MODIFICACION PUNTUAL
DEL PGOU DE ALMENDRALEJO:

REDEFINICIÓN Y SUPRESIÓN DE SISTEMA GENERAL VIARIO.

- ***Documento con inclusión de los requerimientos del acuerdo CUOTEX de 29/04/2021***
- ***Se incluye requerimiento de la DGUOT para refundido de fecha 21/2/2022***
  (Se remarca con este fondo)

POLÍGONO INDUSTRIAL LAS PICADAS I ALMENDRALEJO. BADAJOZ

FECHA MARZO 2022

PROMOTOR:
FOMENTO EXTREMEÑO DE INFRAESTRUCTURAS INDUSTRIALES, SAU

REDACTOR:
JOSE GARRIDO ÁLVAREZ, ARQUITECTO.

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

INDICE

1.- ANTECEDENTES
- 1.1.- SITUACIÓN Y PROMOTOR
- 1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 1.4.- BASES LEGALES DE LA ACTUACIÓN

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ZONA DE ACTUACIÓN
- 2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.2.- PARCELARIO Y PROPIEDAD
- 2.3.- TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 3.1.-JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 3.2.- PROPUESTA DE LA ZONA AFECTADA COMO **UNIDAD DE ACTUACIÓN SISTEMÁTICA Nº 250**. CONDICIONES GENERALES.
- 3.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA A APLICAR.

4.- CONCLUSIONES

5.- FICHA RESUMEN UNIDAD DE ACTUACIÓN SISTEMÁTICA Nº 250

ANEXO:

1.- CUMPLIMIENTO ART. 28 DE REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

2.- JUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE. ART 10 Ley 10/2018

3.- CUADROS COMPARTATIVOS DE SUPERFICIE

4.- ZONA NORMATIVA M-1

5.- INFORME TÉCNICO DEL JEFE SE SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCUTRAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALEMNDRALEJO.

*INDICE DE PLANOS

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- SITUACIÓN Y PROMOTOR

Los terrenos incluidos en esta Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo

Dichos terrenos se encuentran situados en el término municipal de Almendralejo teniendo una dimensión de 6.240 m².

Se redacta la presente Modificación Puntual del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMENDRALEJO, por iniciativa de FOMENTO EXTREMEÑO DE INFRAESTRUTURAS INDUSTRIALES, SAU, que a su vez a encargado dicho documento al arquitecto José Garrido Álvarez, colegiado número 478008, del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

La figura del planeamiento urbano vigente actualmente en el municipio de Almendralejo Badajoz, es el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMENDRALEJO , aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, el 16 de febrero de 1996. Y que por tanto sus determinaciones están basadas en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los terrenos donde se propone la presente Modificación del PGOU, catalogados por el presente PGOU como SISTEMA GENERAL VIARIO.

1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento tiene por objeto principal, por un lado, la redefinición del Sistema General Viario del Polígono Las PIcadas I, y por otro, la supresión de un vial catalogado como sistema general en el actual PGOU y clasificarlo como suelo urbano de uso industrial.

La **finalidad** que se persigue con este documento es proponer, mediante la Modificación Puntual del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMENDRALEJO es la **mejora de la ordenación viaria** del polígono industrial LAS PICADAS I con los nuevos desarrollos del polígono industrial LAS PICADAS II, así como

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

la consecución de suelo industrial, y la **obtención** de mayor **suelo dotacional** de equipamiento y zona verde.

1.4.- BASES LEGALES DE LA ACTUACIÓN

La redacción del presente documento se regirá conforme a lo dispuesto en los artículos 100 al 107, y art 132, del DECRETO 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La redacción del presente documento se regirá conforme a lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto de la Modificación Puntual del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMENDRALEJO, se encuentran situados dentro del término municipal del municipio, concretamente en la zona definida por dichas Normas como Sistema General Viario. Los terrenos afectos son propiedad del Excmo Ayuntamiento de Almendralejo.

Dichos terrenos se ubican en la prolongación de la actual calle José Barrio Bardón, dentro del polígono industrial LAS PICADAS I.

2.2.- PARCELARIO Y PROPIEDAD

- La parcela es propiedad del **Excmo. Ayuntamiento Almendralejo** y consta con una superficie total de 6.240 m².

2.3.- TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

Su topografía es plana, con una sensible inclinación en toda su longitud.

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El terreno al que se está haciendo referencia es actualmente una zona de paso que bordea las manzanas con fachada a calle Mecánica.



La finca se encuentra junto al Polígono Las Picadas I y lindante con Las Picadas II, y por tanto todos los accesos se realizarán a través de dicho polígono a través de la calle José Barrio Bardón.
Al igual que se podrán utilizar todas las infraestructuras existentes del polígono.

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1.-JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La finalidad que se persigue con la presente Modificación Puntual del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMENDRALEJO, ya esgrimida en el punto 1.3, es la mejora de la ordenación viaria del polígono industrial, la obtención de mayor suelo dotacional y la consecución de suelo industrial.

La modificación implicaría la reconversión de los viales del polígono industrial las Picadas I y zonas aledañas de toda la zona industrial que abarca el abanico desde la actual Avenida Juan Carlos Rodriguez Ibarra hasta la Vereda Corona, que actualmente se catalogan como sistemas generales a viario de sistema local. Todos estos viales se encuentran actualmente urbanizados, y a excepción de la vía principal del polígono, Calle Mecánica, no conforman una estructura de ordenación estructural viaria para que sea catalogada como sistema general.

Con esta redefinición de sistemas generales, se eliminaría la porción de terreno (prolongación de calle Jose Barrio Bardón) objeto de la presente modificación con el fin de que pueda quedar añadida a las parcelas lindantes, no afectando al sistema estructural viario del polígono industrial LAS PICADAS, puesto que las parcelas lindantes poseen acceso por las calle Mecánica y Luis Ramirez Dopido. Al mismo tiempo, redefiniendo los sistemas generales como sistemas locales y la eliminación de porción de SSGG, se da **versatilidad** para el posterior desarrollo del Suelo Urbanizable Programado R3 colindante y que se encuentra pendiente de desarrollo.

3.2.- PROPUESTA DE LA ZONA AFECTADA COMO UNIDAD DE ACTUACIÓN SISTEMÁTICA Nº 250. CONDICIONES GENERALES.

La Unidad de Actuación Sistemática nº 250, tal y como de detalla en la documentación gráfica, se pretende incluir en un ámbito de suelo urbano no consolidado dentro del PGOU vigente en el municipio.

La propuesta de Ordenación esbozada es vinculante con la Ordenación definitiva.

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La Unidad de Actuación Sistemática nº 250 se forma con una parcela Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo, con una superficie de 6.240 m².

OBJETO DE LA MODIFICACÓN

EL objetivo de la Modificación Puntual de las NN.SS, es la redefinición de los sistemas generales a sistemas locales y la supresión de una porción de sistema general para obtención de suelos dotacionales y ampliación de suelo industrial.

UNIDAD DE ACTUACIÓN SISTEMÁTICA Nº 250

Superficie total UE: 6.240 m².

CONDICIONES GENERALES

Usos:
El uso característico de la Unidad de Actuación Sistemática nº 250, será Industrial.
INDUSTRIAL II, III y V. Conforme al art. 116.2 del PGOU

Los usos complementarios serán :

Equipamiento dotacional, social y comercial.
Uso PÚBLICO Y TERCIARIO. Conforme al art. 116.4 del PGOU.

Espacios libres y zonas verdes. Conforme al art. 116.4.ñ del PGOU

La densidad edificatoria será de 0,55 m²/m², cumplimiento los estándares estipulados conforme al art. 27 y ss del Decreto 7/2007 de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Las condiciones de parcelación, usos, edificación, ocupación, alturas y demás parámetros urbanísticos se detallan en las fichas resumen de la presente modificación y conforme a las ordenanzas aplicables a cada zona asignada:

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UNIDAD DE ACTUACIÓN SISTEMÁTICA NUMERO	**250**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	
LOCALIZACIÓN	LAS PICADAS
USO U TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	6.240
TOTAL DE PARCELAS EDIFICACBLES NO DOTACIONALES	2.742
ZONA M1	2.742
DOTACIONES PRIVADAS	0
DOTACIONAL DE ENSEÑANZA DE LA ZONA N	
DEPORTIVO DE LA ZONA O	
PUBLICO O TERCIARIO DE LA ZONA P	
LIBRE O ZONA VERDE DE LA ZONA Q	
DOTACIONES PÚBLICAS DEL SISTEMA LOCAL A CREAR	3.498
DOTACIONAL DE ENSEÑANZA DE LA ZONA N	
DEPORTIVO DE LA ZONA O	
PUBLICO O TERCIARIO DE LA ZONA P	986
LIBRE O ZONA VERDE DE LA ZONA Q	1.972
VIARIO DE SISTEMAS LOCALES	540
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	17
DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES EXISTENTES	0
DOTACIONAL DE ENSEÑANZA DE LA ZONA N	
DEPORTIVO DE LA ZONA O	
PUBLICO O TERCIARIO DE LA ZONA P	
LIBRE O ZONA VERDE DE LA ZONA Q	
VIARIO DE SISTEMAS LOCALES	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EN M2 UTC TOTAL	3.400
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5448
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (90%)	0,4904
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.400
EDIFICABILIADA MÁXIMA (M3/M2)	2,45
CONDICIONES DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
PROGRAMA DE EJECUCIÓN	
PROMOCIÓN PRIVADA	
GESTIÓN INDIRECTA	

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Cesiones obligatorias y gratuitas.
Serán objeto de cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de Almendralejo, las descritas en el presente documento.

Desarrollo, gestión y ejecución.
La unidad de actuación sistemática se desarrollará mediante programa de ejecución, conforme a los artículos 109 y ss de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
La actuación de dicho desarrollo se hará mediante promoción privada y gestión indirecta.

3.3.-NORMATIVA URBANÍSTICA A APLICAR.

Las normas urbanísticas a aplicar serán las ya definidas en el POGU.

Las determinaciones de la parcela calificada como **ZONA M -1** serán las establecidas en el artículo 164-bis de las Normas Urbanísticas del PGOU.
(*Ver determinaciones en Anexo nº 4 del presente documento. ZONA NORMATIVA M-1)

Las determinaciones de la parcela calificada como **ZONA P** serán las establecidas en el artículo 167 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las determinaciones de la parcela calificada como **ZONA Q** serán las establecidas en el artículo 168 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

4.- CONCLUSIONES

El desarrollo de la zona afectada e incluida como suelo urbano no consolidado presenta una mejora en la ordenación viaria general del polígono industrial Las PICADAS I, previendo a su vez de versatilidad en el desarrollo final de LAS PICADAS II, tanto de viario como de parcelación puesto que se podrían garantizar parcelas de amplias dimensiones para futuras implantaciones de industrias en la ciudad.

Con todo lo anteriormente expuesto, se estiman suficientemente justificadas y descritas las determinaciones y criterios incluidos en este trabajo de Planeamiento, las cuales contribuirán al desarrollo

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

urbanístico de un área de suelo del municipio de Almendralejo, eliminando un sistema general que se entiende no vinculante en la ordenación viaria de la zona industrial del municipio.

5.- FICHA RESUMEN UNIDAD DE ACTUACIÓN SISTEMÁTICA Nº 250

FICHA RESUMEN UNIDAD DE ACTUACIÓN SISTEMÁTICA Nº 250

SUPERFICIE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN	**6240**	
		Superficies
DOTACIONES PÚBLICAS (Art 28.1.c)	47,40%	**2958**
	m² ZONAS VERDES (2/3)	1972
	m² DOTACIONES	986
Nº DE PLAZAS DE APARACMIENTO	**17**	
VIARIO		**540**
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE		**2467,8**
PARCELAS DE CESIÓN AYTO CON APROV.		**274,2**
	TOTALES	6240,0
APROVECHAMIENTOS		
APROVECHAMIENTO TIPO (m²/m²)	0,5448	3400
Edificabilidad global (m²/m²)	0,5448	3400
Edificabilidad Dotaciones (m²/m²)		0
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		3400
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (SA)		3060
CESIONES APROV.		340
CESIÓN APROVECHAMIENTO (10% AT)		340
USOS		
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL II, III , V	
EDIFICABILIDAD		**1 ,24 m²/m²**
EDIFICABILIDAD VOLUMÉTRICA		**2,45 m3/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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ANEXO

1.- CUMPLIMIENTO ART. 28 DE REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Las determinaciones del cumplimiento del artículo 28 se encuentran recogidas en el presente documento de la modificación puntual.

En cuanto al apartado 28.1.d, las previsiones de plazas de aparcamientos para la modificación propuesta se ajustan a los requerimientos del artículo 28.1.d.1.2. Las plazas de aparcamientos superan 1 plaza por cada 100 m2 construidos, en lo referido a plazas de aparcamiento privado, puesto que dichas plazas se albergan en el interior de las parcelas modificadas, dado que la superficie de los solares resultantes son superiores y la ocupación de la edificación sobre las parcelas permite dicha circunstancia.

Para el caso de las plazas de carácter público, conforme al art 28.1.d.2.las reservas de plazas son superiores a 1 por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable. Dado que la superficie de techo de la nueva unidad de actuación sistemática es de 3400 m2, las reservas serían de 17 plazas en vía pública, cantidad perfectamente asumible en los espacios públicos de cesión que se producen en la unidad de actuación sistemática nº 250, propuesta.

2.- JUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE. ART 10 Ley 11/2018

Cumplimiento art 10.1, Sostenibilidad

En la presente modificación prima la compleción de trama incompleta existente en el viario actual del polígono industrial, dando versatilidad a las futuras tramas de las próximas expansiones del polígono.

Se favorece la integración con el medio urbano ampliando las superficies de zonas verdes dentro la unidad de ejecución creada.

Se mejora la funcionalidad de los espacios públicos puesto que su localización y acceso se producen por el vial principal del polígono industrial (calle Mecánica).

Al tratarse de usos industriales, no se afectan a otros usos compatibles al no existir áreas habitadas en el entorno inmediato.

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Cumplimiento art 10.2, Movilidad y accesibilidad

La modificación propuesta no afecta a la movilidad ni accesibilidad del entorno del polígono industrial en el que se engloba.

La conversión de los sistemas generales a sistemas locales afectos por la modificación puntual, no altera el trazado ni las infraestructuras existentes que puedan mermar la movilidad y accesibilidad del conjunto del Polígono Industrial Las Picadas.

Se sigue garantizando el favorecimiento a los desplazamientos peatonales y el transporte público y colectivo.

Se amplían las dotaciones públicas generando un aumento de las superficies de espacios libres, fomentando así la reserva de espacios públicos mejorando la accesibilidad.

Cumplimiento art 10.3, Conservación del patrimonio cultural

Al tratarse de una zona industrial desarrollada en los últimos 25 años, no existen condicionantes de carácter patrimonial que desatacar.

Se ha mantenido la trama urbana histórica referente a la calle Mecánica, manteniéndola como sistema general viario, puesto que pertenece a una entrada principal del municipio desde carretera de Arroyo de San Serván.

Cumplimiento art 10.4, Eficiencia energética

No se afectan las condiciones de eficiencia energética debido al alcance del objeto de la modificación puntual.

Aunque se mejoran las condiciones de las zonas verdes con flora local y medidas de ahorro en riegos y mantenimiento.

Cumplimiento art 10.5, Perspectiva de género

No se afectan las condiciones de perspectiva de género debido al alcance del objeto de la modificación puntual.

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.- CUADROS COMPARTATIVOS DE SUPERFICIE

POLÍGONO INDUSTRIAL LAS PICADAS I

ESTADO ACTUAL
Superficie viaria : 142.216 m2
SISTEMA GENERAL: 142.216 m2
SISTEMA LOCAL: 0 m2

ESTADO MODIFICADO
Superficie viaria: 135.976 m2
SISTEMA GENERAL: 34.425 m2
SISTEMA LOCAL: 102.091 m2
** SUPERFICIE DESTINADA A UAS 250= 6.240 m2.

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SISTEMÁTICA Nº 250 PROPUESTA

ESTADO ACTUAL
SUPERFICIE TOTAL: 6.240 m2
Superficie viaria : 6.240 m2
SISTEMA GENERAL: 6.240 m2
SISTEMA LOCAL: 0 m2
ZONAS VERDES: 0 m2
DOTACIONES: 0 m2
SUELO INDUSTRIAL CON USO LUCRATIVO: 0 m2

ESTADO MODIFICADO
SUPERFICIE TOTAL: 6.240 m2
Superficie viaria : 540 m2
SISTEMA GENERAL: 0 m2
SISTEMA LOCAL: 540 m2
ZONAS VERDES: 1.972 m2
DOTACIONES: 986 m2
SUELO INDUSTRIAL CON USO LUCRATIVO: 2.742 m2
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO: 17

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.- ZONA NORMATIVA M-1

Artículo 164-bis.- ZONA M 1

1.- PARCELA MINIMA	3.000 M2
2.- FACHADA MINIMA	SIN DEFINIR
3.- OCUCPACION MÁX. EN PLANTA BAJA	62 %
4.- OCUPACIÓN MÁX. EN OTRAS PLANTAS	62 %
5.- NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	SIN DEFINIR
6.- NUMERO MINIMO DE PLANTAS	SIN DEFINIR
7.- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	SIN DEFINIR
8.- TIPOLOGIAS AUTORIZADAS	HILERA AISLADA PAREADA BLOQUE
9.- EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,24 M2T/M2S
10.-EDIFICABILIDAD MÁXIMA VOLUMEN	2,45 M3/M2
11.- USOS PERMITIDOS	INDUSTRIAL II, III, V
12.- USOS PROHIBIDOS	Usos incluidos en los anexos IV y V de la Ley 16/2015 de Protección Ambiental de Extremadura
13.- RETRANQUEO MINIMO A FACHADA	5 M
14.- RETRANQUEO MINIMO A LINDEROS	5 M

Almendralejo, marzo de 2022.

josé garrido álvarez: arquitecto

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5.- INFORME TÉCNICO DEL JEFE SE SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCUTRAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALEMNDRALEJO.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
26 de abril de 2022
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

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ASUNTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU RELATIVA AL SISTEMA GENERAL DE VIARIO DEL POLIGONO INDUSTRIAL "LAS PICADAS I"
EXPTE 6848/2020

Se redacta el presente documento a fin de responder a las condiciones recogidas en el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura del día 24/06/2021 por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo que afecta al Sistema General de Viario del Polígono Industrial Las Picadas I.

Según el mencionado acuerdo, con carácter previo a la resolución de la Consejera, se deben aportar los siguientes documentos:

- Datos informativos sobre la propiedad de los terrenos afectados
- Justificación de los aparcamientos según el apartado 6 de la Disposición Adicional Segunda de la LOTUS
- Documento refundido incluyendo planos de conjunto, normativa y fichas urbanísticas
- Resumen ejecutivo.

1.- Datos Informativos sobre la propiedad de los terrenos afectados:

Todos los terrenos afectados por la modificación puntual objeto del presente informe son de propiedad municipal. Los terrenos que se encuentra urbanizados y destinados a viario se obtuvieron mediante los correspondientes expedientes de expropiación realizados para la urbanización del Polígono Industrial Las Picadas I.

Los terrenos en los que se modifica la calificación vigente, se han obtenido por parte del Ayuntamiento, fruto de los convenios expropiatorios suscritos con los anteriores propietarios. Forman parte de la parcela de una superficie de 257.137,10 m2 inscrita en el Registro de la Propiedad de Almendralejo con número de finca 52.612. (tomo 2550, libro 915, folio 51).

2.- Justificación apartado 6 DA Segunda LOTUS:

De acuerdo con el punto 6 de la Disposición Adicional segunda de la Ley LOTUS: *"En sectores de uso global terciario o productivo, la persona o entidad promotora deberá justificar la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías, dotando al sector de la reserva necesaria".*

Según el documento aprobado, se reserva un total de 17 plazas de aparcamiento. La edificabilidad máxima establecida para el sector que se recalifica es de 3.400 m2 de techo. Tomando como referencia los usos existentes en el Polígono Industrial Las Picadas y teniendo en cuenta las demandas de parcelas de uso industrial presentadas ante este Ayuntamiento, previsiblemente, en los terrenos se implantarán industrias destinadas principalmente bien a la elaboración de vinos o bien al aderezo de aceitunas. Estas industrias se caracterizan por necesitar de grandes superficies libres para la instalación de equipamiento y depósitos. Estas actividades no tienen una

necesidad especial de disponer de aparcamiento por lo que una reserva de aparcamiento como la que se establece en el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, es más que suficiente para responder a la demanda de aparcamiento que puedan generar las actividades que se vayan a implantar en los terrenos objeto de la modificación.

En el acuerdo de la CUOTEX se requiere garantizar que las plazas de aparcamiento tengan libre acceso público. Según el plano de ordenación incluido en el expediente, el libre acceso público a la zona de aparcamiento está garantizado a través del vial de conexión que lo une con la glorieta existente en la carretera BA-012. Estos terrenos son de titularidad municipal y están pendientes de su urbanización por parte de este Ayuntamiento.

3.- Documento refundido

Anexo a este informe se incluye la siguiente documentación refundida:

- Plano 12. 3
- Plano 4.3
- Plano 6.18
- Ficha de condiciones de la UA-250
- Art condiciones de la zona de ordenanza M1
- Resumen ejecutivo

Almendralejo, 6 de julio de 2021

El Jefe del Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
(Firma Digital)

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

* INDICE DE PLANOS

01.- ACTUAL PGOU PLANO 12.3.
02.- ACTUAL PGOU PLANO 4.3.
03.- ACTUAL PGOU PLANO 2.
04.- ACTUAL PGOU PLANO 6.12.
05.- MODIFICACIÓN PGOU PLANO 12.3.
06.- MODIFICCIÓN PGOU PLANO 4.3.
07.- MODIFICACIÓN PGOU PLANO 2.
08.- MODIFICACIÓN PGOU PLANO 6.12.
09.- ORDENACIÓN DETALLADA E=1/2000

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 26 de abril de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA