60	2	7,5	MD MH	1,8	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	B	125	6			2	7,5	HI PA	1,6	RESIDENCIAL I,II	3	0	3
	C	500	11	40	40	2	7,6	AS PA	0,8	RESIDENCIAL I	5	3	3
	D	1.000	15	30	30	2	7,5	AS	0,6	RESIDENCIAL I*	5	3	3
	E	130	6	100	90	3	10,5	MD MH	2,8	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	F	160	7	100	80	4	13,5	MD MH	3,4	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	G	180	8	100	70	5	16,5	MD MH	3,8	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	H	2.950		100	75	6	19	MD MH	4,75	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	I	580	10	60	60	6	19	MD MH BQ	3,8	RESIDENCIAL I,II	0	0	0
	J	280	8	100	90	3	10,5	MD MH	2,8	RESIDENCIAL I,II, INDUSTRIAL I,II	0	0	0
	K	800		62	62	2	9	AS PA MI BQ	2,45 m³/m²	INDUSTRIAL II,III	0	0	0
	L	3.000	30	40	40	2	9	AS PA MI BQ	0,8	INDUSTRIAL II,III	5	3	3
	M	3.000		62				AS PA MI BQ	2,45 m³/m²	INDUSTRIAL II,III,V	5	3	3
	N	5.000	30	50	50		10,5	MD MH AS BQ	1,5	ENSEÑANZA	0	0	0
	O	1.000	20	100	100		10,5	MD MH AS BQ	2	DEPORTIVO	0	0	0
	P			100	100		10,5	MD MH AS BQ	3	PUBLICO Y TERCIARIO	0	0	0
	Q					1	4,5	AS	0,02	VERDE Y LIBRES	5	3	3
	R	200	5	33		1	5	AG	0,3	GANADERO	0	0	0
	A2	100	5	p.b 100	1A 60	2A Sobrante	3	1050	MD MH	1,8	RESIDENCIAL I,II	fret 0	lind 0	fondo 0	P. 2A 3,00
	S	1.000	20	60	60		2	9	AS PA HI BQ	4 m³/m²	INDUSTRIAL II, III	5	3	3

EL ARQUITECTO COLEGIADO Nº 365939 JAVIER MERINO PELÁEZ C/VIÑAS, 21 1ºC 06200 ALMENDRALEJO	FIRMA:	PROMOTOR: ASESORÍAS DE ENSEÑANZA S.L.	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMENDRALEJO SITUACIÓN: C/ MINITAS. ALMENDRALEJO (BADAJOZ)

PLANO: ESTADO REFORMADO ZONIFICACIÓN	ESCALA: 1/2000 FECHA: JUNIO 2018 DIBUJADO: J.M.P.	PLANO Nº 8

La Consejera de Agricultura Desarrollo Rural, Población Y Territorio RESUELVE:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Bexo Moreno de Acevedo Yagüe

En Mérida
10 de septiembre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA