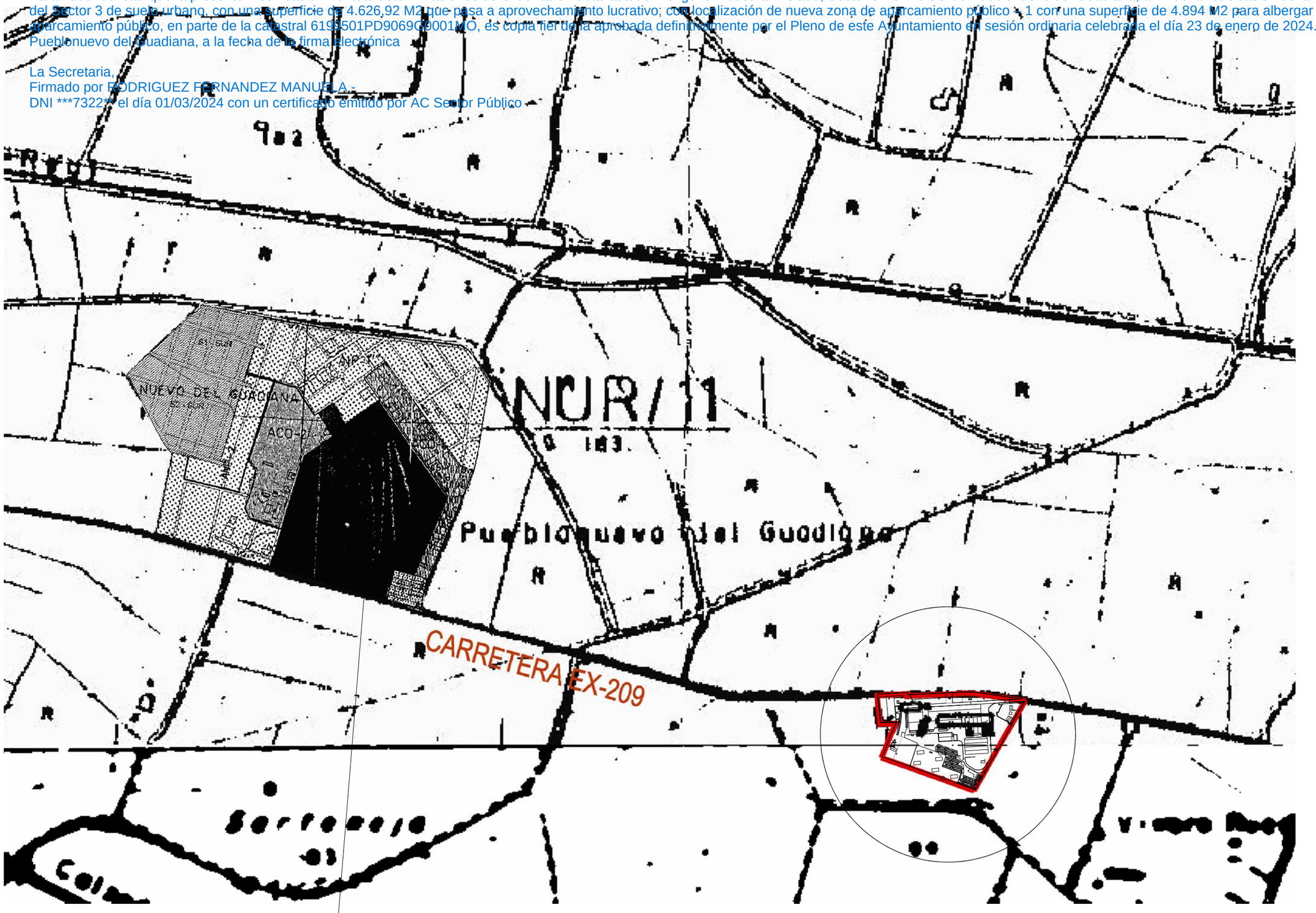
D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público - 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria,
Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA.-
DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público



PUEBLONUEVO DEL GUADIANA

PLANO Nº 3

ARQUITECTO : GAUDEX ARQUITECTOS URBANISTAS DE EXTREMADURA S.L. ANTONIO CABEZAS GOMEZ

Promotor VEGENAT S.A.

Proyecto

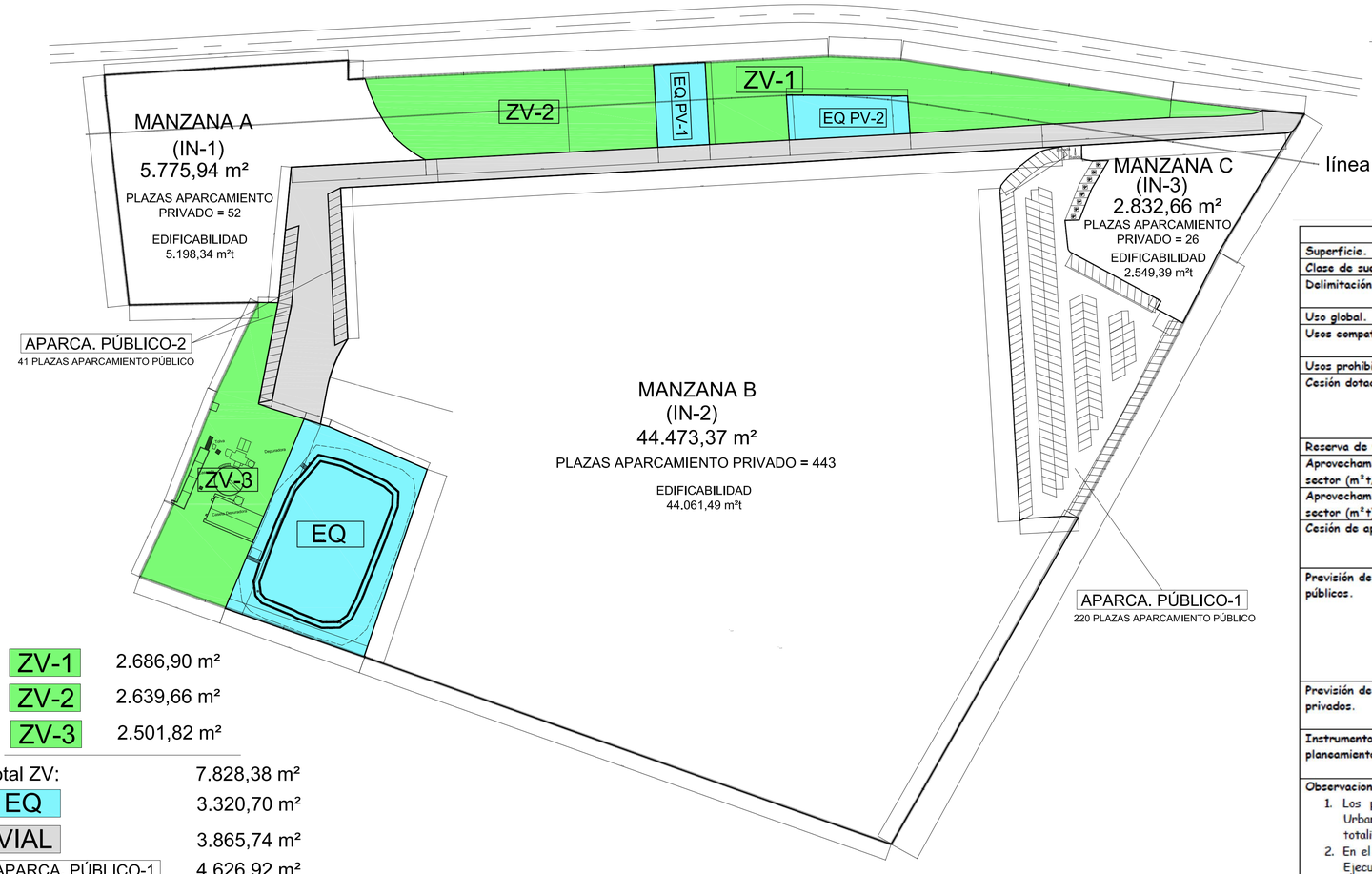
PLANO DE ORDENACIÓN.
PLANO CALIFICACIÓN Y REGULACION DEL SUELO.
AREAS NORMATIVAS EN EL NUCLEO DE PUEBLO NUEVO (O. ESTRUCTURAL)

Situación PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (BADAJOZ)

ESCALA: 1/500

PROPUESTA DE UBICACION PARA APARCAMIENTO PUBLICO 1

NOVIEMBRE 2021



ZV-1	2.686,90 m²
ZV-2	2.639,66 m²
ZV-3	2.501,82 m²
Total ZV:	7.828,38 m²
EQ	3.320,70 m²
VIAL	3.865,74 m²
APARCA. PÚBLICO-1	4.626,92 m²
APARCA. PÚBLICO-2	504,60 m²
EQ PV-1	499,80 m²
EQ PV-2	599,03 m²
MANZANA A	5.775,94 m²
MANZANA B	44.473,37 m²
MANZANA C	2.832,66 m²
TOTAL UNIDAD	**74.327,14 m²**

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria,
Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA -
DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Superficie.	74.327'14 m²s.
Clase de suelo.	Urbanizable.
Delimitación.	Según plano EG-1, hojas 9 y 13. (Parcela 417 del Polígono 548).
Uso global.	Industrial.
Usos compatibles.	Terciario. Dotacional.
Usos prohibidos.	Residencial.
Cesión dotacional mínima.	15% de la superficie bruta (11.149'08 m²s), destinándose al menos 2/3 de la misma a zonas verdes (el 1/3 restante podrá destinarse a equipamientos).
Reserva de viario.	La resultante de la ordenación.
Aprovechamiento total del sector (m²t/m²s).	0'70 m²t/m²s
Aprovechamiento total del sector (m²t).	52.029'00 m²t.
Cesión de aprovechamiento.	10% del aprovechamiento total materializable según OD. (5.202'90 UAs de agotarse el aprovechamiento permitido).
Previsión de aparcamientos públicos.	Mínimo 1 plaza/200 m²t materializables según OD (mínimo de 261 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida). De entre las anteriores, un mínimo del 2'5% del total deberán ser aptas para personas con movilidad reducida (mínimo de 7 plazas, de agotarse la edificabilidad permitida).
Previsión de aparcamientos privados.	Mínimo 1 plaza/100 m²t construidos (mínimo de 521 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida).
Instrumento de planeamiento.	Programa de ejecución (que asuma la OD propuesta en la Modificación Puntual, o bien que incluya un Plan Parcial de Mejora que altere la citada OD).
Observaciones: 1. Los promotores de la actuación deberán constituirse como Entidad Urbanística de Conservación, con objeto de atender al mantenimiento de la totalidad de infraestructuras y servicios urbanos propias del sector. 2. En el momento de desarrollo de la Ordenación (Plan Parcial/Programa de Ejecución), se deberá considerar la necesidad de aplicar la dotación mínima de plazas de aparcamiento previstas en LSOTEX, o solicitar la disminución de las reservas de plazas de aparcamientos (públicas y privadas) en aplicación del Art. 74.4.e de la LSOTEX.	

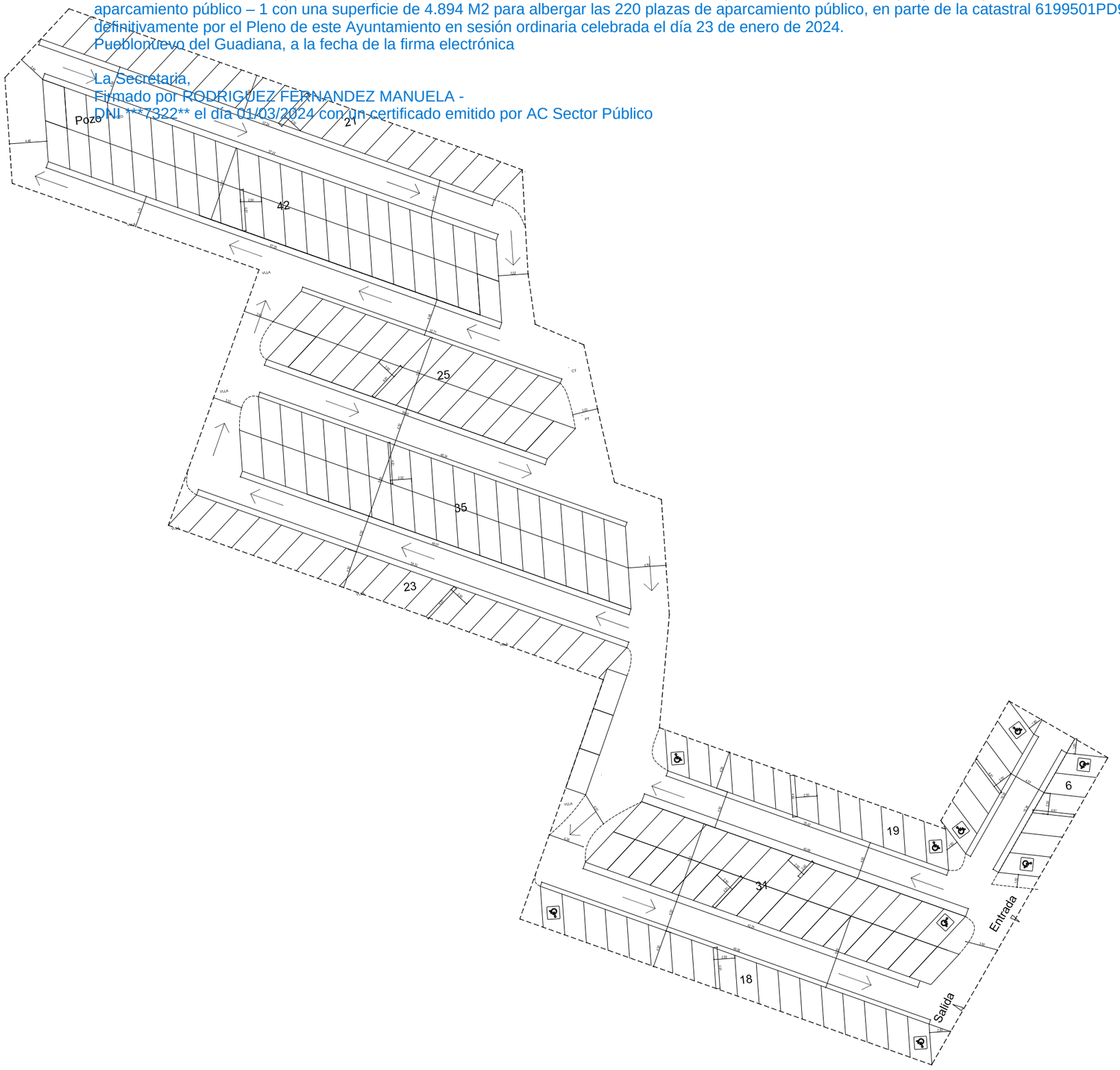
ORDENACIÓN DETALLADA			
Superficie.	74.327,14 m2. (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).		
Superficie Viario.	3.865,74 m2s.		
Superficie aparcamiento público	5.131,52 m2s.	AP1	(220 uds.). 4.626,92 m2s.
		AP2	(41 uds.). 504,60 m2s
Superficie de zonas verdes.	7.828,38 m2s.	ZV1	2.686,90 m2s.
		ZV2	2.639,66 m2s.
		ZV3	2.501,82 m2s.
Superficie equipamiento.	3.320,70 m2s.	IS	3.320,70 m2s.
Superficie uso lucrativo.	54.180,80 m2s.	IN1	5.775,94 m2s.
		IN2	44.473,37 m2s.
		IN3	2.832,66 m2s.
		EQ-Pv1	499,80 m2s.
		EQ-Pv2	599,03 m2.
Edificabilidad materializable.	52.028,99 m2t. (<52.029'00 previstos en OE).	IN1	(0,90 m2t/m2s.) 5.198,34 m2t.
		IN2	(0,9908m2t/m2s.) 44.061,49 m2t
		IN3	(0,90 m2t/m2s.) 549,39 m2t.
		EQ-Pv1	(0,20 m2t/m2s.) 99,96 m2t.
		EQ-Pv2	(0,20 m2t/m2s.) 119,81 m2t.
Cesión de aprovechamiento.	5.202,899 UAs. (10% del aprovechamiento materializable).		
Usos pormenorizados.	Industrial:	Producción, almacenaje y talleres	
	Dotacional:	Equipamientos, servicios urbanos- infraestructuras.	
Observaciones: 1. Las líneas límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada). Se podrán exceptuar, previa autorización de la Administración titular de la carretera, disponer la línea límite de edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.			

Proyecto: PLANO DE INFORMACIÓN
ORDENACIÓN DEL SECTOR 3 HOMOLOGADO, EN VIGOR.
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN DETALLADA POL. INDUS. SECTOR 3
REUBICACIÓN ZONA DE APARCAMIENTO PUBLICO AP 1.
Situación: PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (BADAJOZ)
ESCALA: 1/1000 | PROPUESTA DE UBICACION PARA APARCAMIENTO PUBLICO 1 | NOVIEMBRE 2021
ARQUITECTO: GALDEX — ANTONIO CABEZAS GOMEZ
Promotor: VEGENAT S.A.
PLANO Nº 3

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria,
Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA -
DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público



PLANO Nº 2

ARQUITECTO : GAUDEX GESTIÓN Y ARQUITECTURA URBANÍSTICA Y DE EDIFICACIÓN S.L. ANTONIO CABEZAS GOMEZ

Promotor VEGENAT S.A.

Proyecto

PLANO DE ORDENACIÓN.

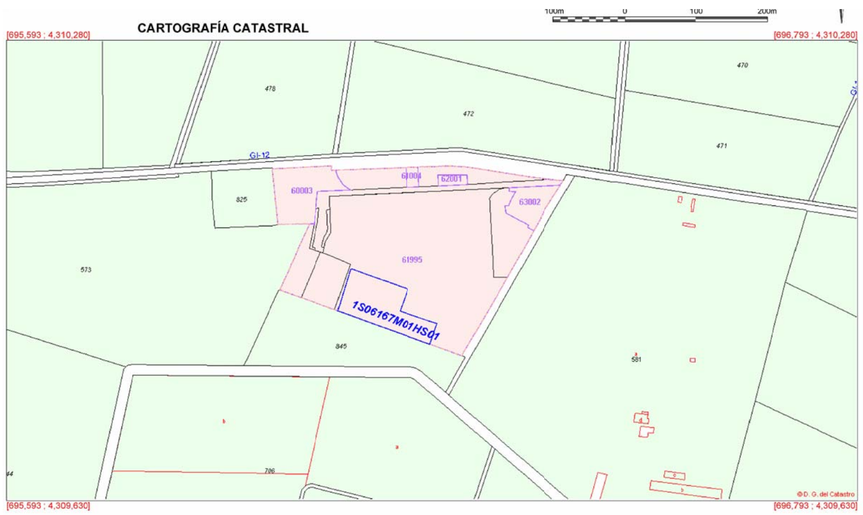
PLANO DETALLADO REUBICACION AP-1. NUEVA DISTRIBUCION 220 PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN DETALLADA POL. INDUS. SECTOR 3 REUBICACIÓN ZONA DE APARCAMIENTO PUBLICO AP 1.

Situación PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (BADAJOZ)

ESCALA: 1/500

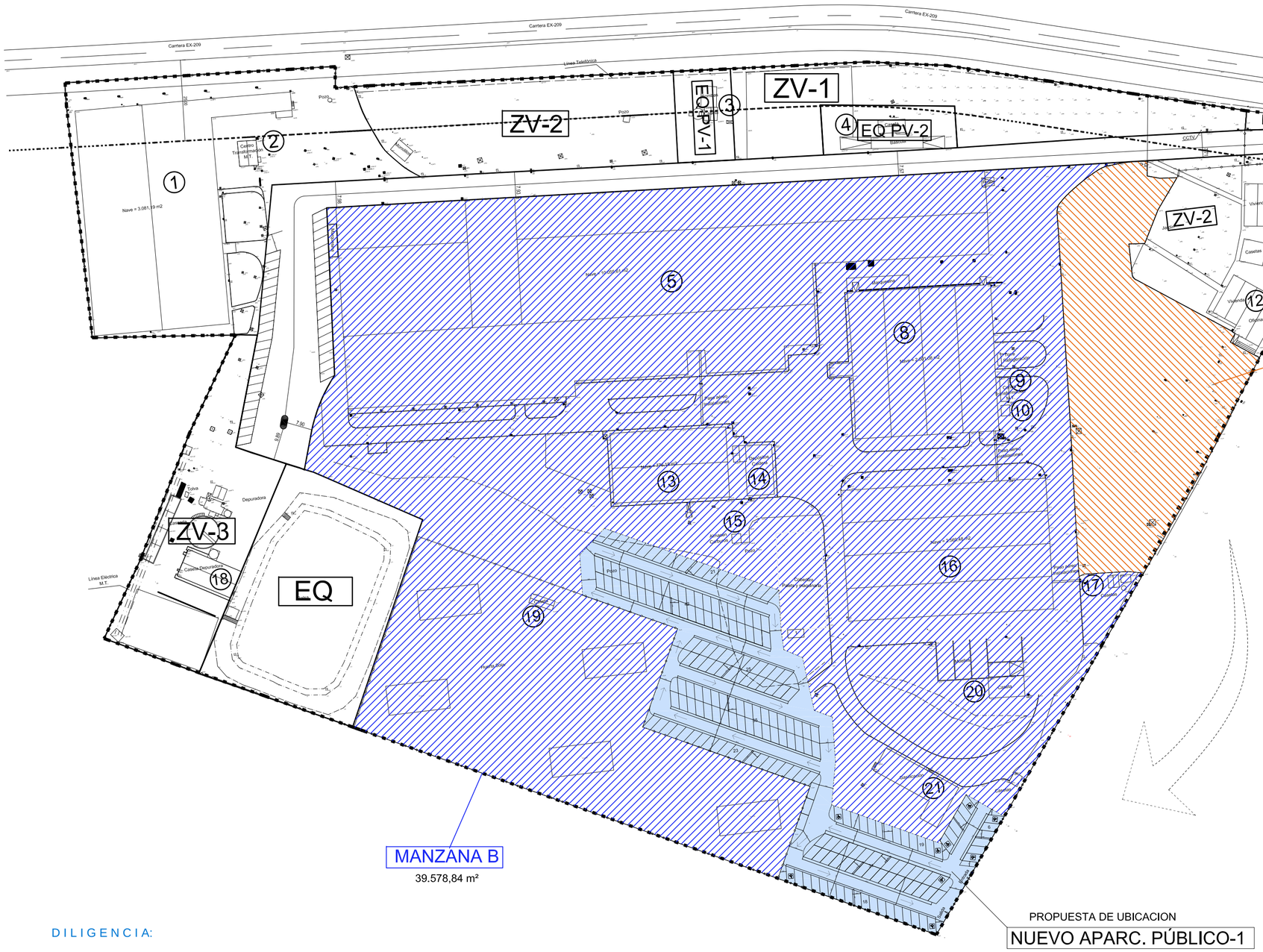
PROPUESTA DE UBICACION PARA APARCAMIENTO PUBLICO 1 NOVIEMBRE 2021





DILIGENCIA:Para hacer cons

Proyecto	PLANO DE INFORMACIÓN PLANIMETRÍA CATASTRAL.	ARQUITECTO : GAUDEX ANTONIO CABEZAS GOMEZ	PLANO Nº 2
	Situación: PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (BADAJOZ)		
	ESCALA: 1/1000 — PROPUESTA DE UBICACION PARA APARCAMIENTO PUBLICO 1 — NOVIEMBRE 2021	Promotor: VEGENAT S.A.	



ORDENACIÓN DETALLADA			
Superficie.	74.327,14 m2. (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).		
Superficie Viario.	3.865,74 m2s.		
Superficie aparcamiento público	5.399,13m2s	AP1	(220 uds.). 4. 894,53 m2s.
		AP2	(41 uds.). 504,60 m2s
Superficie de zonas verdes.	7.828,38 m2s.	ZV1	2.686,90 m2s.
		ZV2	2.639,66 m2s.
		ZV3	2.501,82 m2s.
Superficie equipamiento.	3.320,70 m2s.	IS	3.320,70 m2s.
Superficie uso lucrativo.	53.913,19 m2s.	IN1	5.775,94 m2s.
		IN2	39.578,84 m2s.
		IN3	2.832,66 m2s.
		IN 4	4.626,92 m2s.
		EQ-Pv1	499,80 m2s.
		EQ-Pv2	599,03 m2.
Edificabilidad materializable.	52.028,99 m2t. (<52.029'00 previstos en OE).	IN1	(0,90 m2t/m2s.) 5.198,34 m2t.
		IN2	(0,9908m2t/m2s.) 39.214,71m2t.
		IN3	(0,90 m2t/m2s.) 549,39 m2t.
		IN 4	(1,0475 m2xm2s) 4.846,78 m2t.
		EQ-Pv1	(0,20 m2t/m2s.) 99,96 m2t.
		EQ-Pv2	(0,20 m2t/m2s.) 119,81 m2t.
Cesión de aprovechamiento.	5.202,899 UAs. (10% del aprovechamiento materializable).		
Usos pormenorizados.	Industrial:	Producción, almacenaje y talleres	
	Dotacional:	Equipamientos, servicios urbanos- infraestructuras.	

Observaciones:

1. Las líneas límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada). Se podrán exceptuar, previa autorización de la Administración titular de la carretera, disponer la línea límite de edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.

➢ ***Coeficientes de Edificabilidad*** :

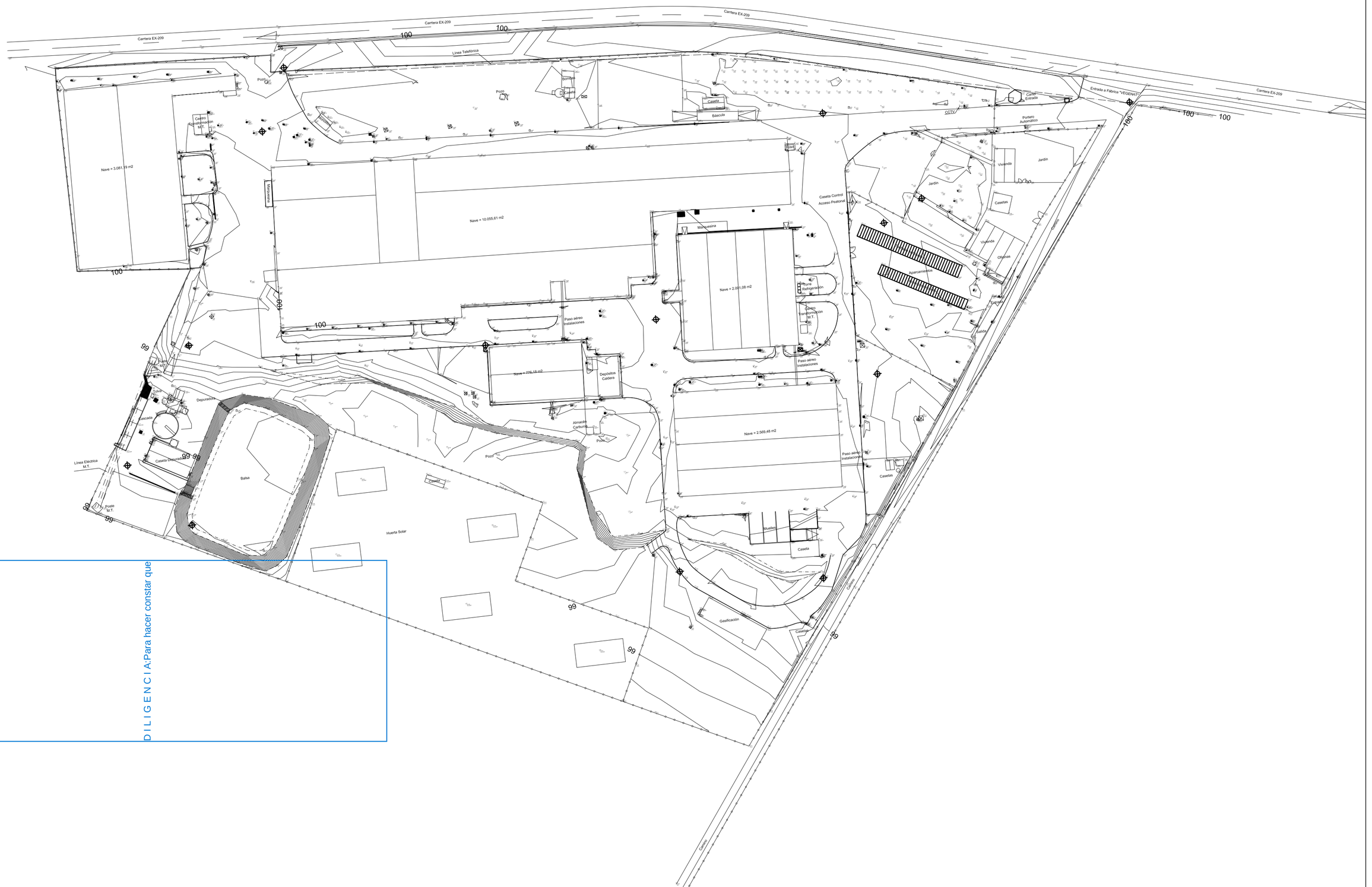
Manzanas	Superficie	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad
Manzana A	5.775,94 m2	0,9000m2t/m2.	5.198,34 m2t
Manzana B	39.578,84 m2	0,9908m2t/m2.	39.214,71m2t
Manzana C	2.832,66 m2	0,9000m2t/m2.	2.549,39 m2t
Manzana D	4.626,92 m2	1,0475m2txm2s.	4.846,78 m2t

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria,
Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA -
DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

Proyecto	PLANO DE ORDENACIÓN. NUEVA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR 3 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN DETALLADA POL. INDUS. SECTOR 3 REUBICACIÓN ZONA DE APARCAMIENTO PUBLICO AP 1.	ARQUITECTO : GAUDEX ANTONIO CABEZAS GOMEZ	PLANO Nº 1
Situación	PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (BADAJOZ)		
ESCALA: 1/1000	PROPUESTA DE UBICACION PARA APARCAMIENTO PUBLICO 1 NOVIEMBRE 2021	Promotor VEGENAT S.A.	



D I L I G E N C I A:Para hacer constar que

Proyecto	PLANO DE INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO SECTOR 3.	ARQUITECTO : GAUDEX ANTONIO CABEZAS GOMEZ	PLANO Nº 1
Situación	PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (BADAJOZ)		
ESCALA: 1/1000	PROPUESTA DE UBICACION PARA APARCAMIENTO PUBLICO 1 NOVIEMBRE 2021	Promotor VEGENAT S.A.	

MODIFICACIÓN PUNTUAL DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO, SECTOR 3 DEL PGOU DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, A FIN DE LA REUBICACIÓN (PREVIA DESAFECTACIÓN Y CAMBIO DE USO) DE LA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO 1 DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.626,92 M2 (CATASTRAL : 6199509PD9069G0001EO) QUE PASA A APROVECHAMIENTO LUCRATIVO; CON LOCALIZACIÓN DE NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1 CON UNA SUPERFICIE DE 4.894 M2 PARA ALBERGAR LAS 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO, EN PARTE DE LA CATASTRAL 6199501PD9069G0001MO



D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

NOVIEMBRE 2021

La Secretaria,
Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

MODIFICACIÓN PUNTUAL DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO, SECTOR 3 DEL PGOU DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, A FIN DE LA REUBICACIÓN (PREVIA DESAFECTACIÓN Y CAMBIO DE USO) DE LA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO 1 DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.626,92 M2 (CATASTRAL : 6199509PD9069G0001EO) QUE PASA A APROVECHAMIENTO LUCRATIVO; CON LOCALIZACIÓN DE NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1 CON UNA SUPERFICIE DE 4.894 M2 PARA ALBERGAR LAS 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO, EN PARTE DE LA CATASTRAL 6199501PD9069G0001MO

***PROMOTOR:* VEGENAT S.A.,** con domicilio social en Ctra. Badajoz Montijo Ex. 209 Km.24 06184 Pueblonuevo del Guadiana, con C.I.F. nº.: A-06141345. Entidad mercantil constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Badajoz, con fecha 12/03/1991, ante el Notario D. Ángel Juárez Juárez, con nº. 792 de su protocolo. Constando inscrita en el Registro Mercantil de Badajoz, al folio 31 del Tomo 11, Hoja BA-446.

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria,
Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA -
DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

EQUIPO REDACTOR:

GAUDEX
GESTION ARQUTECTURA
URBANISMO DE EXTREMADURA, S.L.
ANTONIO CABEZAS GÓMEZ Coleg. nº. 16.544 COADE
Avda. de Colón, 5-A MONTIJO (Tfno. 924454860)

ABOGADOS
JOSE DOMINGO PÉREZ PÉREZ
ABOGADO-URBANISTA
COLEG. Nº. 2.408 DEL ICABA
C/Huerta de los Frailes nº.9º MONTIJO(924457232)

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

ÍNDICE DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

- **I.- MEMORIA INFORMATIVA**, DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO A ORDENAR, Y MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

PREVIO.- INTRODUCCIÓN.-
1º.-ANÁLISIS DEL ÁMBITO A ORDENAR.
1º.1.- Características del Municipio, su crecimiento, poblacional y socio-económico.-
1º.2.- Antecedentes del planeamiento municipal.-
1º.3.- Usos actuales del suelo y la aptitud de los terrenos para cambio reubicación programada.-
1º.4. Identificación del propietario afecto por la Modificación:
2º.-DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO A ORDENAR.
2º.1.- Innovación del planeamiento.
2º.2.-Necesidades advertidas y oportunidad de innovación del planeamiento .
2º.3.- Afecciones derivadas de la legislación sectorial y de los instrumentos de ordenación del territorio .
2º.4.- Objeto de la innovación del planeamiento municipal
3º.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

- **II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**, JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA DEL MODELO URBANO Y SU ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SUS OBJETIVOS, Y SUS DETERMINACIONES GENERALES. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y PERSPECTIVA DE GÉNERO.

1º.- COHERENCIA DE LA MODIFICACIÓN .
2º.- JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA DEL MODELO URBANO Y SU ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SUS OBJETIVOS Y DETERMINACIONES GENERALES.
3º.- ESTUDIO DE MOVILIDAD.
4º.- ESTUDIO DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. EVALUACIÓN SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL. NO ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NORMATIVA INNOVADA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

1º.- MEMORIA EVALUACIÓN SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL.
2º.- NO ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
3º NORMATIVA INNOVADA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.
3º.1.- Articulado a modificar.
3º.2.- Resumen Ejecutivo

- **ANEXOS:**

ANEXO I.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA COMPRENSIVA DEL DIAGNÓSTICO Y LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
ANEXO II.- COPIA CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO FIRMADO.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

MODIFICACIÓN PUNTUAL DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO, SECTOR 3 DEL PGOU DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, A FIN DE LA REUBICACIÓN (PREVIA DESAFECTACIÓN Y CAMBIO DE USO) DE LA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO 1 DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.626,92 M2 (CATASTRAL : 6199509PD9069G0001EO)QUE PASA A APROVECHAMIENTO LUCRATIVO; CON LOCALIZACIÓN DE NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1 CON UNA SUPERFICIE DE 4.894 M2 PARA ALBERGAR LAS 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO, EN PARTE DE LA CATASTRAL 6199501PD9069G0001MO.

I.- MEMORIA INFORMATIVA, DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO A ORDENAR, Y MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

PREVIO.- INTRODUCCIÓN.-

1.- Iniciativa.-

La presente propuesta de Modificación Puntual de DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANO DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA (en adelante, PGOU –NUR 11), es promovida por la mercantil: **VEGENAT S.A.**, con domicilio social en Ctra. Badajoz Montijo Ex. 209 Km.24 06184 Pueblonuevo del Guadiana, con C.I.F. nº. : A- 06141345. Entidad mercantil constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Badajoz, con fecha 12/03/1991, ante el Notario D. Ángel Juárez Juárez, con nº. 792 de su protocolo. Constando inscrita en el Registro Mercantil de Badajoz, al folio 31 del Tomo 11, Hoja BA-446. Representada en este acto por su legal representante, D. Cayetano Tomás López Serrano, con D.N.I. nº. 80.075.864-F.

Su Objeto social de la mercantil promotora de la presente innovación del planeamiento municipal, viene determinado, en esencia, entre otros, por:

"1º.- La fabricación, transformación, distribución y comercialización por cuenta propia , en comisión o representación, de toda clase de productos para alimentación humana y/o animal, frescos, deshidratados, congelados, liofilizados, hidrolizados, atomizados o en conserva, así como zumos , jugos, confituras y postres y cualesquiera otros platos precocinados.
2º.- La promoción, asesoría y asistencia técnica de empresas fabricantes, transformadoras y/o distribuidoras.
3º.- La tenencia en propiedad, arrendamiento, en aparcería o en cualquier otra forma jurídica admitida en derecho, de tierras para su explotación agropecuaria.
4º.- La importación y el posterior tratamiento para la distribución y comercialización de las mercancías… así como la exportación de toda clase de mercancías y productos, incluso su distribución y comercialización en cualquier país, y en general la posibilidad de realizar todas las operaciones de comercio exterior.
5º.-La adquisición, uso, enajenación, cesión y explotación en todas las formas permitidas en derecho, en España y en el extranjero, de patentes, privilegios, licencias, marcas y modelos de utilidad de cualquier clase.
6º.- La explotación agropecuaria y de sus derivados…así como la transformación y comercialización de productos y subproductos de las actividades anteriores.
7.- La promoción, instalación, asistencia técnica, adquisición, utilización de fábricas de transformación de productos alimenticios…, en definitiva, de plantas fabriles o industriales para realizar la obtención de materias primas y procesos productivo necesario para la elaboración conversión o transformación de cualquier clase de producto…, para el consumo nacional o para la exportación de cualquier país"...

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

2º.- Equipo redactor.-

La presente propuesta Modificación Puntual del PGOU - NUR 11 , ha sido encomendada al EQUIPO REDACTOR conformado por:

GAUDEX
GESTION ARQUTECTURA
URBANISMO DE EXTREMADURA, S.L.
ANTONIO CABEZAS GÓMEZ Coleg. nº. 16.544 COADE
Avda. de Colón, 5-A MONTIJO (Tfno. 924454860)

ABOGADOS
JOSE DOMINGO PÉREZ PÉREZ
ABOGADO-URBANISTA
COLEG. Nº. 2.408 DEL ICABA
C/Huerta de los Frailes nº.9º MONTIJO(924457232)

El mencionado equipo intervino en la redacción de:

1º.- La innovación del planeamiento municipal que motivó RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se APROBÓ DEFINTIVAMENTE la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** del Plan General de Ordenación Urbana de Pueblonuevo del Guadiana, consistente en la **reclasificación de suelo no urbanizable de protección agropecuaria a suelo urbanizable programado de uso industrial de la parcela 417 del polígono 548, con la creación del Sector "Homologado" S-3 del NUR-11 con ordenación detallada**, publicada en D.O.E. Nº.175 DE 12/09/2016

2º.- El posterior desarrollo urbanístico del Sector S-3 como Polígono Industrial Aislado previa aprobación del PROGRAMA DE EJECUCIÓN aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 25 de mayo de 2017 , publicado por Anuncio en D.O.E Nº. 130 de 7 de julio de 2017. Así como la redacción de la **PROPUESTA DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN** DEL SECTOR S-3 DE PUEBLONUEVO, aprobada por Decreto de la Alcaldía de fecha 28/08/2017 resultó aprobado la, siendo publicada B.O.P. Badajoz nº. 166 de 30/08/2017 y anuncia en periódico Hoy de 26/10/2017, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº. uno de Badajoz.

3º.- Así como en la constitución de la ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL SECTOR 3, polígono industrial aislado, tras el Acta de Recepción de la Obra de Urbanización del Sector 3 del PGOU de Pueblonuevo de fecha 14/12/2017

4º.- Teniendo en la actualidad, encomendada la **redacción de la presente innovación del planeamiento municipal**, en desarrollo del CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA: REUBICACIÓN LOCALIZACIÓN ZONA APARCAMIENTO PÚBLICO-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DEL PGOU PUEBLONUEVO, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana a finales del pasado mes de Septiembre del 2021.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322**

1º.-ANÁLISIS DEL ÁMBITO A ORDENAR.

1º.1.- Características del Municipio, su crecimiento, poblacional y socio-económico.-

1º.1.-Características del municipio.Su crecimiento poblacional y socio-económico.

a.- Localización:

Pueblonuevo del Guadiana es un municipio de la provincia de Badajoz, sito a 25 Kilómetros de Badajoz, 15 Kilómetros de Montijo y a unos 45 Kilómetros de Mérida.

Sus coordenadas geográficas son : Latitud: **38.9231**, Longitud: **-6.7556**
38° 55' 23" Norte, 6° 45' 20" Oeste



El término municipal de Pueblonuevo del Guadiana, tiene una superficie de 2.855 Hectáreas.

La localidad de Pueblonuevo del Guadiana se sitúa en la comarca de las Vegas Bajas del Guadiana, a la orilla derecha del mencionado río, estando situada una altitud de 182 metros sobre el nivel del mar.

Pueblonuevo del Guadiana pertenece a la Comarca de Lácara, que se sitúa en el Norte de la provincia de Badajoz, comarca que limita al Norte con la provincia de Cáceres, al Sur con la Comarca de Tierra de Barros, al Oeste con la de Tierras de Badajoz y al Este con la de Tierras de Mérida.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

Se encuentran dentro del área de influencia socio-económica de la ciudad de Badajoz.. En sus proximidades se encuentran otros municipios de colonos, pertenecientes al Plan Badajoz, como Valdelacalzada, Guadiana del Caudillo, Sagrajas, Novelda, Gévora, Alcazaba o Balboa. Pertenece a la demarcación de planta judicial de Badajoz.



b.- A nivel histórico.-

Pueblonuevo del Guadiana surge como pueblo de colonización en los años 1950, con ocasión del Plan de Transformación y Colonización, conocido como "PLAN BADAJOZ" aprobado en 1952 y destinado a dotar a la agricultura pacense de un sistema mejorado de electrificación, riego, proceso de fabricación y transformación y de comercialización de productos agrarios, teniendo como base el río Guadiana y como principal objetivo mejorar la producción y renta agraria de la provincia.

Aunque es un pueblo de reciente construcción en sus tierras se han encontrado importantes restos romanos como la villa de pesquero de la cual se encuentran dos mosaicos en el Museo Provincial de Badajoz y diferentes restos.

Bañado por el Guadiana, todas sus tierras son de regadío destacando entre ellas el cultivo del tomate y maíz entre otros como son el arroz, pimiento y los frutales tales como la ciruela, pera, nectarina, melocotón….

Pueblonuevo del Guadiana comenzó su construcción en el año 1948 como consecución del Plan Badajoz, completándose su construcción en la década de los 60. El día 6 de octubre de 1956 fue inaugurado por el General Francisco Franco. Con fecha 22 de Septiembre de 1971, se aprueba su constitución como Entidad Menor. Con fecha 25 de Julio de 1999, el Consejo de Gobierno de Extremadura, aprueba la constitución del nuevo municipio, como independiente de Badajoz, siendo que en Decreto 97/199 de 29 de Julio publicado en DOE de 03/08/1999, se acuerda su segregación, para su constitución en municipio independiente del de Badajoz.

c.- Red de comunicaciones: Pueblonuevo del Guadiana se encuentra bien comunicado por carretera y ferrocarril, estando próximo al Aeropuerto de Talavera la Real.

La principal vía de comunicación **por carretera** es la carretera autonómica EX-209 que comunica Badajoz y Mérida pasando por la localidad de Pueblonuevo del Guadiana. Desde Cáceres, se puede acceder a la referida por la carretera EX-100 que une Cáceres con Badajoz.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

A modo de resumen, podemos reseñar los siguientes ejes de comunicación por carretera:

- **EX 209 (Badajoz a Mérida por Montijo),** que une Badajoz, Pueblonuevo del Guadiana, Montijo, Puebla de la Calzada, Torremayor, La Garrovilla, Esparragalejo y Mérida.
- **EX-100 (Badajoz-Cáceres).**
- **N-V (Badajoz- Madrid),** que permite acceder a Badajoz por Talavera la Real, así como al aeropuerto regional, a través de camino de servicio de acceso al Badén de Talavera que atraviesa el Río Guadiana.
- **AUTOVÍA A-5 (Badajoz- Madrid), en su acceso a misma a través de la localidad de Talavera la Real.**
- **BA-5051 (Villafranco del Guadiana- N-V),** que permite el acceso al Aeropuerto de Badajoz.

Todo ello tal y como puede observarse en el siguiente mapa de comunicaciones:



A nivel de ferrocarril, Pueblonuevo forma parte de la vía Badajoz-Madrid, siendo que la actualidad se ha realizado infraestructuras de la obra del corredor del tren de alta velocidad Lisboa-Madrid. Existe un servicio diario Badajoz-Madrid por Cáceres y por Ciudad Real. Siendo que la localidad no cuenta con ESTACIÓN DE FERROCARRIL y APEADERO de viajeros propios, que deben desplazarse hasta la localidad de Guadiana o Montijo, dependiendo del servicio que deseen. La red de comunicaciones por ferrocarril de la comunidad, le permite estar comunicada con la red de MEDIA DISTANCIA, de la que dispone RENFE en la comunidad autónoma de Extremadura, que viene determinada por:

- Badajoz - Cáceres - Madrid.
- Mérida - Sevilla.
- Badajoz - Mérida - C. Real - Madrid.
- Zafra - Huelva.

Finalmente, la localidad de Pueblonuevo del Guadiana, se encuentra a una distancia de 12 km. del Aeropuerto de Badajoz, situado en Talavera la Real.

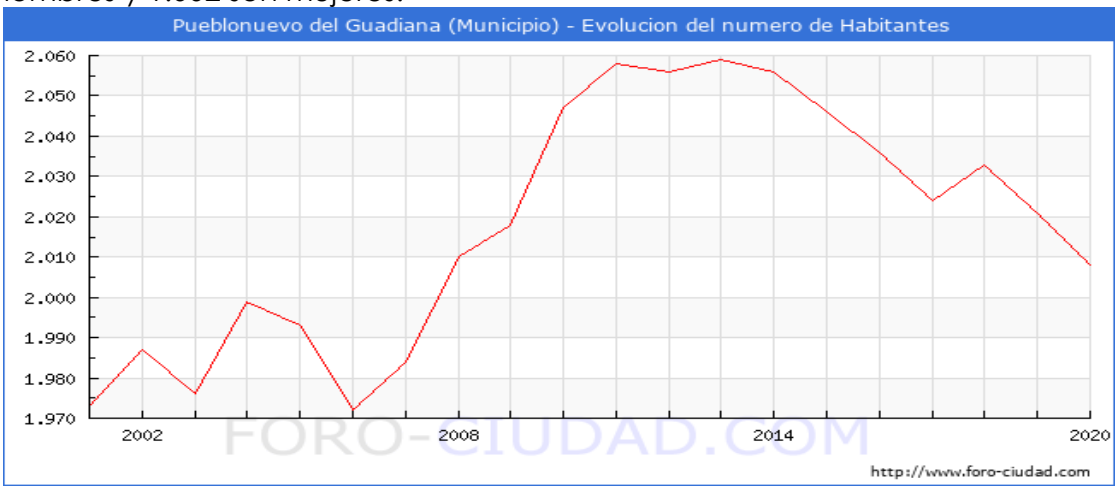
DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

c.- A nivel poblacional:

Según los últimos datos publicados por el I.N.E. Pueblonuevo del Guadiana tiene cesada en a Enero de 2020 una población de **2.008 habitantes**, según datos del Padrón continuo del Instituto Nacional de Estadística, de los que 1.006 son hombres y 1.002 son mujeres.



La evolución poblacional de la localidad de Pueblonuevo del Guadiana, puede observarse en el siguiente cuadro:

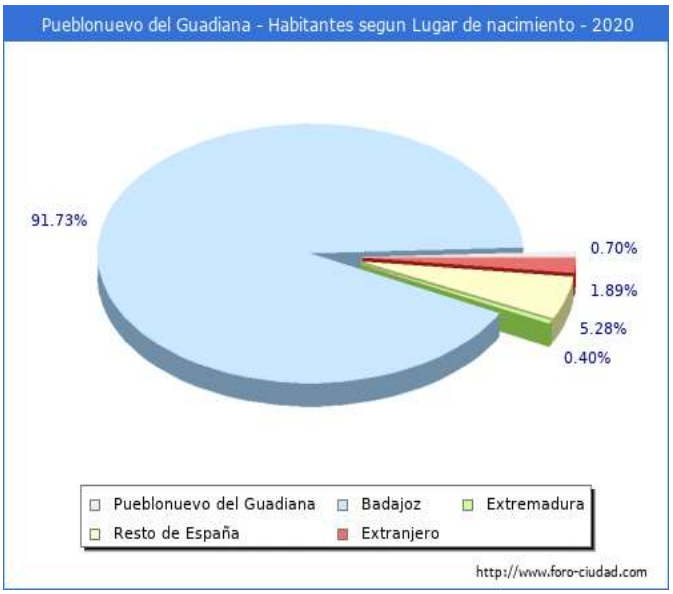
Evolución de la población desde 2001 hasta 2020			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2020	1.006	1.002	2.008
2019	1.018	1.003	2.021
2018	1.032	1.001	2.033
2017	1.024	1.000	2.024
2016	1.035	1.001	2.036
2015	1.041	1.005	2.046
2014	1.048	1.008	2.056
2013	1.039	1.020	2.059
2012	1.037	1.019	2.056
2011	1.040	1.018	2.058
2010	1.042	1.005	2.047
2009	1.014	1.004	2.018
2008	1.017	993	2.010
2007	1.005	979	1.984
2006	1.006	966	1.972
2005	1.020	973	1.993
2004	1.022	977	1.999
2003	1.005	971	1.976
2002	1.018	969	1.987
2001	1.011	962	1.973

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2020 **el 0.70% (14) de los habitantes empadronados en el Municipio de Pueblonuevo del Guadiana han nacido en dicho municipio**, el 97.41% han emigrado a Pueblonuevo del Guadiana desde diferentes lugares de España, el 91.73% (1.842) desde otros municipios de la provincia de Badajoz, el 0.40% (8) desde otras provincias de la comunidad de Extremadura, el 5.28% (106) desde otras comunidades autónomas y el 1.89% (38) han emigrado a Pueblonuevo del Guadiana desde otros países.

DILIGENCIA:

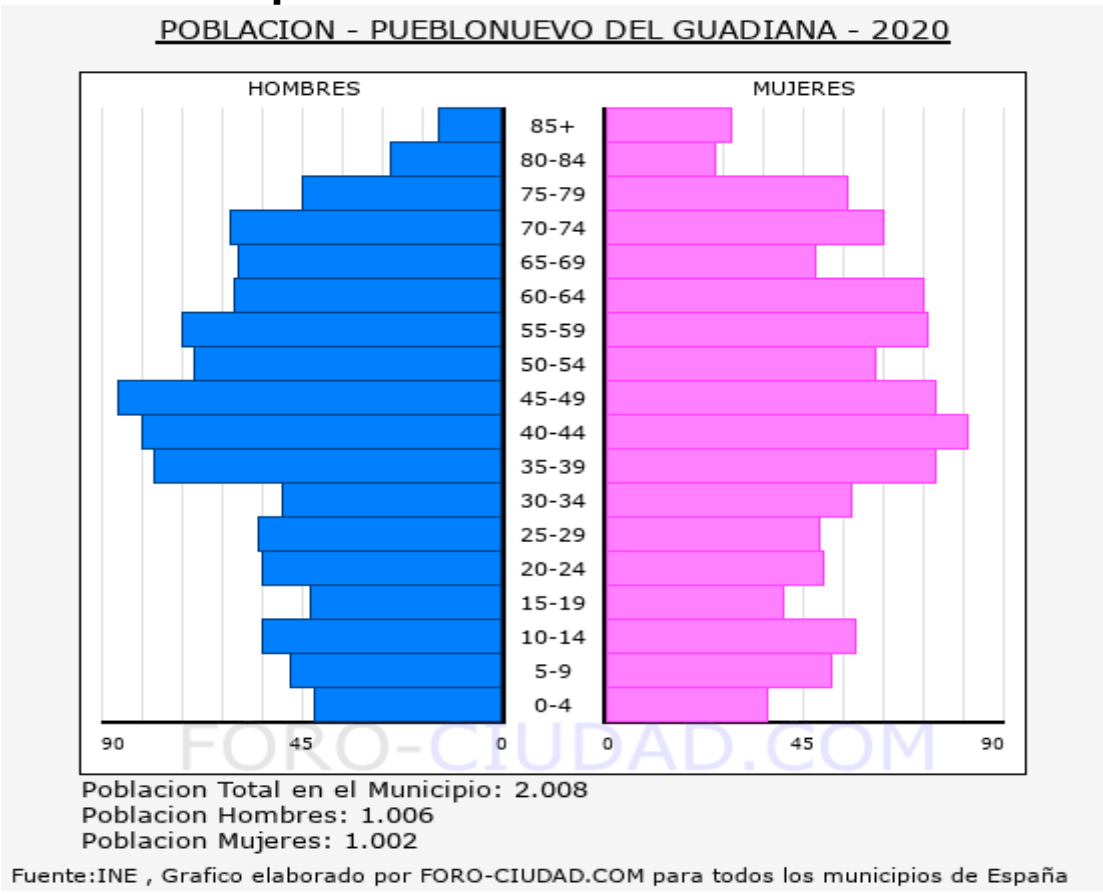
Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por



La pirámide poblacional del municipio de Pueblonuevo del Guadiana viene representada por :

Pirámide de población 2020.

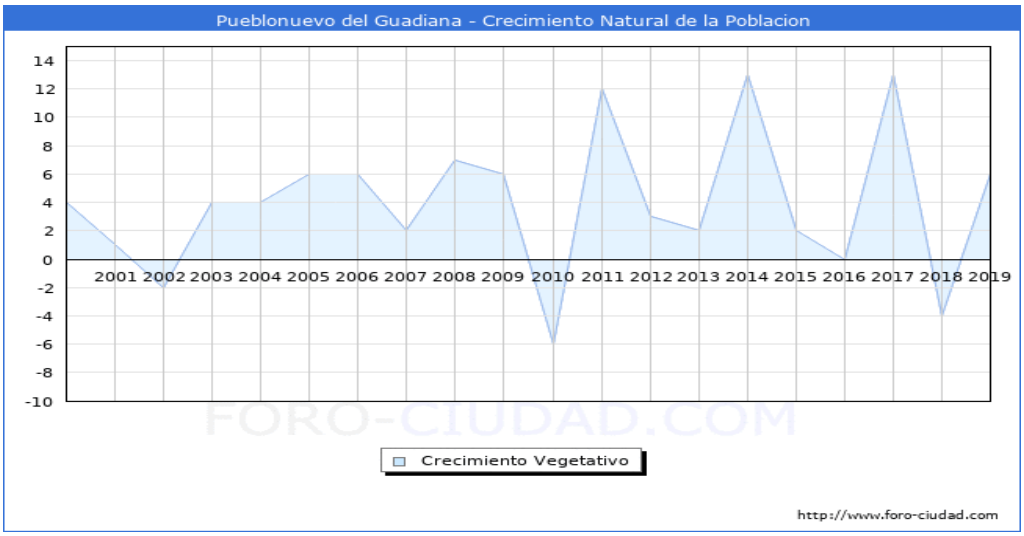


D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069 G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

El crecimiento Natural o Vegetativo en Pueblonuevo del Guadiana , según los últimos datos publicados por el INE, ha sido POSITIVO , con 6 nacimientos más que 3 :



d.- A nivel geomorfológico:

Tiene un escaso relieve topográfico propio de la plenillanura extremeña próxima a las Vegas Bajas del Guadiana, caracterizada por materiales cuaternarios, que son el asiento de las tierras más ricas que en la actualidad están puestas en regadío. Estos materiales son de dos tipos, las masas de cantos rodados arrastrados por los cursos fluviales en épocas anteriores al actual y que forman un conjunto muy generalizado bajo las vegas, y los terrenos que las cubren y que forman los campos de cultivo.

Los terrenos afectos por el presente Propuesta de Modificación puntual, tienen una topografía llana, sin pendientes relevantes, siendo su rasgo característico su horizontalidad. Estos desniveles dan lugar a una pendiente máxima, en la urbanización, inferiores al 1%.

La composición geomorfológica de los terrenos afectos por la modificación, según prospección de los mismos, consta de una primera capa de tierra vegetal, que no supera los sesenta centímetros de espesor, bajo la que existe un subsuelo de gravas arcillosas y zahorras propias de la zona.

e.- A nivel geológico.

Según lo contenido en el Plan Estratégico de la Comarca de las Vegas Bajas : La comarca de las Vegas Bajas se caracteriza por fuertes constricciones del medio físico: sustrato geológico muy antiguo, suelos pobres, escasas precipitaciones, fuerte evapotranspiración, fuerte estiaje, altas temperaturas estivales, etc., circunstancia que no suceden la misma medida en la Vega del Guadiana, donde los ricos suelos representados por sedimentos dan carácter a esta zona y es el asiento de las tierras mas ricas de la Comarca, en la actualidad puestas de regadío .

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día

f.- El ecosistema:
Se trata de un ecosistema agro-silvo-pastoril con elementos arbóreos más o menos dispersos, algún arbusto y un buen desarrollo de los pastos. Ese aclareo de árboles que suelen ser encinas (Quercus rotudifolia) o alcornoques (Quercus Suber) lo realiza el hombre (de ahí que no se trate de un ecosistema totalmente natural, ya que interviene la manipulación por parte del hombre) con el fin de favorecer el crecimiento de pastos en las zonas aclaradas para el pastoreo ganadero, en las zonas del trazado por el que discurren las acequias, es mayoritariamente de cultivo de regadío. También existe ecosistema de ribera que está constituido por vegetación en una etapa de serie regresiva representada por gramíneas anuales de gran tamaño.

La comarca en la que se encuadra la localidad de Pueblonuevo del Guadiana, cuenta con altísimo patrimonio natural y cultural que precisan de una gestión eficiente para su puesta en valor y su aprovechamiento como uno de los puntos fuertes de la comarca.

g.- A nivel Hidrográfico:
Pueblonuevo del Guadiana está situado al margen derecha del Río Guadiana, siendo que su riqueza hidrográfica, viene determinada, en gran medida, por las infraestructuras creadas al albor del Plan Badajoz, reseñándose el Canal de Montijo y las canalizaciones que nacen de la misma. El nivel de las aguas subterráneas se encuentra a poca profundidad, existiendo gran número de acuíferos.

A nivel de abastecimiento de agua, Pueblonuevo del Guadiana tiene garantizado el mismo, a través de la gran cantidad de infraestructuras hidrológicas existentes en la Comarca a la que pertenece. La gestión del agua, en la localidad, viene conferida a la MANCOMUNIDAD DE MONTIJO Y COMARCA, integrada por las siguientes poblaciones: Guadiana del Caudillo, Pueblonuevo del Guadiana, Valdelacalzada, Esparragalejo, La Garrovilla, Barbaño, Lácara, Montijo, Puebla de la Calzada y Torremayor.

No existen grandes déficits en cuanto a infraestructuras de abastecimiento, depuración y encauzamientos.

A nivel hídrico, Pueblonuevo del Guadiana se encuentra con una gran riqueza, provocada por su localización entre el Río Guadiana y su afluente Río Alcazaba.

h.- El clima:
Tiene un clima moderadamente estacional, del tipo mediterráneo, en el que las variaciones de temperatura y el régimen de lluvias no varían mucho del resto de las Vegas Bajas del Guadiana o incluso de la Vegas Altas. Tiene un marcado periodo de lluvias en otoño y primavera, y un periodo estival de altas temperaturas. (Clasificación climática de Köppen: Csa).

Los veranos son muy calurosos y secos, con una temperatura cuyo promedio supera los 27 °C, y los inviernos son suaves, con una temperatura media de unos 6 °C en el mes de enero.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día

Las precipitaciones oscilan entre los 400 y 600 litros por metro cuadrado anuales, siendo precisamente la zona de las Vegas Bajas del Guadiana a la que pertenece la localidad de Pueblonuevo del Guadiana, la que tienen menor precipitaciones de la región, coincidiendo con la zona de menor altitud. Predominan los chubascos frente a la lluvia o llovizna. El nivel de precipitaciones del presente año, ha sido inusual respecto al de los últimos años. En los meses de verano se alcanzan unas máximas diurnas que superan los 40 °C. Es pues un verano caluroso cuyas temperaturas son mayores de las que debería tener, en teoría, por la proximidad atlántica. La latitud de la región determina que el grado de insolación sea elevado. Esto, unido a la influencia del anticiclón de las Azores y a la reducida altitud media de la región (200-400 m), determina la elevada temperatura media de la región.

i.- A nivel socio-económico:

Segun los datos publicados por el SEPE en el mes de Septiembre **el número de parados ha subido en 14 personas**. De las 14 personas nuevas en de la lista del paro en Pueblonuevo del Guadiana aumento en 6 hombres y 8 mujeres.**El número total de parados es de 116**, de los cuales 40 son hombres y 76 mujeres. **Las personas mayores de 45 años con 59 parados son el grupo de edad mas afectado por el paro**, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 50 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 7 parados. Por sectores vemos que **en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio** con 56 personas, seguido de la agricultura con 50 parados, la construcción con 5 parados, las personas sin empleo anterior con 3 parados y por ultimo la industria con 2 parados.

Septiembre 2021	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	**116**	**+14**	**13.73 %**	**-2**	**-1.69 %**
HOMBRES	40	+6	17.65 %	-5	-11.11 %
MUJERES	76	+8	11.76 %	+3	4.11 %
MENORES DE 25 AÑOS:	7	+2	40.00 %	-4	-36.36 %
HOMBRES	2	0	0 %	-4	-66.67 %
MUJERES	5	+2	66.67 %	0	0 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	50	+11	28.21 %	-2	-3.85 %
HOMBRES	16	+4	33.33 %	+3	23.08 %
MUJERES	34	+7	25.93 %	-5	-12.82 %
MAYORES DE 45 AÑOS	59	+1	1.72 %	+4	7.27 %
HOMBRES	22	+2	10.00 %	-4	-15.38 %
MUJERES	37	-1	-2.63 %	+8	27.59 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	50	+12	31.58 %	-6	-10.71 %
INDUSTRIA	2	0	0 %	-1	-33.33 %
CONSTRUCCIÓN	5	0	0 %	-4	-44.44 %
SERVICIOS	56	+2	3.70 %	+8	16.67 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	3	0	0 %	+1	50.00 %

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322**

j.- Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades:

En relación al DAFO que determinan los factores claves para definir la situación real de la comarca en la que se encuentra el municipio de Pueblonuevo del Guadiana, podemos reseñar :

Debilidades

- Algunas deficiencias en cuanto a señalización viaria y estado de determinadas carreteras de acceso.
- Baja competitividad del pequeño comercio.
- Necesidad de mejora de mantenimiento en la red de canales.
- Discontinuidad geográfica de la comarca que no facilita la cohesión.
- Necesidades formativas no cubiertas suficientemente.
- Déficit del sector industrial y terciario ligado al sector hortofrutícola.
- Carencia de una centralidad propia en la comarca que ayude a cohesionarla.
- Desmotivación derivada del subsidio agrario.
- Falta de suelo de uso industrial y terciario.
- Falta de competitividad del sector primario.

Amenazas:

- Gran aumento de la tasa de paro, por encima de los indicadores nacionales.
-Presión ejercida por los grandes centros urbanos de Mérida y Badajoz para la captación de población.
- Exceso de dependencia de Badajoz y Mérida con pérdida de potencial: equipamientos, ocio
- Reforma de la PAC.
- Reforma del subsidio agrario.
- Existencia de economía sumergida.
- Crisis Sanitaria COVID-19

Fortalezas:

- Buena situación geográfica, acceso a los principales ejes de comunicación.
- Influencias positivas de las 2 grandes áreas urbanas de la provincia.
- Crecimiento de población.
- Asentamiento de industrias lideres en el sector agroalimentario (centrales hortofrutícolas, transformadoras, empresas con alta tecnología, etc.).
- Cercanía de un aeropuerto regional y una Base Aérea.
- Crecimiento de la actividad residencial como segunda residencia.
- Riqueza y diversidad botánica y faunística, con recursos naturales bien conservados.

Oportunidades:

- Crecimiento industrial y de actividades terciarias por la proximidad a los ejes de comunicación por autovía.
- Creación de suelo industrial y terciario.
- Aprovechamiento de productos agrícolas.
- Incremento del turismo de naturaleza.
- Incremento del consumo de productos ecológicos.
- Acceso a la nueva línea AVE Mérida-Badajoz.
-Aumento del volumen de exportaciones con venta al exterior de productos de calidad, que posibilita un salto cualitativo en la balanza comercial.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

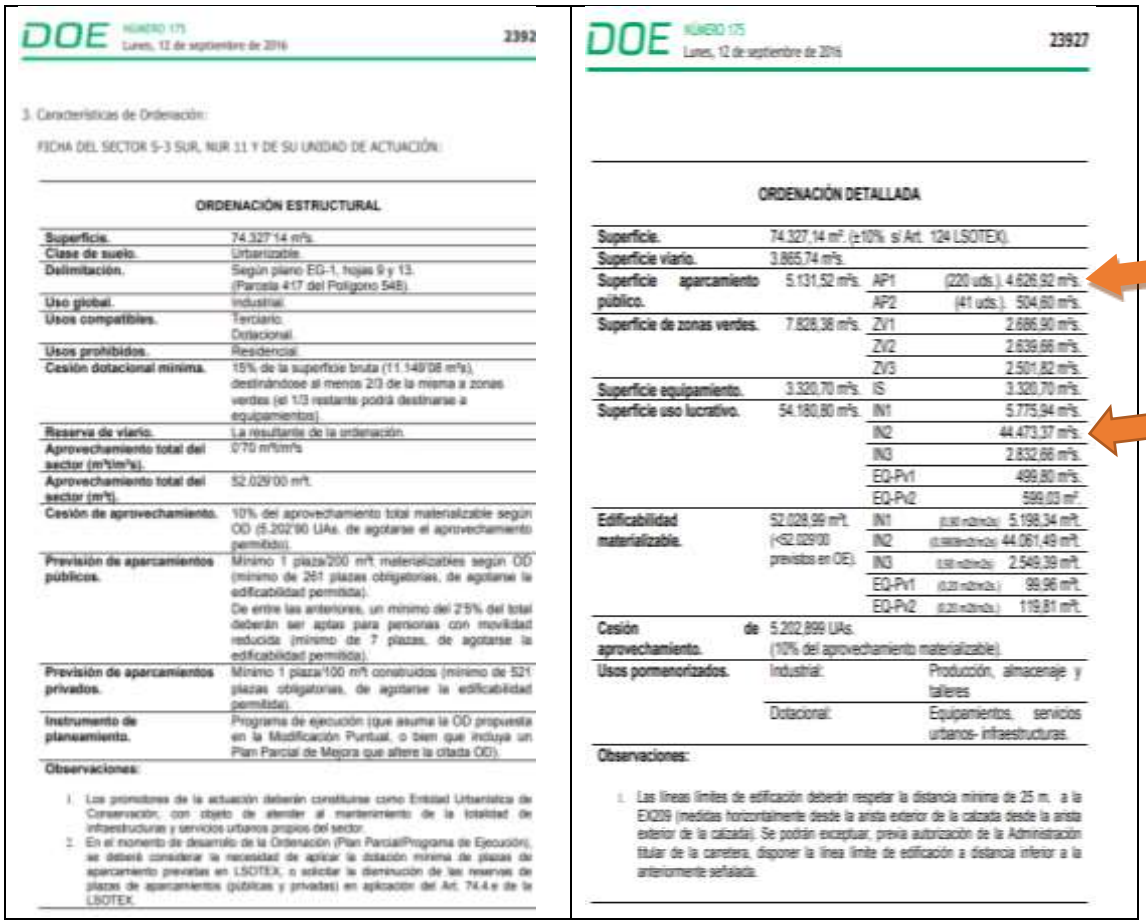
La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ

1º.2.- *Antecedentes del planeamiento municipal*.-

Normativa Urbanística Transitoria de Pueblonuevo del Guadiana, consistente PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BADAJOZ, aplicable al NUR 11, Normativa aprobada definitivamente por Decreto 43/1989 de 09/05/1989, publicada en B.O.P. de 22/05/1992, normativa asumida con ocasión de su segregación de Badajoz, para su constitución como municipio independiente, en Decreto 97/1999 de 29 de Julio publicado en DOE de 03/08/1999. Con su planeamiento complementario publicado en DOE de 29/04/2003 y 07/07/2009. En la actualidad se encuentra en tramitación el Plan General Municipal, sin que se hayan definido los trámites para el Avance del mismo.

Por **RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2016**, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se APROBÓ DEFINTIVAMENTE la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** del Plan General de Ordenación Urbana de Pueblonuevo del Guadiana, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de protección agropecuaria a suelo urbanizable programado de uso industrial de la parcela 417 del polígono 548, con la **creación del Sector "Homologado" S-3 del NUR-11 con ordenación detallada**, donde actualmente se encuentran unas instalaciones industriales. Dicha resolución tras el correspondiente refundido, fue publicada **en D.O.E. Nº.175 DE 12/09/2016.**

El Sector 3 , como SUELO URBANIZABLE aparecía en el planeamiento municipal como POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO , con la siguiente ficha urbanística :



DOE Lunes, 12 de septiembre de 2016 2392

3. Características de Ordenación:

FICHA DEL SECTOR S-3 SUR, NUR 11 Y DE SU UNIDAD DE ACTUACIÓN:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie.	74.327'14 m²s.
Clase de suelo.	Urbanizable.
Delimitación.	Según plano EG-1, hojas 9 y 13. (Parcela 417 del Polígono 548).
Uso global.	Industrial.
Usos compatibles.	Terciario. Dotacional.
Usos prohibidos.	Residencial.
Cesión dotacional mínima.	15% de la superficie bruta (11.149'08 m²s), destinándose al menos 2/3 de la misma a zonas verdes (el 1/3 restante podrá destinarse a equipamientos).
Reserva de viario.	La resultante de la ordenación.
Aprovechamiento total del sector (m²t/m²s).	0'70 m²t/m²s
Aprovechamiento total del sector (m²t).	52.029'00 m²t.
Cesión de aprovechamiento.	10% del aprovechamiento total materializable según OD (5.202'90 UAs. de agotarse el aprovechamiento permitido).
Previsión de aparcamientos públicos.	Mínimo 1 plaza/200 m²t materializables según OD (mínimo de 261 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida). De entre las anteriores, un mínimo del 2'5% del total deberán ser aptas para personas con movilidad reducida (mínimo de 7 plazas, de agotarse la edificabilidad permitida).
Previsión de aparcamientos privados.	Mínimo 1 plaza/100 m²t construidos (mínimo de 521 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida).
Instrumento de planeamiento.	Programa de ejecución (que asuma la OD propuesta en la Modificación Puntual, o bien que incluya un Plan Parcial de Mejora que altere la citada OD).
Observaciones:	

1. Los promotores de la actuación deberán constituirse como Entidad Urbanística de Conservación, con objeto de atender al mantenimiento de la totalidad de infraestructuras y servicios urbanos propios del sector.
2. En el momento de desarrollo de la Ordenación (Plan Parcial/Programa de Ejecución), se deberá considerar la necesidad de aplicar la dotación mínima de plazas de aparcamiento previstas en LSOTEX, o solicitar la disminución de las reservas de plazas de aparcamientos (públicas y privadas) en aplicación del Art. 74.4.e de la LSOTEX.

DOE Lunes, 12 de septiembre de 2016 23927

ORDENACIÓN DETALLADA

Superficie.	74.327,14 m². (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).		
Superficie viario.	3.865,74 m²s.		
Superficie aparcamiento público.	5.131,52 m²s.	AP1	(220 uds.) 4.626,92 m²s.
		AP2	(41 uds.) 504,60 m²s.
Superficie de zonas verdes.	7.826,38 m²s.	ZV1	2.686,90 m²s.
		ZV2	2.639,66 m²s.
		ZV3	2.501,82 m²s.
Superficie equipamiento.	3.320,70 m²s.	IS	3.320,70 m²s.
Superficie uso lucrativo.	54.180,80 m²s.	IN1	5.775,94 m²s.
		IN2	44.473,37 m²s.
		IN3	2.832,66 m²s.
		EQ-Pv1	499,80 m²s.
		EQ-Pv2	598,03 m².
Edificabilidad materializable.	52.029,99 m²t. (<52.029'00 previstos en OE).	IN1	(0,90 m²t/m²s) 5.198,34 m²t.
		IN2	(0,9859m²t/m²s) 44.061,49 m²t.
		IN3	(0,90 m²t/m²s) 2.549,39 m²t.
		EQ-Pv1	(0,20 m²t/m²s.) 99,96 m²t.
		EQ-Pv2	(0,20 m²t/m²s.) 119,81 m²t.
Cesión de aprovechamiento.	5.202,899 UAs. (10% del aprovechamiento materializable).		
Usos pormenorizados.	Industrial:	Producción, almacenaje y talleres	
	Dotacional:	Equipamientos, servicios urbanos- infraestructuras.	
Observaciones:			

1. Las líneas límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada). Se podrán exceptuar, previa autorización de la Administración titular de la carretera, disponer la línea límite de edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

La Unidad de Actual del SECTOR S-3 DEL PGOU, **fue desarrollada y ejecutado su PROGRAMA DE EJECUCIÓN** por el sistema de compensación como POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO, Programa aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 25 de mayo de 2017 , publicado por Anuncio en D.O.E Nº. 130 de 7 de julio de 2017. Así mismo, por Decreto de la Alcaldía de fecha 28/08/2017 resultó aprobado la PROPUESTA DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-3 DE PUEBLONUEVO , siendo publicada B.O.P. Badajoz nº. 166 de 30/08/2017, anuncio en periódico Hoy de 26/10/2017.

Finalmente por el Pleno de ese Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 28/09/2017, se aprobó la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector s-3 de Pueblonuevo del Guadiana, de conformidad con lo exigido en el Artículo 161 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en relación con el Ariculo 2.7 de las Ordenanzas Reguladoras del Sector S-3, , resultando RECEPCIONADA, la unidad de actuación en ACTA DE RECEPCIÓN de URBANIZACIÓN de fecha 14/12/2017, adquiriendo los terrenos incluidos en la parcela 417 del Polígono 548 de Pueblonuevo del Guadiana, **la condición jurídica de SUELO URBANO**

1º.3.- Usos actuales del suelo y la aptitud de los terrenos para cambio reubicación programada.-

El suelo objeto de la presente propuesta de innovación del planeamiento municipal, se encuentra situado fuera del caso urbano de PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, en el **POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO DEL SECTOR S-3**, a una distancia aproximada de 1,3 Km. del mismo, junto a la Carretera EX 209, actualmente es SUELO URBANO.

El uso actual de los terrenos afectos por la presente innovación del planeamiento municipal, , cuyo uso global actual es **USO INDUSTRIAL**, dado que sobre los referidos terrenos se encuentra instalada **INDUSTRIA AGROALIMENTARIA**, a partir materiales de origen vegetal , denominada **VEGENAT S.A**. , que utiliza técnicas de deshidratación , liofilización , esterilización, pasterización …. Todo ello, tal y como puede observarse en el siguiente documento fotográfico:



ACTUAL ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1 **POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO DEL SECTOR 3**

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día

El ACTUAL uso pormenorizado de los terrenos de SUELO URBANO, afectos por la presente Modificación de la ordenación detallada del **Sector S-3 de Pueblonuevo del Guadiana**, son:



Fuente: Google Earth Pro

- **(1) Actual ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1** : Terrenos de DOMINIO PÚBLICO: que en la ACTUAL ubicación en el Sector 3, tiene una superficie de 4.626,92 M2. Es la **FINCA REGISTRAL Nº. 46.006** ; correspondiente a la parcela catastral con REFERENCIA 6199509PD9069G0001EO. Alberga en la actualidad 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO, DE LAS QUE 8 PLAZAS corresponden a la plaza para personas con movilidad reducida.

- **(2)** Los terrenos previstos para la **REUBICACIÓN ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1**: Terrenos como aprovechamiento lucrativo, propiedad de VEGENAT S.A. que encuentran al **SURESTE DE LA MANZANA B DEL SECTOR S-3:** Tiene una superficie de 4.894,53 m2 . Forma parte de la REGISTRAL Nº. 45.988 , correspondiente a la parcela CATASTRAL 6199501PD9069G0001MO, con el siguiente aprovechamiento:

Manzana B (IN-2)	44.473,37 m2	0,9908m2t/m2.	44.061.49 m2t

La conservación y mantenimiento de las dotaciones públicas y servicios de redes , está encomendada a la **ENTIDAD DE CONSERVACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DE PUEBLONUEVO**, con C.I.F. V 06728133, con domicilio social en con domicilio social en Ctra. Badajoz-Montijo (Ex. 209) Km. 24 Pueblonuevo del Guadiana (Badajoz). Constituida en virtud de acuerdo de Pleno de ese Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 28/09/2017, representada en este acto por su legal representante, Don Cayetano Tomás López Serrano, con D.N.I. nº. 80.075.864-F.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

La aptitud de los terrenos para reubicación de la ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1 , con las 220 Plazas de aparcamiento público, dentro del Polígono Industrial aislado del Sector S-3 del PGOU Pueblonuevo, determinada por:

1º.-Por su **conectividad,** dado que la zona prevista para la reubicación de la actual ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1, tiene la misma vía de acceso que la actual ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1, pues también se encuentra conectada con el Camino de Servicio Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana (en el Catálogos de Caminos Públicos con Ref: 03E09022017B), por donde tendría su acceso, por lo que no se varía la conexión a la vía pública, solo se desplaza unos metros al sur de la misma.

2º.- Por su **accesibilidad**, dado que es la zona más próxima a la zona de acceso peatonal del Sector, que cuenta con plataforma única, y al acceso controlado por seguridad alimentaria.

3º.- Por su escaso impacto ambiental y urbano, dado que los terrenos ya tienen un uso de industrial, siendo que sobre los mismos, se vienen desarrollando actividades industriales. En concreto, los terrenos delimitados para la reubicación de la zona de aparcamiento AP-1 del Sector S-3, no existen edificaciones que haya que derribar para la ejecución de la nueva zona de aparcamiento público AP-1, con lo que el impacto ambiental es escaso.

Asimismo, a nivel urbano no tiene ningún impacto en la ordenación urbanística del municipio, en primer lugar por encontrase localizados los terrenos fuera del casco urbano y del sistema de redes generales del municipio, por ser un polígono industrial aislado, independiente y autónomo

4º.- Por **coincidir los intereses públicos con la actividad privada,** puesto de manifiesto por el Pleno del Ayuntamiento de Pueblonuevo, lo que ha motivado la aprobación del ***CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA: REUBICACIÓN LOCALIZACIÓN ZONA APARCAMIENTO PÚBLICO-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DEL PGOU PUEBLONUEVO,*** en la necesaria consolidación de la industria de transformación agrícola que viene desarrollándose en el referido Sector, dada la circunstancia sobrevenida, impuesta por las necesidades del mercado y la competitividad, de acometer, junto a la cadena de recepción de materia prima (sita al noreste de la Manzana B del Sector 3) , varias naves de almacenamiento de materia prima que pudieran conectarse con la misma , a fin poder cubrir las necesidades de suministro de sus proveedores, estando en juego la viabilidad empresarial de las actuales instalaciones, siendo que las circunstancia logísticas de recepción de la materia prima, hacen imposible cualquier otra ubicación.

5º.- Por **implicar un uso racional de suelo, armonizando la optimación de su utilización y el progreso en el medio urbano**, ponderando el desarrollo económico y social y la preservación del medio ambiente urbano y natural, con mantenimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas, pues no se incrementa la edificabilidad del Sector, limitándose la innovación del planeamiento municipal, a un simple cambio de localización de la zona de aparcamiento público , por las expresadas circunstancias sobrevenidas.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

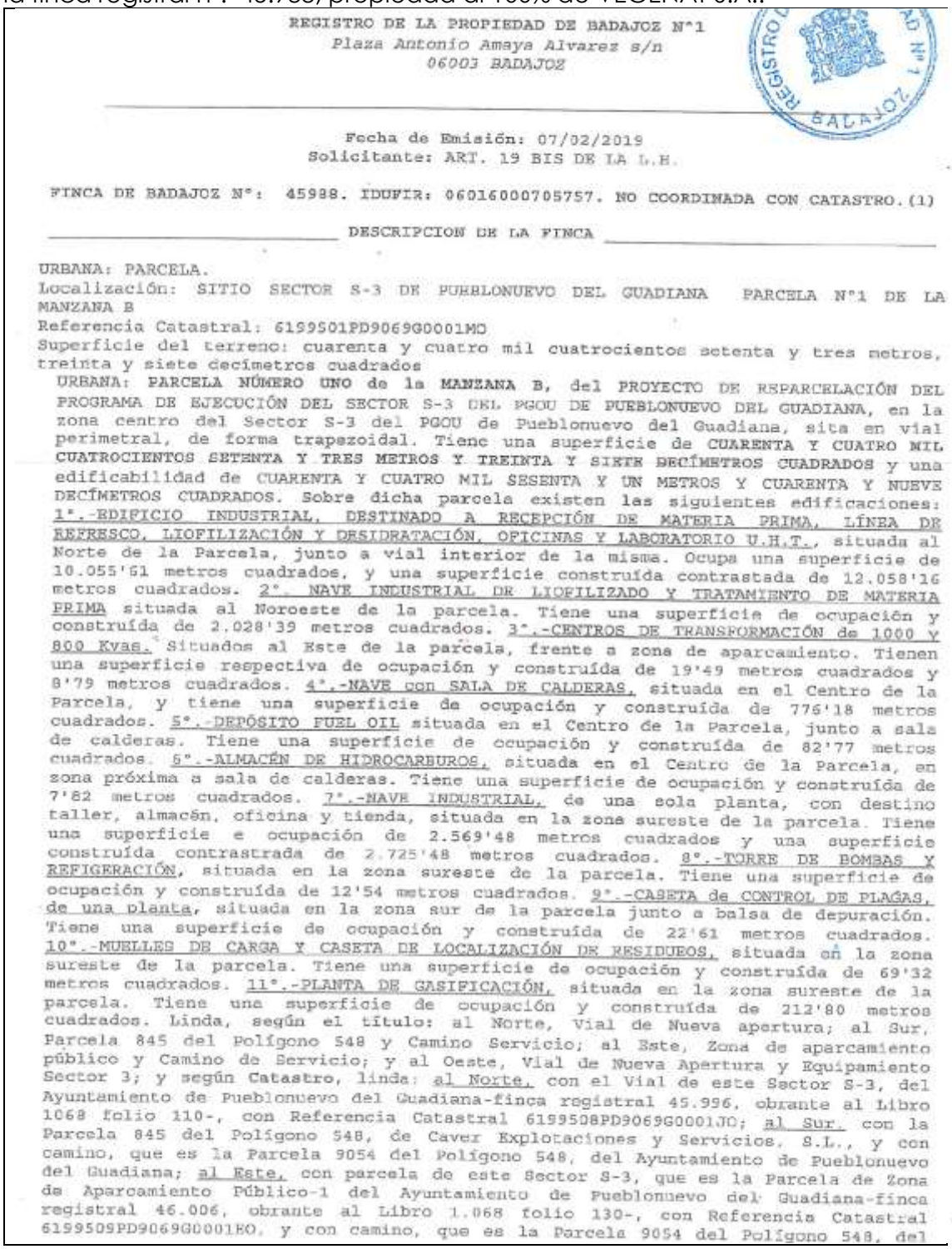
La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

1º.4. Identificación del propietario afecto por la Modificación:

a.- El ÚNICO PROPIETARIO afecto por la presente Modificación Puntual es: **VEGENAT S.A.**, con domicilio social en Ctra. Badajoz Montijo Ex. 209 Km.24 06184 Pueblonuevo del Guadiana, con C.I.F. nº. : A- 06141345, como titular de la PARCELA 1 DE LA MANZANA B, del Sector S-3

DATOS REGISTRALES:

Según nota simple informativa del Registro de la Propiedad nº. 1 de Badajoz de la finca registral nº. 45.988, propiedad al 100% de VEGENAT S.A.:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADAJOZ Nº1
Plaza Antonio Amaya Alvarez s/n
06003 BADAJOZ

Fecha de Emisión: 07/02/2019
Solicitante: ART. 19 BIS DE LA L.H.

FINCA DE BADAJOZ Nº: 45988. IDUFIR: 06016000705757. NO COORDINADA CON CATASTRO.(1)

DESCRIPCION DE LA FINCA

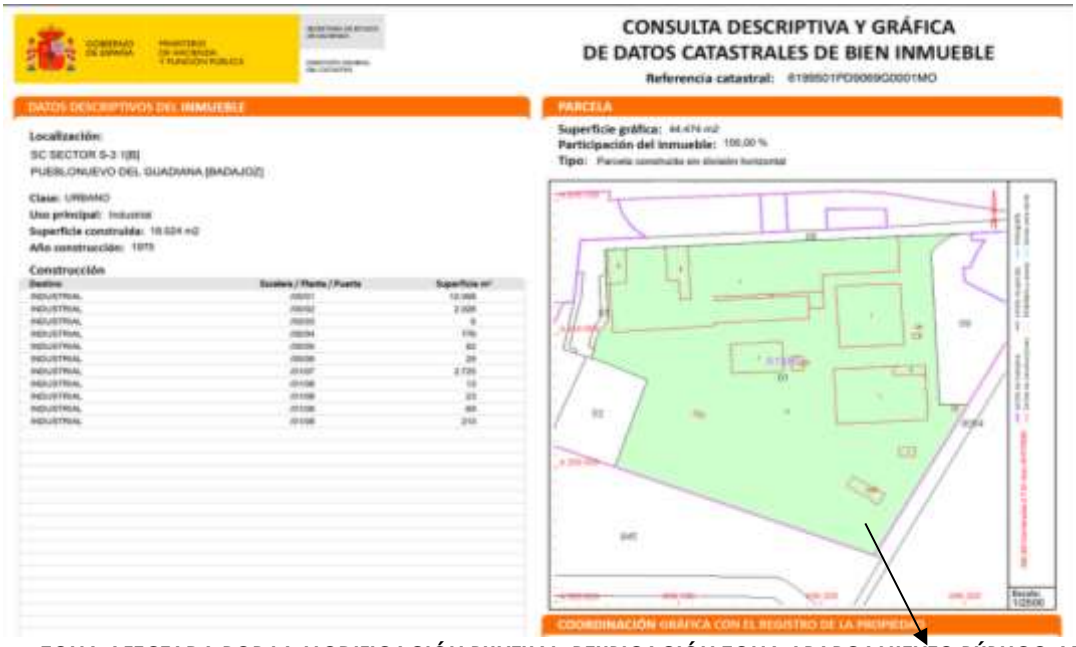
URBANA: PARCELA.
Localización: SITIO SECTOR S-3 DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA PARCELA Nº1 DE LA MANZANA B
Referencia Catastral: 6199501PD9069G0001MO
Superficie del terreno: cuarenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y tres metros, treinta y siete decímetros cuadrados
URBANA: PARCELA NÚMERO UNO de la MANZANA B, del PROYECTO DE RESPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL SECTOR S-3 DEL PGOU DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, en la zona centro del Sector S-3 del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, sita en vial perimetral, de forma trapezoidal. Tiene una superficie de CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES METROS Y TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS y una edificabilidad de CUARENTA Y CUATRO MIL SESENTA Y UN METROS Y CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. Sobre dicha parcela existen las siguientes edificaciones: 1º.-EDIFICIO INDUSTRIAL, DESTINADO A RECEPCIÓN DE MATERIA PRIMA, LÍNEA DE REFRESCO, LIOFILIZACIÓN Y DESIDRATACIÓN, OFICINAS Y LABORATORIO U.H.T., situada al Norte de la Parcela, junto a vial interior de la misma. Ocupa una superficie de 10.055'61 metros cuadrados, y una superficie construída contrastada de 12.058'16 metros cuadrados. 2º. NAVE INDUSTRIAL DE LIOFILIZADO Y TRATAMIENTO DE MATERIA PRIMA situada al Noroeste de la parcela. Tiene una superficie de ocupación y construída de 2.028'39 metros cuadrados. 3º.-CENTROS DE TRANSFORMACIÓN de 1000 y 800 Kvas. Situados al Este de la parcela, frente a zona de aparcamiento. Tienen una superficie respectiva de ocupación y construída de 19'49 metros cuadrados y 8'79 metros cuadrados. 4º.-NAVE con SALA DE CALDERAS, situada en el Centro de la Parcela, y tiene una superficie de ocupación y construída de 776'18 metros cuadrados. 5º.-DEPÓSITO FUEL OIL situada en el Centro de la Parcela, junto a sala de calderas. Tiene una superficie de ocupación y construída de 82'77 metros cuadrados. 6º.-ALMACÉN DE HIDROCARBUROS, situada en el Centro de la Parcela, en zona próxima a sala de calderas. Tiene una superficie de ocupación y construída de 7'82 metros cuadrados. 7º.-NAVE INDUSTRIAL, de una sola planta, con destino taller, almacén, oficina y tienda, situada en la zona sureste de la parcela. Tiene una superficie e ocupación de 2.569'48 metros cuadrados y una superficie construída contrastrada de 2.725'48 metros cuadrados. 8º.-TORRE DE BOMBAS Y REFIGERACIÓN, situada en la zona sureste de la parcela. Tiene una superficie de ocupación y construída de 12'54 metros cuadrados. 9º.-CASETA de CONTROL DE PLAGAS, de una planta, situada en la zona sur de la parcela junto a balsa de depuración. Tiene una superficie de ocupación y construída de 22'61 metros cuadrados. 10º.-MUELLES DE CARGA Y CASETA DE LOCALIZACIÓN DE RESIDUOS, situada en la zona sureste de la parcela. Tiene una superficie de ocupación y construída de 69'32 metros cuadrados. 11º.-PLANTA DE GASIFICACIÓN, situada en la zona sureste de la parcela. Tiene una superficie de ocupación y construída de 212'80 metros cuadrados. Linda, según el título: al Norte, Vial de Nueva apertura; al Sur, Parcela 845 del Polígono 548 y Camino Servicio; al Este, Zona de aparcamiento público y Camino de Servicio; y al Oeste, Vial de Nueva Apertura y Equipamiento Sector 3; y según Catastro, linda: al Norte, con el Vial de este Sector S-3, del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana-finca registral 45.996, obrante al Libro 1068 folio 110-, con Referencia Catastral 6199508PD9069G0001JO; al Sur, con la Parcela 845 del Polígono 548, de Caver Explotaciones y Servicios, S.L., y con camino, que es la Parcela 9054 del Polígono 548, del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana; al Este, con parcela de este Sector S-3, que es la Parcela de Zona de Aparcamiento Público-1 del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana-finca registral 46.006, obrante al Libro 1.068 folio 130-, con Referencia Catastral 6199509PD9069G0001EO, y con camino, que es la Parcela 9054 del Polígono 548, del

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día

CATASTRAL: 6199501PD9069G0001MO



ZONA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, REUBICACIÓN ZONA APARCAMIENTO PÚBLICO AP.1

b.- Zona de DOMINIO PÚBLICO a desafectar para cambio de localización ZONA APARCAMIENTO PÚBLICO AP.1 cuya titularidad ostenta el AYUNTAMIENTO DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA CIF. P0616700A

DATOS REGISTRALES:

Según nota simple informativa del Registro de la Propiedad nº. 1 de Badajoz de la finca registral nº. 46006, propiedad al 100% del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana :

FINCA DE BADAJOZ Nº: 46006. IDUFIR: 06016000705863. NO COORDINADA CON CATASTRO.(1)

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA.
Localización: TERRENOS SECTOR S-3 DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA ZONA DE APARCAMIENTO PUBLICO-1
Referencia Catastral alegada: 6199509PD9069G0001EO
Superficie del terreno: cuatro mil seiscientos veintiséis metros, noventa y dos decímetros cuadrados
URBANA: **ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO-1**, del PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL SECTOR S-3 DEL PGOU DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, al Noroeste del Sector S-3 del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, sita en vial perimetral. Tiene una superficie de **CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS METROS Y NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS**, para doscientas veinte plazas de aparcamiento público. Linda, **según el título**: al Norte, Vial Perimetral y Manzana C; al Sur, Manzana B y Camino de Servicio del Ayuntamiento; al Este, Manzana C; y al Oeste, Manzana B; y según **Catastro**, linda: al Norte, con Vial de este Sector del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana-finca registral 45.996 obrante al Libro 1068, folio 110-, con Referencia Catastral 6199508PD9069G0001JO y con con Parcela de este Sector, que es la Parcela número 1 de la Manzana C de Vegenat S.A.-finca registral 45.990 obrante al Libro 1068 folio 98-, con Referencia Catastral 6300201PD9160A0001EF; al Sur, con Parcela de este Sector, que es la Parcela número 1 de la Manzana B de Vegenat S.A.-finca registral 45.988 obrante al Libro 1068 folio 94-, con Referencia Catastral 6199501PD9069G0001MO y con Camino del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana, que es la Parcela 9054 del Polígono 548; al Este, con Parcela de este Sector, que es la Parcela número 1 de la Manzana C de Vegenat S.A.-finca registral 45.990 obrante al Libro 1068 folio 98-, con Referencia Catastral 6300201PD9160A0001EF, y con Camino del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana, que es la Parcela 9054 del Polígono 548; y al Oeste, con Parcela de este Sector, que es la Parcela número 1 de la Manzana B de Vegenat S.A.-finca registral 45.988 obrante al Libro 1068 folio 94-, con Referencia Catastral 6199501PD9069G0001MO.

TITULARIDADES

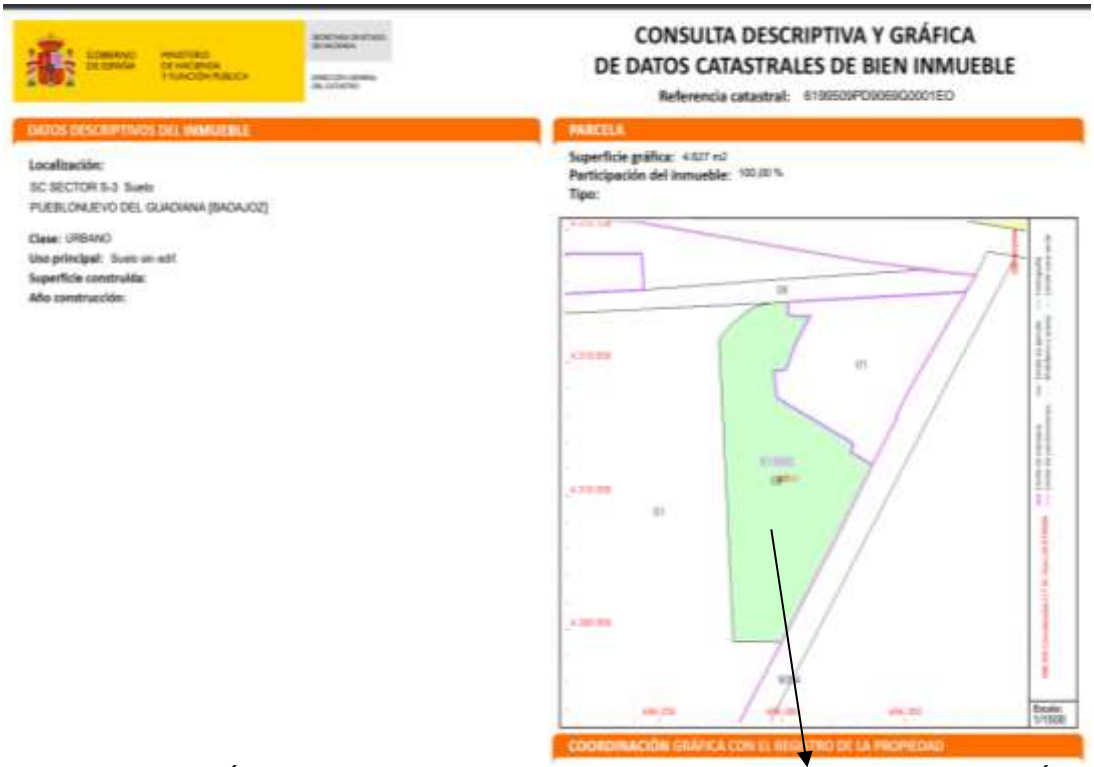
NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA	P0.616.700-A	2552	1068	130	

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

CATASTRAL: 6199509PD9069G0001EO



ZONA DE DOMINIO PÚBLICO APARCAMIENTO PUBLICO AP-1 A DESAFECTAR, PARA SU REUBICACIÓN EN LA ZONA SURESTE DE LA MANZANA B, A FIN DE SU RECALIFICACIÓN COMO IND.2 (MANZANA B) CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (SIN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR S-3 DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA.

2º.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO A ORDENAR.

2º.1.- *Innovación del planeamiento*.

La vigencia del PGOU de Pueblonuevo , viene inicialmente determinada con una vocación indefinida , como manifestación del principio de seguridad jurídica , en garantía frente a posibles alteraciones carentes de justificación, determinándose en el Artículo 1.1.2, de dicha normativa urbanística se expresa: "*Las determinaciones que se contienen en la Revisión del Plan General entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de* ***vigencia será, en principio indefinido****, sin perjuicio de las ocasionales modificaciones que se aconsejaren necesarias durante dicho periodo…*"

La presente formulación opta por la procedencia de la Modificación puntual de la ordenación detallada del Sector S.3 prevista en el Planeamiento municipal, a fin de la corrección individual, al existir una necesidad pública a la que hay que dar respuesta con adecuación del planeamiento . Dicha alteración en el planeamiento municipal no supone una Revisión del modelo de Planeamiento municipal, que sigue vigente.

De conformidad con lo preceptuado en el Decreto 10/2020 de 22 de mayo, sobre medidas urgentes para la reactivación económica…para afrontas los efectos negativos de la COVID-19:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ

Disposición transitoria segunda. Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.

1. El régimen urbanístico del suelo establecido en la presente ley se aplicará según la siguiente regla general:

a) En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho (como es el caso de Pueblonuevo del Guadiana) ***será de aplicación el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley.***

2. La aplicación del régimen urbanístico del suelo de esta ley tendrá las siguientes particularidades:

a) Se considerarán equivalentes el suelo urbano consolidado y no consolidado al suelo urbano; el suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar al suelo urbanizable; el suelo no urbanizable al suelo rústico; y el suelo no urbanizable protegido al suelo rústico protegido.

3. ***Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:***

a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:

1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.

2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.

3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

b) ***Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de ésta norma (27 de Junio de 2019) en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente****.*

Transcurrido dicho plazo solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.

d) ***El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre PGM estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente****.*

e) ***La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio****. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.*

f) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio.»

EN CONCLUSIÓN, en virtud de lo establecido en la vigente Disposición transitoria segunda de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, es posible instar la presente propuesta de innovación del planeamiento municipal, sobre las PGOU de Pueblonuevo del Guadina, aprobadas, conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2021 de 14 de diciembre, durante el plazo de CUATRO AÑOS, siguientes a su entrada en vigor, es decir, es factible hasta el 27/06/2023.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por

2º.2.-*Necesidades advertidas y oportunidad de innovación del planeamiento .*

Por parte de la entidad VEGENAT S.A., como propietaria del 100% del aprovechamiento lucrativo del Polígono Industrial Aislado del Sector 3 de Pueblonuevo del Guadiana, se puso de manifiesto ante la Administración Actuante, la **circunstancia logística sobrevenida**, que pone en juego la viabilidad empresarial de las actuales instalaciones del citado Polígono, ante la necesidad de dar respuesta a las exigencias productivas surgidas,

Dicha circunstancia sobrevenida, impuesta por las necesidades del mercado y la competitividad, supone la **necesidad de acometer, junto a la cadena de tratamiento de materia prima (sita al noreste de la Manzana B del Sector 3) , varias naves de almacenamiento de materia prima que pudieran conectarse con la misma** , a fin poder cubrir las necesidades de suministro de sus proveedores. En dicha zona se encuentran actualmente localizados la ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1, que integra 220 plazas de aparcamiento.

Dichas necesidades productivas sólo pueden ser atendidas a través de la construcción de varias naves almacén de materia prima que no puede acometerse en otra localización del polígono industrial, pues han de realizarse junto a la zona de la línea de producción. En la actualidad, junto a la misma ya existen varias naves de almacenamiento de gran dimensionado pero que han devenido en insuficientes para las nuevas necesidades productivas surgidas, siendo que la única localización posible es frente a la mencionada línea de producción:



Así pues, la única opción posible para dar respuesta a la necesidades productivas surgidas, es la de acometer nuevas naves de almacenamiento de materia prima exigidas para la viabilidad empresarial de las actuales instalaciones frente a la línea de producción de la materia prima, por una cuestión logística y de seguridad alimentaria, que impide su localización en otra zona distinta del polígono industrial.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día

En dicho terreno, sito AL NORESTE del citado Sector 3, se localiza en la actualidad **ZONA APARCAMIENTO PÚBLICO -1 del Sector 3 de Pueblonuevo de Guadiana**, que alberga un numero de 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO, siendo que la bolsa de aparcamiento público surge la necesidad de desplazarla al SURESTE, **reubicando las 220 plazas de aparcamiento público en la zona colindante, a la actual zona de aparcamiento**.

Es sabido que Vegenat S.A. es uno de los principales empleadores de vecinos de la localidad, y que como empresa consolidada a nivel internacional , presta sus servicios de transformados agrícolas a grandes multinacionales como MC Donalds, superando los controles de seguridad alimentaria y productiva a la que es sometida.

Consciente de ello, el Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana, en base al **interés público de la consolidación empresarial de unos de los principales empleadores y generadores de recursos productivos de la localidad,** así como de la implementación de criterios de sostenibilidad, eficiencia y economía circular verde, propios de los objetivos de la Agenda 2030, aprobó en PLENO DEL AYUNTAMIENTO, "***CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA: REUBICACIÓN LOCALIZACIÓN ZONA APARCAMIENTO PÚBLICO-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DEL PGOU PUEBLONUEVO***" , a fin de posibilitar la reubicación de la zona de aparcamiento publico AP-1 del Sector S-3 del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, con desafección de la actual zona de aparcamiento, a fin de dar respuesta la necesidad logística puesta de manifiesto.

La oportunidad de la innovación del planeamiento municipal, a fin de la reubicación de la localización de la Zona de Aparcamiento Público 1, en el Polígono Industrial Aislado del Sector 3 de Pueblonuevo de Guadiana , queda de manifiesto por :

- 1º.- CON LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROYECTADA, SE POSIBILITARÍA LA INMEDIATA EJECUCIÓN DE NAVES DE ALMACENAMIENTO DE MATERIAL PRIMA, QUE **POSIBILITARÍA AMPLIAR LA CAMPAÑA DE TRANSFORMACIÓN AGRÍCOLA DE LA CAMPAÑA DE VERANO ALARGANDO LA MISMA A PRÁCTICAMENTE TODO EL AÑO, LO QUE REDUNDA ADEMÁS EN LA CREACIÓN DE NUEVOS PUESTOS DE TRABAJO, EN LA AMPLIACIÓN DE LOS CONTRATOS LABORALES DE TRABAJADORES FIJOS DISCONTINUOS, QUE VERÁN AMPLIADOS LA ACTIVIDAD SUS CONTRATOS POR LA PRODUCCIÓN DURANTE TODO EL AÑO.-**

Las necesidades productivas surgidas, implican la necesidad de ampliar la campaña de producción de transformados agrícolas, que se venía circunscribiendo a la campaña agrícola de verano. Ya en las últimas campañas se ha intentado ampliar dicha campaña que normalmente terminaba en el mes de Septiembre a los meses de Octubre y Noviembre, pero la capacidad de almacenaje existente, impide seguir ampliando la producción, cuando la necesidad impuesta por las exigencias del mercado exige una productividad durante casi todo el año, y no limitada a unos meses.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

Es preciso dar respuesta a dicha circunstancia, que afectan a la propia viabilidad de la actividad industrial que se desarrolla en el referido Polígono y que da lugar a la OPORTUNIDAD LABORAL, que con dicha ampliación productiva surge en la nueva contratación laboral estimada en un 25%, más la ampliación de la duración temporal de los contratos de trabajadores que actualmente figuran como fijos discontinuos, lo que les daría mayor capacidad de ingresos a la unidad familiar de los vecinos de la localidad.

Significar que el volumen de trabajadores que emplea la actividad de Transformados Agrícolas en plena campaña supera los 250 trabajadores, de los que aproximadamente un 40% corresponde a la localidad de Pueblonuevo del Guadiana, según el Censo de Trabajadores, con lo que la oportunidad laboral, supondría una MEJORA ECONÓMICA para los mismos.

- 2º.- CON LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROYECTADA, **SE POSIBILITARÍA LA CONSOLIDACIÓN Y VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL QUE DE DESARROLLA EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO DE UNOS DE LOS PRINCIPALES GENERADORES DE EMPLEO.-**

Siendo que la oportunidad de la innovación del planeamiento municipal, redunda en el interés público de consolidar y posibilitar la subsistencia de unos de los principales generadores de puestos de trabajo en la localidad, lo que incide de forma directa en el empleo de los vecinos de la localidad, su consolidación y ampliación laboral, y con ello en el interés general de la localidad y de utilidad pública de su planteamiento.

2º.3.- Afecciones derivadas de la legislación sectorial y de los instrumentos de ordenación del territorio .

- **NO EXISTEN INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO QUE TENGAN INCIDENCIA ALGUNA EN LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**. Asimismo, los terrenos objeto de la Modificación no se encuentran afectos por Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA), Lugar de importancia comunitaria (LIC) o Zonas Especiales de Conservación (ZEC) , dentro de la red Natura 2000. Siendo que en el preceptivo MAPA DE RIESGOS NATURALES del ámbito objeto de ordenación, no se vislumbra la existencia de ninguna afección digna de mención.

- Dentro de la legislación sectorial a la hora de la afecciones con las que cuenta los terrenos objeto de la presente propuesta, son la relativa a :

A.- LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS, dado que los terrenos se encuentran bordeados por varías vías de comunicación cuya titularidad ostenta la Junta de Extremadura (EX. 209 y EX 328). A tal efecto resulta de aplicación la Ley 7/1995, de 27 de abril de carreteras de Extremadura , en especial sus Artículos 23 a 26. En especial es preciso reseñar que los límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada).

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

En el presente caso, es preciso reseñar, que **las edificaciones futuras que se desarrollen sobre la actual zona de aparcamiento AP-1, una vez reubicada y desafectada, deberán respetar la línea de edificación genérica establecida en 25 metros lineales** medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada de la EX209

B.- LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA , EN RELACIÓN AL VERTIDO A REGATO DE AGUAS PLUVIALES Y DEPURADAS, que cuenta con autorización del Organismo de Cuenca DESAGÜE D-2 de los Sectores G-I y G-II de la zona regable del Canal de Montijo. Así como la propia COMUNIDAD DE REGANTES DE BADAJOZ "CANAL DE MONTIJO", constando aportada al expediente primitivo de la Modificación del Sector 3, la Autorización para realizar conducción de aguas de lluvia a la desagüe de cola de la Acequia, con tubería de 300 m.m.

C.- La normativa sectorial en **materia de RESIDUOS**, con ocasión de la actividad industrial que se desarrolla en la parcela 417 del polígono 548, la promotora de la presente Modificación Puntual, cuenta con AUTORIZACIÓN, expedida por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, como **GESTOR DE RESIDUOS NO PELIGROSOS, con nº. de autorización A- 06141345/EX/V-155**, para realizar la operación de VALORIZACIÓN de lodos del tratamiento in situ de efluentes de aguas residuales industriales generados y tratados en su planta depuradora de aguas residuales , siendo utilizados posteriormente en el sector agrario. Constada aportada al primitivo expediente del Sector 3, copia de la expresada Autorización de la gestión de residuos no peligrosos y de la Resolución de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental sobre modificación de la inscripción en el Registro de Pequeños productores de Residuos Peligrosos a la promotora de la presente innovación del planeamiento municipal, en la que se reseña que estando VEGENAT S.A. inscrita en el **Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos con el nº. 2799**, se amplía a la producción de nuevos residuos peligrosos, estando autorizado como productor de residuos peligrosos, que se relacionan a continuación:

Residuos de tóner de impresión que contienen sustancias peligrosas; absorbentes, materiales de filtración (incluidos los filtros de aceite no especificados en otra categoría) trapos de limpieza y ropas protectoras contaminados por sustancias peligrosas; emulsiones y disoluciones de mecanizado sin halógenos; residuos sólidos que contienen sustancias peligrosas; residuos cuya recogida y eliminación es objeto de requisitos especiales para prevenir infecciones; pilas que contienen mercurio; acumuladores de Ni-Cd; aceites minerales no clorados de motor , de transmisión mecánica y lubricantes; envases que contienen restos de sustancias peligrosas o están contaminados por ellas; productos químicos de laboratorio que consisten en , o contienen, sustancias peligrosas, incluidas las mezclas de productos químicos de laboratorio; baterías de plomo; agua aceitosa procedente de separadores de agua/ sustancias aceitosas; equipos desechados que contienen clorofluorocarbonos; filtros de aceite; tubos fluorescentes y otros residuos que contienen mercurio; Soluciones acuosas con amoniaco; Tierras contaminadas con sustancias peligrosas; Aerosoles vacios; Ácidos no especificados en otra categoría; Ácidos nítrico y ácido nitroso ; Disolventes orgánico no halogenado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

➢ A nivel de INDUSTRIA, la actividad industrial productiva que se ha venido desarrollando en la parcela objeto de la presente modificación cuenta con las autorizaciones habilitantes para el ejercicio de la actividad comercial, como lo constata el Registro de Industrias Agrarias del Servicio de Ordenación Industrial y de Comercio aportado como anexo XVIII, en el que también se constata el cambio de titularidad operado con ocasión de la expresada fusión. Constando aportada al primitivo expediente del Sector 3 autorización de puesta en servicio de la caldera y generador de vapor la Dirección General de Ordenación Industrial, Agrotécnica Extremeña S.L., fusionada por absorción con la promotora del presente expediente.

2º.4.- Objeto de la innovación del planeamiento municipal

Por lo expuesto , la presente modificación se centra en :

MODIFICACIÓN PUNTUAL DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO, SECTOR 3 DEL PGOU DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, A FIN DE LA REUBICACIÓN (PREVIA DESAFECTACIÓN Y CAMBIO DE USO) DE LA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO 1 DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.626,92 M2 (CATASTRAL : 6199509PD9069G0001EO) QUE PASA A APROVECHAMIENTO LUCRATIVO; CON LOCALIZACIÓN DE NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1 CON UNA SUPERFICIE DE 4.894 M2 PARA ALBERGAR LAS 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO, EN PARTE DE LA CATASTRAL 6199501PD9069G0001MO

El objeto de la presente innovación del planeamiento municipal, manteniendo los coeficientes de calidad y cohesión urbanas del Sector S.3 de suelo urbano en el PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, se centra en acometer :

A.- La reubicación de la localización de la ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO 1 DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.626,92 M2 A IND.2 (REGISTRAL Nº. 46.006- CATASTRAL : 6199509PD9069G0001EO), A LA NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1 CON UNA SUPERFICIE DE 4.894 M2 PARA ALBERGAR LAS 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO, EN PARTE DE LA REGISTRAL Nº. 45.988 CATASTRAL 6199501PD9069G0001MO.

B.- La desafectación y cambio de uso de la actual ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO 1 DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.626,92 M2 (REGISTRAL Nº. 46.006- CATASTRAL : 6199509PD9069G0001EO), PARA SU INCORPORACIÓN A IND 4 (MANZANA D) **CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, SIN INCREMENTAR LA EDIFICABILIDAD DEL SECTOR.**

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día

3.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

La presente innovación del planeamiento municipal tiene presente la participación ciudadana en el proceso de su tramitación, promoviendo la efectiva participación y garantía de los ciudadanos en el derecho de información sobre el contenido de la misma desde principios de accesibilidad a su contenido

A los efectos de lo preceptuado en el Artículo 10. 6º de LOTUS, se reseña:

A.- RELACIÓN DE ACCIONES REALIZADAS.-

Con carácter previo a la redacción de la presente innovación del Planeamiento municipal, se ha realizado labores de información y publicidad, en relación a la necesaria reubicación de la zona de aparcamiento público AP-1, con ocasión de la necesidad logística sobrevenida, de ejecución de nuevas zonas de almacenamiento frente a la línea de recepción de la materia prima, imprescindible para mantener la viabilidad empresarial de la actividad que se desarrolla en el Polígono Industrial Aislado Sector –S3, con ocasión de las nuevas necesidades de producción. Lo que ha motivado la realización de varias reuniones informativas y técnicas en sede municipal, lo que ha motivado el interés público de dar respuesta a dicha necesidad, a fin de la consolidación de la capacidad productiva de una de las empresas de mayor generador de empleo en la localidad.

B.- COLECTIVOS PARTICIPANTES.-

1º.- El **Comité de Empresa de la entidad VEGENAT S.A.**

2º.- La **ENTIDAD DE CONSERVACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DE PUEBLONUEVO**, con C.I.F. V 06728133, con domicilio social en con domicilio social en Ctra. Badajoz-Montijo (Ex. 209) Km. 24 Pueblonuevo del Guadiana (Badajoz), que ha mostrado conformidad con la innovación programada.

3º.- El **Pleno del AYUNTAMIENTO DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA,** previas reuniones informativas al mismo.

C.- CONCLUSIONES.-

Dichas reuniones informativas y técnicas, han fructificado en la aprobación del PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, del "***CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA: REUBICACIÓN LOCALIZACIÓN ZONA APARCAMIENTO PÚBLICO-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DEL PGOU PUEBLONUEVO***" , que contiene la presente innovación del planeamiento municipal, suscrito previa aprobación por: el **AYUNTAMIENTO DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, VEGENAT S.A.,** La **ENTIDAD DE CONSERVACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DE PUEBLONUEVO**,

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN, JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA DEL MODELO URBANO Y SU ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SUS OBJETIVOS, Y SUS DETERMINACIONES GENERALES. EL ESTUDIO DE MOVILIDAD Y PERSPECTIVA DE GÉNERO.

La presente Modificación resulta conforme con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el PGOU de Pueblonuevo del Guadiana y en la Disposición Transitoria 2ª de la LOTUS para su formulación.

1º.- COHERENCIA DE LA MODIFICACIÓN .-

La presente Modificación resulta del todo punto coherente con las previsiones y políticas de la corporación municipal , que conectan directamente con la necesidad establecimiento de actuaciones que dinamicen y consoliden la actividad económica del municipio y utilización del suelo bajo parámetros de sostenibilidad, que posibiliten el desarrollo de la actividad productiva, como queda refrendado en el Convenio Urbanístico de Planeamiento aprobado, con carácter previo a la formulación de la presente innovación del planeamiento municipal, en ejercicio de los principios de publicidad y transparencia.

2º.- JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA DEL MODELO URBANO Y SU ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SUS OBJETIVOS Y DETERMINACIONES GENERALES.-

La presente innovación del planeamiento municipal, no modifica el modelo urbano del municipio, puesto que se limita a cambiar determinaciones de ordenación detallada del planeamiento del Sector S.3 de Pueblonuevo del Guadiana, que se encuentra desarrollado, teniendo la condición de suelo urbano.

La presente modificación de las determinaciones de la ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado del Sector S-3 se adecuan a los criterios de ordenación sostenible, puesto que **mantienen en todo momento, los estándares de calidad y cohesión urbanas, sin incrementar la edificabilidad del sector,** según puede advertirse en el siguiente cuadro comparativo:

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322**

ORDENACIÓN DETALLADA

Superficie.	74.327,14 m² (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).		
Superficie viario.	3.865,74 m²s.		
Superficie aparcamiento público.	5.131,52 m²s.	AP1	(220 uds.): 4.626,92 m²s.
		AP2	(41 uds.): 504,60 m²s.
Superficie de zonas verdes.	7.828,38 m²s.	ZV1	2.686,90 m²s.
		ZV2	2.639,66 m²s.
		ZV3	2.501,82 m²s.
Superficie equipamiento.	3.320,70 m²s.	IS	3.320,70 m²s.
Superficie uso lucrativo.	54.180,80 m²s.	IN1	5.775,94 m²s.
		IN2	44.473,37 m²s.
		IN3	2.832,66 m²s.
		EQ-Pv1	499,80 m²s.
		EQ-Pv2	599,03 m².
Edificabilidad materializable.	52.028,99 m²t. (<52.029'00 previstos en OE).	IN1	(0,90 m2t/m2s): 5.198,34 m²t.
		IN2	(0,9908m2t/m2s): 44.061,49 m²t.
		IN3	0,90 m2t/m2s: 2.549,39 m²t.
		EQ-Pv1	(0,20 m2t/m2s.): 99,96 m²t.
		EQ-Pv2	(0,20 m2t/m2s.): 119,81 m²t.

ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADA

Superficie aparcamiento público	5.399,13m2s	AP1 (220 Uds.)	4.894 ,53 m²s
		AP 2 (41 Uds)	504,60 m²s
Superficie uso lucrativo	53.913,19 m²s	IN 1	5.775,94 m²s
		IN 2	39.578,84 m²s
		IN 3	2.832,66 m²s
		IN4 (Antigua AP-1)	4.626,92 m²s
		EQ-Pv-1	499,80 m²s
		EQ-Pv-2	599,03 m²s
Edificabilidad Materializable	52.028,99 m²t (<52.029,00 previstos en OE)	IN 1 (0,90 m2x/m2s)	5.198,34m²t
		IN 2(0,9908m2x/m2s)	39.214,71 m²t
		IN 3 (0,90 m2x/m2s)	2.549,39 m²t
		IN 4 (1,0475m2x/m2s)	4.846,78 m²t
		EQ-Pv-1(0,20 m2x/m2s)	99,96 m²t
		EQ-Pv-2(0,20 m2x/m2s)	119,81 m²t

Con el anterior cuadro comparativo, queda acreditado que con la presente MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL, NO SE ALTERA LA EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE DEL SECTOR S-3, que sigue siendo 52.028,99 m²t incrementándose la superficie de APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1 en +267,61 m2 (4.894,53-4.626,92), sin alterar el número de 220 Plazas de Aparcamiento Público.

Paralelamente EL IND. 2 (MANZANA B), ve reducida su superficie en 4.894,53 m²s, que pasan albergar la Nueva Zona de Aparcamiento Público, quedando el IND 2 con una superficie de 39.578,84 m²s, que por el coeficiente de edificabilidad asignado en el planeamiento de 0,9908 m²xm²s, da lugar a una nueva edificabilidad materializable de 39.214,71 m²t

Finalmente sobre la primitiva Zona de Aparcamiento Público, se constituye (tras su desafectación) la Nueva IN 4 (MANZANA D) con la superficie de 4.626,92 m²s (anterior AP 1), a la que se le asignada un coeficiente de edificabilidad de 1,0475 m²xm²s, dando lugar a una edificabilidad materializable de 4.846,70 m²t

Con ello, queda acreditado que ni el aprovechamiento subjetivo ni el aprovechamiento medio del Sector, será alterado con la innovación del planeamiento municipal. Además, la formulación del presente Modificación Puntual, respeta los principios de transparencia, publicidad y el principio de autonomía municipal en la ordenación urbanística del planeamiento municipal.

En relación a las determinaciones generales en relación a los intereses afectos por la modificación puntual, reseñar:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día

1º.- Por un lado, en relación a la **Administración Actuante**, ha prestado su consentimiento previo a la formulación de la presente innovación del planeamiento municipal para reubicación de la actual ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP 1, y su desafectación, según el convenio urbanístico de planeamiento municipal aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con carácter previo a la formulación de la presente modificación puntual.

2º.- Por otro lado la formulación de la presente innovación del planeamiento municipal**, respecta los derechos subjetivos de VEGENAT S.A., persona jurídica propietaria del 100% del aprovechamiento lucrativo del Sector S-3**, que es la que promotora de la misma.

Así las cosas, VEGENAT S.A. como propietaria del 100% del aprovechamiento subjetivo del Sector 3, dada la monetarización de las plusvalías generadas por el desarrollo urbanístico del Sector (10%), es el único propietario afecto por la innovación del planeamiento urbanístico proyectado, habiendo prestando su consentimiento a favor de la innovación del planeamiento programada, esbozada en el Convenio Urbanístico de planeamiento, suscrito tras su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana, con carácter previo a la formulación de la presente Modificación Puntual.

Al ser el único titular de los derechos subjetivos afectos por la innovación del planeamiento municipal proyectado, facilita la implementación del cambio del planeamiento propuesto, pues la mencionada mercantil además de asumir en exclusiva los costes de la innovación del planeamiento proyectada, acepta de forma expresa la vinculación de sus terrenos al domino público para la nueva reubicación de las 220 plazas de aparcamiento privado que albergan la ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO-1 asumiendo los efectos económicos de la implementación de dicho cambio.

Así mismo, la titular de derecho subjetivos del Sector 3 de Pueblonuevo del Guadiana acepta la pérdida de 267,61 m2 de suelo, con ocasión de la reubicación de la Zona de Aparcamiento Público 1 , pues para llevarla a efecto y reubicar las 220 plazas de aparcamiento público es precisa la cesión de 4.894 m2 en lugar de los 4.626,92 m2, que recibirá una vez desafectados en la actual Zona de Aparcamiento Público 1. Prestando de forma expresa el consentimiento para que ello tenga lugar:

ZONA	SUPERFICIE	Nº. PLAZAS
Superficie Actual Zona de Aparcamiento Público-1	**4.626,92 m2**	220 plazas
Superficie Nueva Zona de Aparcamiento Público-1	**4.894 ,53 m2**	220 plazas

3º.- Finalmente respecta los derechos de terceros, en especial de la Entidad de Conservación del Polígono Industrial Sector 3 de Pueblonuevo del Guadiana, que gestiona el mantenimiento y conservación del mismo del Sector 3 de Pueblonuevo del Guadiana, encargada del mantenimiento y ejecución de labores de conversación del mencionado Polígono Industrial Aislado, quien también ha prestado el consentimiento previo de la presente innovación del planeamiento municipal, suscribiendo (tras su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento), el Convenio Urbanístico de planeamiento, en el que se detalla la presente modificación puntual , sus objetivos y consecuencias.

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

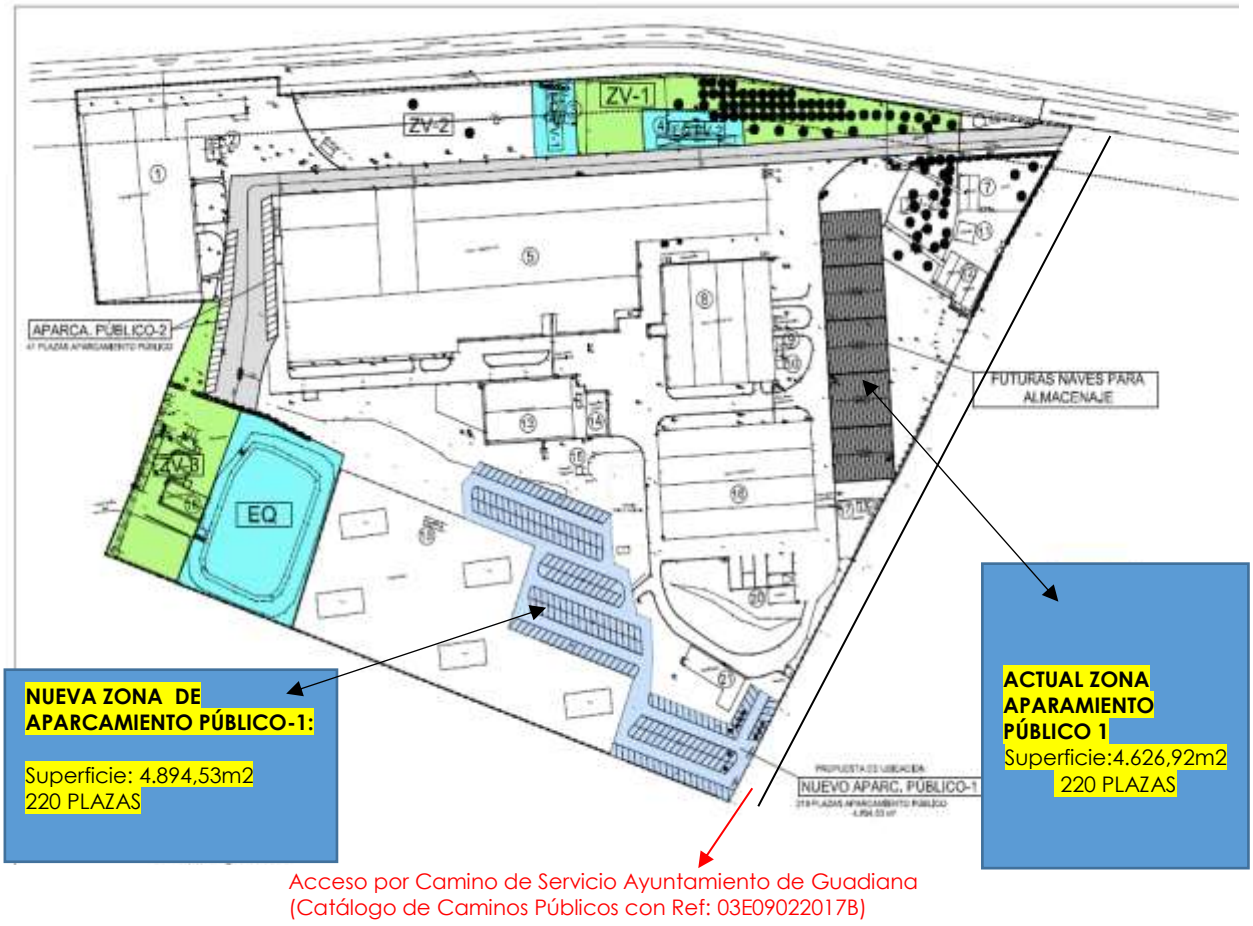
La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

3º.- ESTUDIO DE MOVILIDAD.-

En el presente caso, el **ESTUDIO DE MOVILIDAD** , se centra en :

a.- Por un lado, se estudian los parámetros de accesibilidad y movilidad de la NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1, a la actual, zona colindante al sur del Sector S-3 del Polígono Industrial Aislado de Pueblonuevo del Guadiana,

b.- Por otro lado, se estudia la accesibilidad y movilidad en los terrenos que ocupan la actual ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1, en su nuevo uso con aprovechamiento lucrativo(previa desafectación), que pasan a conformar el IND.4 (nueva Manzana D).



a.- ACCESIBILIDAD y MOVILIDAD en LA NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO AP-1.

a.1º.- ACCESIBILIDAD EN LA NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1:

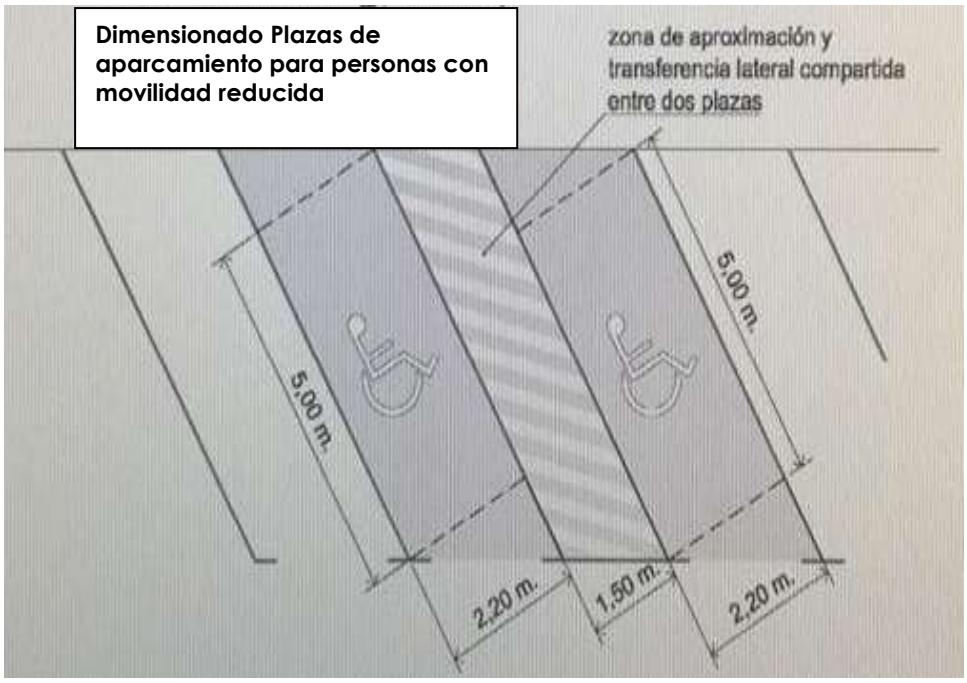
El acceso a la nueva ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP.1 , se realizada, desde el Camino de Servicio Ayuntamiento de Guadiana (Catálogo de Caminos Públicos con Ref: 03E09022017B), es decir, no ha variado la vía de acceso, solo que se desplaza unos metros al sur de la Unidad.

Por otro lado, en la nueva zona AP-1, se ha respetado el número de reserva de plazas de aparcamiento público, manteniéndose las mismas 220 plazas de aparcamiento. Igualmente, se han trasladado las mismas 8 plazas de personas con movilidad reducida ejecutadas en la actual AP-1, con su dimensionado en garantía de accesibilidad:

D I L I G E N C I A:

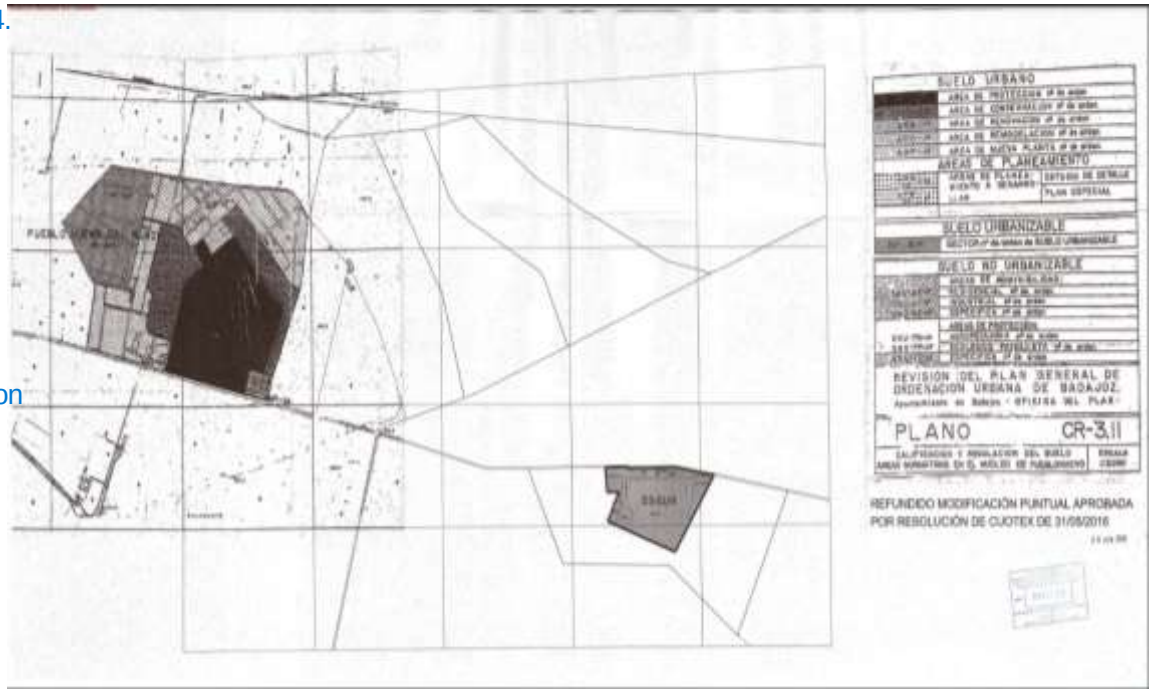
Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público



Al mismo tiempo dichas plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida en cumplimiento de los criterios de proximidad se sitúan en la zona más cercana al vial de acceso de la nueva zona AP-1, a fin de hacerlas más accesibles.

Nos encontramos en presencia de un polígono industrial aislado, que se encuentra a más de un kilómetro del caso urbano, con lo que la presente innovación del planeamiento municipal, no tiene incidencia en el tráfico rodado, ni peatonal del municipio, al encontrarse en la zona periurbana del mismo, tal y como puede advertirse en el siguiente plano de ordenación:



DILIGENCIA:

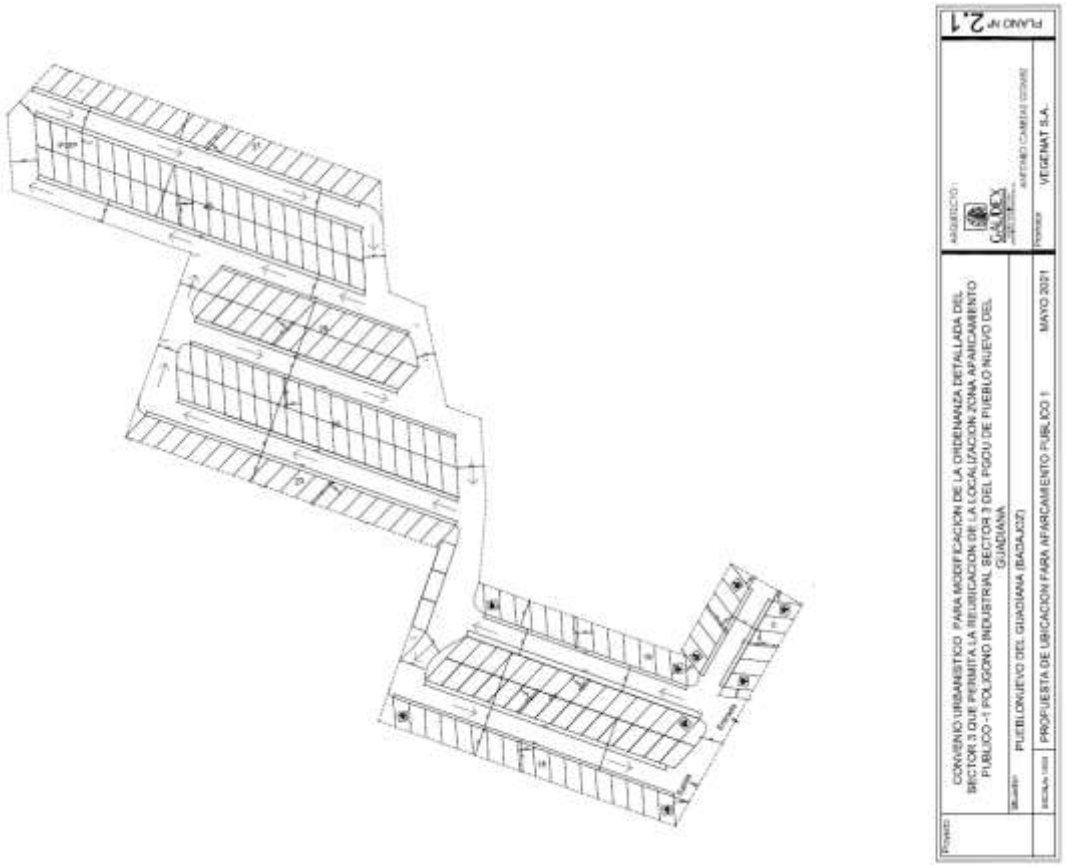
Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

Con lo que no afecta a las sistema de prioridades en desplazamientos establecido en el Artículo 10 2º. de la LOTUS, con el siguiente sistema de orden de prioridades :

1º. Los **DESPLAZAMIENTOS PEATONALES Y CICLISTAS.**
2º. El **TRANSPORTE PÚBLICO**, de cualquier clase.
3º. El **TRANSPORTE COLECTIVO, PÚBLICO O PRIVADO**.

a.2º.- MOVILIDAD EN LA NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1:
Como queda expuesto, la innovación del planeamiento municipal, contempla además del mantenimiento del número de plazas de aparcamiento público , el incremento de la superficie destinada a tal efecto, en la nueva AP-1, que pasa de 4.626,92 m² a 4.894 ,53 m², , lo que facilita la movilidad.



La movilidad se encuentra contemplada en el Sector S.3 de Pueblonuevo del Guadiana, a través de un sistema de PLATAFORMA ÚNICA, que se encuentra en funcionamiento, permitiendo, con éxito la movilidad del tráfico rodado y peatonal a lo largo del Polígono Industrial.

Dado el objeto de la presente Modificación Puntual, en la reubicación de la actual zona de aparcamiento público AP-1, dentro del polígono aislado del Sector de suelo urbano S-3, de uso INDUSTRIAL, no se hace preciso el establecimiento o determinación de caminos escolares con movilidad sostenible y autónoma, con determinación de distancias, trayectos y conexiones a centros educativos o localización de puntos negros y medidas correctoras para su solución, o la determinación de trayectos y conexiones a las principales dotaciones, entre ellas centros docentes y asistenciales, dado que el objeto de la innovación del planeamiento municipal.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

b.- <u>ACCESIBILIDAD y MOVILIDAD en los terrenos que ocupan la actual AP-1 en su nuevo uso con aprovechamiento lucrativo como IND.2 (Manzana B)</u>

b.1º.- ACCESIBILIDAD A LA ACTUAL AP-1 , EN SU NUEVO USO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO como IND-4 (nueva MANZANA D)

La accesibilidad de la referida zona, se realiza desde dos puntos.

- (1) Directamente desde la carretera EX.209, a través del sistema de plataforma única
- (2) Desde el camino de Servicio Ayuntamiento de Guadiana (Catálogo de Caminos Públicos con Ref: 03E09022017B



Por lo tanto, el sistema de acceso a dicha zona, a pesar del cambio de uso a zona con aprovechamiento lucrativo, no varía respecto al actual existente en la AP-1.

b.1º.- MOVILIDAD A LA ACTUAL AP-1 , EN SU NUEVO USO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO como IND-4 (nueva MANZANA D).

La movilidad se circunscribe al sistema de PLATAFORMA ÚNICA, que se encuentra en funcionamiento, permitiendo, con éxito la movilidad del tráfico rodado y peatonal a lo largo del Polígono Industrial.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

Reiteramos que dado el objeto de la presente Modificación Puntual, en la reubicación de la actual zona de aparcamiento público AP-1, dentro del polígono aislado del Sector de suelo urbano S-3, de uso INDUSTRIAL, no se hace preciso el establecimiento o determinación de caminos escolares con movilidad sostenible y autónoma, con determinación de distancias, trayectos y conexiones a centros educativos o localización de puntos negros y medidas correctoras para su solución, o la determinación de trayectos y conexiones a las principales dotaciones, entre ellas centros docentes y asistenciales.

4º.- ESTUDIO DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.-

Desde la **PERSPECTIVA DE GÉNERO**, la presente innovación del planeamiento municipal se plantea desde un urbanismo inclusivo y sostenible, sin que sea precisa la elaboración de MAPA DE RIESGOS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, pues la materia objeto de innovación del planeamiento municipal, que es una cambio de localización de una zona de aparcamiento público, a la zona colindante con su actual emplazamiento. Con lo que hace innecesario la **localización de puntos, zonas o itinerarios considerados como «negros» para las mujeres** y una propuesta de medidas para su corrección o el establecimiento de determinaciones que fomenten el libre movimiento de personas mediante el diseño de espacios y conexiones seguros.

En cualquier caso, es preciso reseñar, es preciso reseñar, que **se fomenta el libre movimiento de las personas** mediante el diseño de espacios y **conexiones seguros, a través de un sistema de plataforma única, debidamente señalado, con uso obligatorio de circulación de personas, estableciéndose trayectos seguros junto a las edificaciones, en las zonas más iluminadas:**



Zona de tránsito obligatorio de peatones, en la plataforma única
Con trayectos seguros en la circulación de peatones.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

Además, el polígono industrial aislado cuenta con un sistema de control de vehículos y personas muy exhaustivo, que requiere la identificación y acreditación individualizada a la entrada y salida del polígono, con un sistema de barrera para entrada de vehículos y un torno de acceso para personas, tras su acreditación, así como un sistema de control de la temperatura en el actual contexto de crisis sanitaria de la Covid-19. Dicho sistema de control se complementa con un sistema de cámaras de seguridad en circuito cerrado.

GARITA DE CONTROL DE ACCESO , IDENTIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN



- **III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.** EVALUACIÓN SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL. NO ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NORMATIVA INNOVADA EN EL PLANEAMIENTO .

1º..MEMORIA EVALUACIÓN SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL

En relación a la Memoria de Viabilidad económica y social de la presente innovación del planeamiento municipal, hemos de remitirnos a la que contenida en la Memoria Justificativa del Convenio Urbanístico de Planeamiento, previo a la presente Modificación Puntual, en la que quedó esbozada la misma, dándose lugar a la aprobación por el Pleno municipal del mencionado convenio y a la suscripción del mismo por los agentes implicados.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

1º.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES INVERSORES IMPLICADOS.-

- *TITULAR DE DERECHO PRIVADO:* ***VEGENAT S.A.*** con C.I.F. nº. : A-06141345, con domicilio social en Ctra. Badajoz-Montijo (Ex. 209) Km. 24 Pueblonuevo del Guadiana (Badajoz):

VEGENAT S.A. en su condición de titular del 100% del aprovechamiento lucrativo del Sector S.-3 del Polígono Industrial Aislado, es el principal Agente inversos implicado en la presente innovación del planeamiento municipal, siendo que, según figura en el Convenio Urbanístico de Planeamiento para la reubicación de la AP-1 del Sector S.3, tiene asumidas, con la firma del mismo, las siguientes obligaciones:

2º.- Tras la aprobación del Convenio, la presentación en el plazo del mes siguiente de la documentación técnica necesaria para el inicio de la tramitación de la referida ***Modificación Puntual de la Ordenación detallada*** *por reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 del PGOU de Pueblonuevo, con seguimiento del expediente. Sufragando en exclusiva, tanto la documentación técnica por como los gastos de publicaciones necesarias en la tramitación del expediente.*

3º.- Coadyuvar a la Administración Local en la ***tramitación del procedimiento de desafección de la registral nº. 46.006*** *(Referencia Catastral : 6199509PD9069G0001EO), correspondiente a la actual* ***Zona de Aparcamiento Público 1 del Sector 3, con una superficie de 4.626,92 m2 .***

4º.- Una vez aprobada la Modificación Puntual del Planeamiento Municipal, encontrándose desafectada la referida finca registral 46.006, ***presentar en el término del mes siguiente, la documentación técnica necesaria para la ejecución de la obra de urbanización sobre la nueva zona de aparcamiento público****, definida en el Planeamiento Municipal modificado, acometiendo la ejecución de la obra de urbanización en el término máximo de los tres meses siguientes a que técnicamente sea posible su inicio. Y asumiendo cualquier todos los gastos que se devengue con ocasión del referido proceso.*

5º.- Tras la ejecución de la obra de urbanización por cuenta y cargo de Vegenat S.A. y la recepción de la misma por parte de la Administración Local, se acometerá la tramitación del ***expediente de permuta o de modificación o reformado de la reparcelación del Sector S-3, a fin de la transmisión en documento público a VEGENAT S.A.*** *de la referida finca registral nº. 46.006, desafectada y con aprovechamiento lucrativo correspondiente,* ***a cambio de recibir por las expresadas razones para el interés público su valor equivalente referido a la NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1*** *(****4.894 m2 para albergar 220 plazas de aparcamiento público)*** *a segregar de la* ***REGISTRAL 45.988*** *, al Tomo 2552, Libro 1068, folio 94, con Referencia Catastral 6199501PD9069G0001MO, propiedad de VEGENAT. S.A. mercantil que asumirá, en exclusiva, los gastos que se devengue.*

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

➢ *ADMINISTRACIÓN*: Administración Local, ***AYUNTAMIENTO DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA***, con C.I.F. P 0616700-A, con domicilio en Plaza Mayor nº. 1 de Pueblonuevo del Guadiana (Badajoz) en su condición de titular de la ordenación urbanística del Sector -3 de Pueblonuevo del G.

El AYUNTAMIENTO DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA en su condición de titular de las zonas de dominio público del Sector S.-3 del Polígono Industrial Aislado, como agente implicado en la presente innovación del planeamiento municipal, ya ha prestado su consentimiento a través del Pleno municipal, para la desafección de la actual ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1 del Sector S.3, de la que es titular, y su reubicación en la zona sureste del referido sector, firmando el Convenio urbanístico de planeamiento, previo a la presente Modificación, estando comprometida a :

2º.- La tramitación de la ***Modificación Puntual de la Ordenación detallada*** *por reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 del PGOU de Pueblonuevo, con solicitud de informe de la modificación de la ordenación detallada por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Extremadura, que será vinculante en la comprobación de no afección de las determinaciones del plan estructural.*

3º.- Se acometerá, a la mayor brevedad posible, la ***tramitación del procedimiento de desafección de la registral nº. 46.006*** *(Referencia Catastral : 6199509PD9069G0001EO), correspondiente a la actual* ***Zona de Aparcamiento Público 1 del Sector 3, con una superficie de 4.626,92 m2 .***

4º.- Tras la ejecución de la obra de urbanización por cuenta y cargo de Vegenat S.A. y la recepción de la misma por parte de la Administración Local, se acometerá la tramitación del ***expediente de permuta o de modificación o reformado de la reparcelación del Sector S-3, a fin de la transmisión en documento público a VEGENAT S.A.*** *de la referida finca registral nº. 46.006, desafectada y con aprovechamiento lucrativo correspondiente,* ***a cambio de recibir por las expresadas razones para el interés público su valor equivalente referido a la NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1*** *(****4.894 m2 para albergar 220 plazas de aparcamiento público)*** *a segregar de la* ***REGISTRAL 45.988*** *, al Tomo 2552, Libro 1068, folio 94, con Referencia Catastral 6199501PD9069G0001MO, propiedad de VEGENAT. S.A.*

➢ *ENTIDAD COLABORADORA*: ***ENTIDAD DE CONSERVACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DE PUEBLONUEVO***, con C.I.F. V 06728133, con domicilio social en con domicilio social en Ctra. Badajoz-Montijo (Ex. 209) Km. 24 Pueblonuevo del Guadiana (Badajoz) , con entidad colaboradora con la Administración con competencia el mantenimiento y conservación de las infraestructuras urbanísticas del Sector S-3.

La referida Entidad de Conservación, ha prestado su consentimiento expreso a la presente innovación del planeamiento municipal, asumiendo la reubicación de la zona de AP-1, y el mantenimiento de la misma, con su mayor dimensionado.Teniendo asumido con la firma del expresado convenio:

La entidad de conservación que lleva el mantenimiento y conservación de la actual ZONA DE APARCARMIENTO PÚBLICO -1 del Sector 3 del PGOU de Pueblonuevo, presta su consentimiento expreso a la tramitación de las actuaciones recogidas en el presente convenio, aceptando coadyuvar en la tramitación de las mismas. Y una vez recepcionada por el Ayuntamiento, la nueva ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO 1, asumir en exclusiva el mantenimiento y conservación de la misma, (con una superficie de 4.894 m2 para albergar 220 plazas de aparcamiento público) a segregar de la **REGISTRAL 45.988** , al Tomo 2552, Libro 1068, folio 94, con Referencia Catastral 6199501PD9069G0001MO, en lugar de la actual **Zona de Aparcamiento Público 1 del Sector 3, con una superficie de 4.626,92 m2 registral nº. 46.006** (Referencia Catastral : 6199509PD9069G0001EO)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ

2º.- IMPLICACIONES ECONÓMICAS FINANCIERAS DEL PROYECTO.-

➢ Por un lado, la presente propuesta de Modificación Puntual, ha sido promovida por la mercantil **VEGENAT S.A. .**, quien asumirá en su totalidad de los costes la tramitación del presente innovación del planeamiento municipal, sin que las arcas municipales tengan que asumir merced de tipo alguno, siendo que dentro de las obligaciones económicas asumidas en referido Convenio Urbanistico, se encuentra:

➢ ***Inicio por cuenta y cargo de Vegenat S.A. del procedimiento de INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR 3****, al amparo de lo preceptuado en los Artículo 50 4º la Ley 11/2018 de 21 de diciembre de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (Lotus), en relación con su Artículo 45 1º b), a fin de la* ***reubicación de la localización de la Zona de Aparcamiento Público 1 del Sector 3****, con una superficie de 4.626,92 m2 (REGISTRAL Nº. 46.006),* ***reubicando la actual ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO-1****, dotándola del aprovechamiento lucrativo subjetivo correspondiente, para su reubicación a la* ***"NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO-1",*** *con la afección a uso público, para reubicar las 220 plazas de aparcamiento público, sin disminuir la superficie de Zona de Aparcamiento Público, manteniéndose la edificabilidad asignada al Sector****.*

➢ *Finalmente, una vez* ***aprobada la referida innovación del planeamiento municipal,*** *para reubicación de la localización de la Zona de Aparcamiento Público 1,* ***y desafectada la REGISTRAL Nº. 46.006*** *(Referencia Catastral : 6199509PD9069G0001EO), como bien de dominio público, se acometerá por Vegenat S.A. la urbanización correspondiente sobre la NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO*

➢ Por otro lado, por parte del **AYUNTAMIENTO DE PUELONUEVO DEL G**. :

➢ *Se iniciará, a la mayor brevedad posible,* ***por el Ayuntamiento, PROCEDIMIENTO DE DESAFECTACIÓN, de la REGISTRAL Nº. 46.006*** *(Referencia Catastral : 6199509PD9069G0001EO), correspondiente a la actual* ***Zona de Aparcamiento Público 1 del Sector 3, con una superficie de 4.626,92 m2 .*** *Y ello , de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 9.1 del s. Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio sobre Reglamento de Bienes de la Entidades Locales,* ***a fin de la desafección de bien demanial, ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO-1****, al Noroeste del Sector S-3 del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, sita en vial perimetral de* ***4.626,92 m2****, para 220 plazas de aparcamiento público, inscrito en el Registro de la Propiedad nº. 1 de Badajoz, a nombre del Ayuntamiento de Pueblonuevo, como* ***FINCA REGISTRAL Nº. 46.006*** *;* correspondiente a la parcela catastral con REFERENCIA 6199509PD9069G0001EO. El presente convenio urbanístico no implica la asunción por la Administración Actuante de ningún compromiso económico o financiero, pues la elaboración de la documentación técnica para tramitación del expediente de innovación del planeamiento y el posterior desarrollo al que dé lugar, será sufragada en exclusiva por la entidad VEGENAT

ENTIDAD DE CONSERVACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DE PUEBLONUEVO

El posterior mantenimiento de la Nueva Zona de Aparcamiento Público, se llevará a cabo por la expresada ENTIDAD DE CONSERVACIÓN del Sector-3.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

3º.-LOGICA SECUENCIAL DE LA EJECUCIÓN Y PUESTA EN SERVICIO-

La tramitación de la innovación del planeamiento municipal conllevará la inmediata puesta en servicio de actuaciones acordes con el nuevo régimen de usos del suelo definidos planeamiento municipal , a través del oportuno expediente de gestión urbanística, en la que se podrá simultanear el proceso de urbanización con el edificatorio según las determinaciones legales oportunas.

4º.- IMPACTO PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS POR LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.-

El impacto para las Haciendas Públicas de la implantación del presente Proyecto, no confiere ninguna previsión especial para las arcas públicas, dado que resulta un saldo del todo punto positivo según resulta de las siguientes consideraciones:

A.- <u>REPERCUSIONES POSITIVAS PARA LAS ARCAS MUNICIPALES:</u>

- **INCREMENTO DE LAS ARCAS MUNICIPALES POR CONCESIÓN DE NUEVAS LICENCIAS DE OBRA Y ACTIVIDAD ARBITRIOS Y CONTRIBUCIONES**.-

El Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana, se vería beneficiado de la innovación del planeamiento proyecta en el Convenio Urbanístico propuesto por:

- A nivel económico, pues se daría lugar a la solicitud y pago de las nuevas licencias de obra de las NUEVAS NAVES DE ALMACENAMIENTO, frente a la línea de producción, que por su dimensionado, tiene un coste inicialmente estimado de ejecución de 650.000,00 €.
- Además, las nuevas edificaciones de naves de almacenamiento supondrían nuevos ingresos para las arcas municipales vía IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES, que se vería notablemente incrementado.
- A nivel dominio público, vería incrementado la superficie actualmente destinada a ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO (**4.626,92 m2**) en 267,61 m2 , pues la NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO (**4.894 ,m2).**
- Además, el mantenimiento de las nueva ZONA de APARCAMIENTO PUBLICO AP.1 , no tendría ninguna repercusión económica negativa para las arcas municipales, pues sería la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ASILADO DEL SECTO S.3, la encargada de llevarlo a efecto.

B.- <u>REPERCUSIÓN DE GASTOS PARA LAS ARCAS MUNICIPALES</u> .-

Así las cosas, no existen ni se prevén que la presente modificación puntual, suponga gastos de mantenimiento de las infraestructuras, o dotaciones públicas, dado el ámbito de aplicación de la presente innovación del planeamiento municipal, al suelo rústico.

En conclusión podemos significar que la implantación de la innovación del planeamiento municipal , no tiene incidencia alguna en las arcas de las Haciendas Públicas, dado que ha de implantarse con la financiación privada, no siendo preciso realizar ninguna previsión especial, que implique inversiones de las maltrechas arcas públicas, siendo el resultado de la implantación del mismo es positivo . Resultando que la incidencia económica del proceso edificatorio o de actividad, proporcionaría un efecto directo e indirecto muy positivo en la dinamización y consolidación económica y social del municipio.

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

2º.- NO ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El desarrollo de la presente innovación del planeamiento municipal parte de las siguientes determinaciones:

a.- ANTECEDENTES:

EL PLANEAMIENTO DEL SECTOR S. 3 : Quedó aprobado por RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se APROBÓ DEFINTIVAMENTE la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** del Plan General de Ordenación Urbana de Pueblonuevo del Guadiana, consistente en la **reclasificación de suelo no urbanizable de protección agropecuaria a suelo urbanizable programado de uso industrial de la parcela 417 del polígono 548, con la creación del Sector "Homologado" S-3 del NUR-11 con ordenación detallada**, publicada en D.O.E. Nº.175 DE 12/09/2016.

LA GESTIÓN DEL SECTOR S-3, PARA SU TRANSFORMACIÓN URBANIZADORA a SUELO URBANO, fue acometida por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO del sector S.3 de PUEBLONUEVO, que ejecutó el PROGRAMA DE EJECUCIÓN del referido Sector, aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 25 de mayo de 2017 , publicado por Anuncio en D.O.E Nº. 130 de 7 de julio de 2017. Así como la redacción de la **PROPUESTA DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN** DEL SECTOR S-3 DE PUEBLONUEVO, aprobada por Decreto de la Alcaldía de fecha 28/08/2017 resultó aprobado la, siendo publicada B.O.P. Badajoz nº. 166 de 30/08/2017 y anuncia en periódico Hoy de 26/10/2017, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº. uno de Badajoz.

LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DE PUEBLONUEVO , se viene encargando del mantenimiento y conservación de las infraestructuras urbanísticas del Sector S-3, desde la recepción de la obra de urbanización por parte del Ayuntamiento de Pueblonuevo del Guadiana, es decir, desde que el referido Polígono Industrial aislado tiene la condición de SUELO URBANO.

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA: REUBICACIÓN LOCALIZACIÓN ZONA APARCAMIENTO PÚBLICO-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR 3 DEL PGOU PUEBLONUEVO, fue suscrito por los agentes implicados en la presente innovación del planeamiento municipal, tras la aprobación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento .

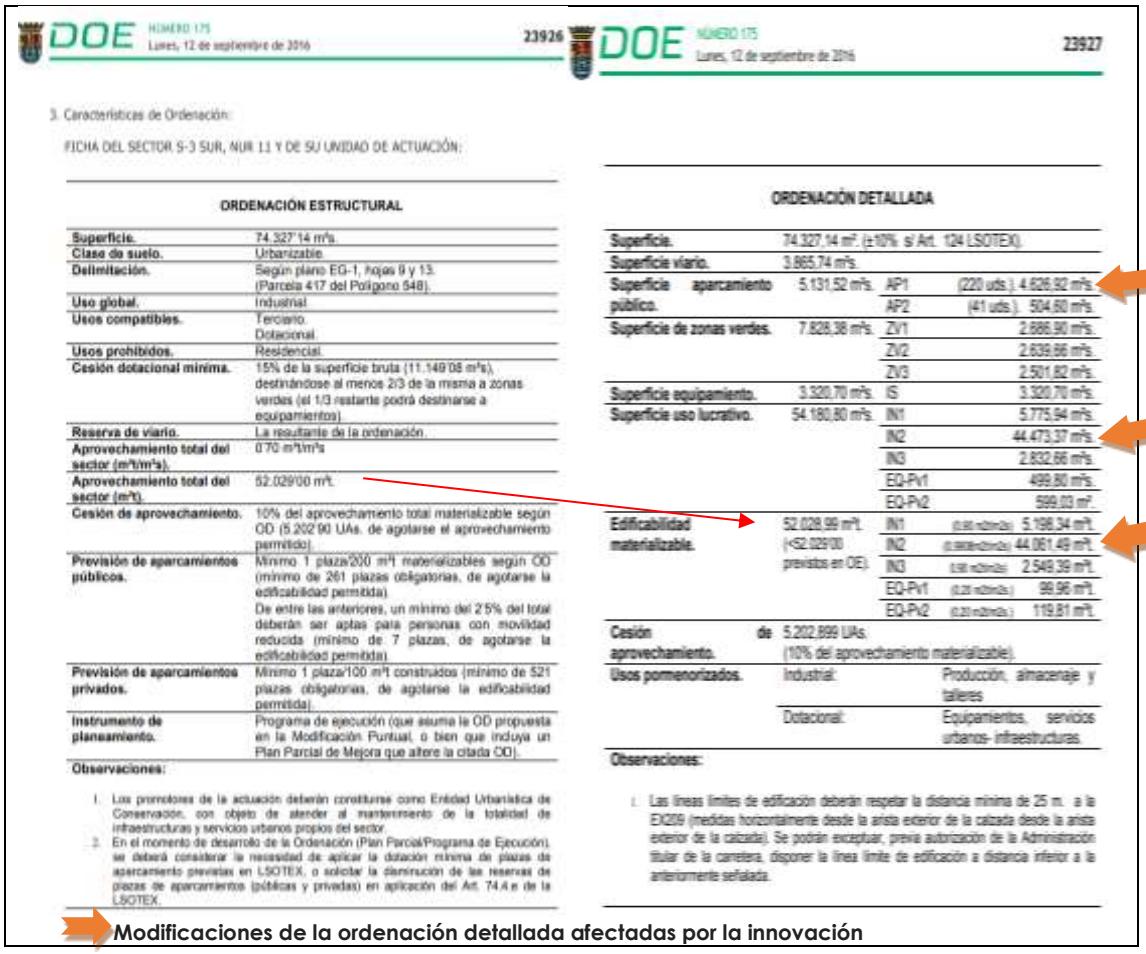
b.- DE LA HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR S.3

En base a los referidos antecedentes, es preciso reseñar, que las determinaciones de la ordenación estructural y detallada, se encuentran homologadas de la antigua LSOTEX, siendo que, dejando al margen las disquisiciones técnicas de la LOTUS, a la espera de su desarrollo reglamentario, lo que tenemos es las siguientes determinaciones en vigor:

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público



DOE NÚMERO 175 Lunes, 12 de septiembre de 2016 23926

3. Características de Ordenación:

FICHA DEL SECTOR S-3 SUR, NUR 11 Y DE SU UNIDAD DE ACTUACIÓN:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie.	74.327'14 m²s.
Clase de suelo.	Urbanizable.
Delimitación.	Según plano EG-1, hojas 9 y 13. (Parcela 417 del Polígono 548).
Uso global.	Industrial.
Usos compatibles.	Terciario. Dotacional.
Usos prohibidos.	Residencial.
Cesión dotacional mínima.	15% de la superficie bruta (11.149'08 m²s), destinándose al menos 2/3 de la misma a zonas verdes (el 1/3 restante podrá destinarse a equipamientos).
Reserva de viario.	La resultante de la ordenación.
Aprovechamiento total del sector (m²t/m²s).	0'70 m²t/m²s
Aprovechamiento total del sector (m²t).	52.029'00 m²t.
Cesión de aprovechamiento.	10% del aprovechamiento total materializable según OD (5.202'90 UAs. de agotarse el aprovechamiento permitido).
Previsión de aparcamientos públicos.	Mínimo 1 plaza/200 m²t materializables según OD (mínimo de 261 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida). De entre las anteriores, un mínimo del 2'5% del total deberán ser aptas para personas con movilidad reducida (mínimo de 7 plazas, de agotarse la edificabilidad permitida).
Previsión de aparcamientos privados.	Mínimo 1 plaza/100 m²t construidos (mínimo de 521 plazas obligatorias, de agotarse la edificabilidad permitida).
Instrumento de planeamiento.	Programa de ejecución (que asuma la OD propuesta en la Modificación Puntual, o bien que incluya un Plan Parcial de Mejora que altere la citada OD).
Observaciones:	1. Los promotores de la actuación deberán constituirse como Entidad Urbanística de Conservación, con objeto de atender al mantenimiento de la totalidad de infraestructuras y servicios urbanos propios del sector. 2. En el momento de desarrollo de la Ordenación (Plan Parcial/Programa de Ejecución), se deberá considerar la necesidad de aplicar la dotación mínima de plazas de aparcamiento previstas en LSOTEX, o solicitar la disminución de las reservas de plazas de aparcamientos (públicas y privadas) en aplicación del Art. 74.4.e de la LSOTEX.

DOE NÚMERO 175 Lunes, 12 de septiembre de 2016 23927

ORDENACIÓN DETALLADA

Superficie.	74.327,14 m² (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).			
Superficie viario.	3.865,74 m²s.			
Superficie aparcamiento público.	5.131,52 m²s.	AP1	(220 uds.)	4.626,92 m²s.
		AP2	(41 uds.)	504,60 m²s.
Superficie de zonas verdes.	7.828,38 m²s.	ZV1		2.686,90 m²s.
		ZV2		2.639,66 m²s.
		ZV3		2.501,82 m²s.
Superficie equipamiento.	3.320,70 m²s.	IS		3.320,70 m²s.
Superficie uso lucrativo.	54.180,80 m²s.	IN1		5.775,64 m²s.
		IN2		44.473,37 m²s.
		IN3		2.832,66 m²s.
		EQ-Pv1		499,80 m²s.
		EQ-Pv2		599,03 m².
Edificabilidad materializable.	52.028,99 m²t. (<52.029'00 previstos en OE).	IN1	(0,95 m2t/m2s)	5.198,34 m²t.
		IN2	(0,9858 m2t/m2s)	44.061,49 m²t.
		IN3	(0,95 m2t/m2s)	2.549,39 m²t.
		EQ-Pv1	(0,20 m2t/m2s)	99,96 m²t.
		EQ-Pv2	(0,20 m2t/m2s)	119,81 m²t.
Cesión de aprovechamiento.	5.202,899 UAs. (10% del aprovechamiento materializable).			
Usos pormenorizados.	Industrial:	Producción, almacenaje y talleres		
	Dotacional:	Equipamientos, servicios urbanos- infraestructuras.		
Observaciones:	1. Las líneas límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada). Se podrán exceptuar, previa autorización de la Administración titular de la carretera, disponer la línea límite de edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.			

Modificaciones de la ordenación detallada afectadas por la innovación

c.- RÉGIMEN COMPETENCIAL DE LA PRESENTE INNOVACIÓN.

Para municipios como Pueblonuevo del Guadiana, con población inferior a 10.000 habitantes de derecho, según la Disposición Transitoria Segunda de la Lotus, el régimen urbanístico del suelo, será el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley, determinándose en el punto 3º de la mencionada Disposición Transitoria:

Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

***a)** Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:*

***1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad** en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.*

***2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural** del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.*

***3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor**.*

***b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de cuatro años** a contar desde la entrada en vigor de ésta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.*

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

Transcurrido dicho plazo solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.
***c)** Podrán modificarse también los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones del apartado a) y en los términos de la Disposición adicional cuarta, durante el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta norma.*
Transcurrido dicho plazo no podrán ser objeto de modificación, debiendo aprobarse un instrumento de planeamiento general conforme a la presente ley.
***d) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre PGM estructural y detallado**, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.*
***e) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas** de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las **de carácter detallado al municipio**. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.*
***f)** La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio*

Al respecto hemos de reseñar que siendo el objetivo de la presente modificación puntual, la REUBICACIÓN LOCALIZACIÓN ZONA APARCAMIENTO PÚBLICO-1 POLÍGONO INDUSTRIAL URBANO DEL SECTOR 3 DEL PGOU PUEBLONUEVO, del contenido de la presente innovación, resulta evidente que:

1º.- Con la innovación propuesta no se alteran las determinaciones de la Ordenación Estructural , puesto que , se mantienen intactas todas sus determinaciones y especial la edificabilidad del Sector siendo plenamente compatibles con las determinaciones de orden estructural del planeamiento en vigor.

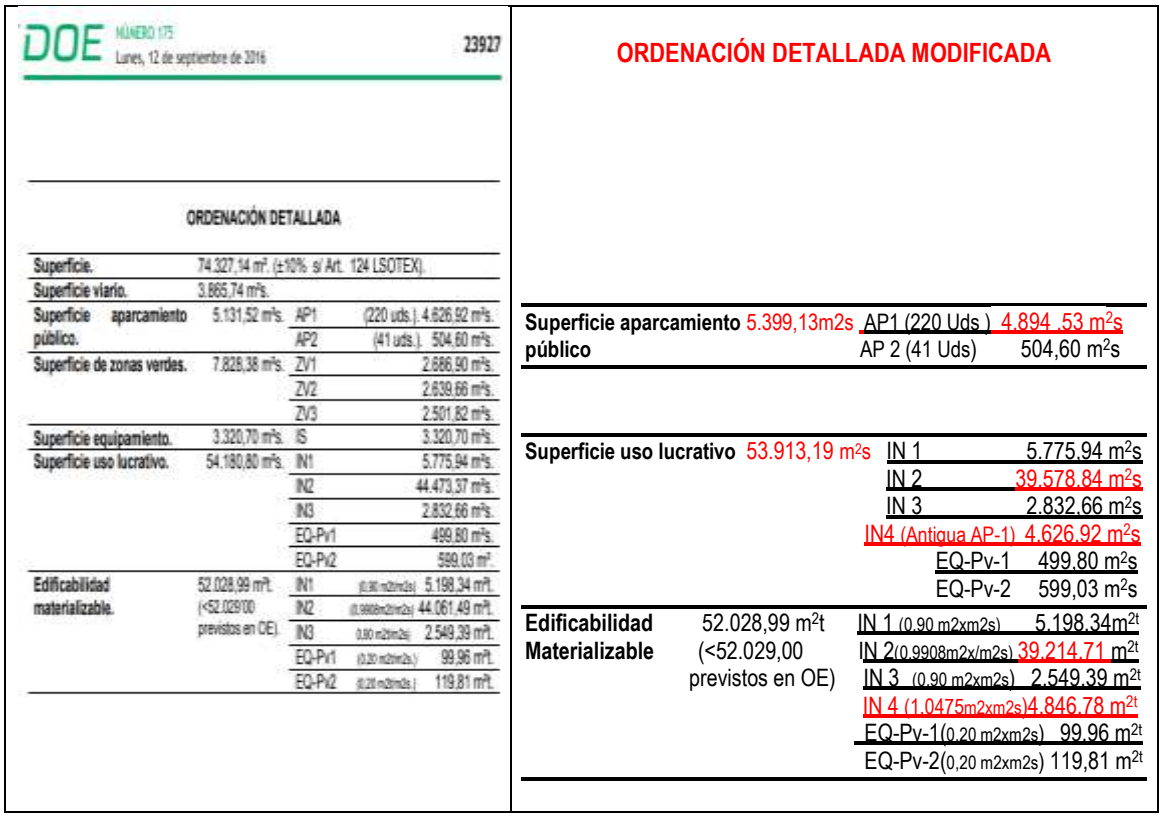
2º.- Así mismo, se mantienen el régimen de derecho y deberes en la ejecución del planeamiento y los estándares de calidad y cohesión urbanas, cumpliéndose los objetivos del planeamiento en vigor:

Así las cosas, tal y como se ha relatado con anterioridad, la presente modificación de las determinaciones de la ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado del Sector S-3 se adecuan a los criterios de ordenación sostenible, puesto que **mantienen en todo momento, los estándares de calidad y cohesión urbanas, sin incrementar la edificabilidad del sector,** según puede advertirse en el siguiente cuadro comparativo:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322**



DOE NÚMERO 175 Lunes, 12 de septiembre de 2016 23927

ORDENACIÓN DETALLADA

Superficie.	74.327,14 m² (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).		
Superficie viario.	3.865,74 m²s.		
Superficie aparcamiento público.	5.131,52 m²s.	AP1	(220 uds.): 4.626,92 m²s.
		AP2	(41 uds.): 504,60 m²s.
Superficie de zonas verdes.	7.828,38 m²s.	ZV1	2.686,90 m²s.
		ZV2	2.639,66 m²s.
		ZV3	2.501,82 m²s.
Superficie equipamiento.	3.320,70 m²s.	IS	3.320,70 m²s.
Superficie uso lucrativo.	54.180,80 m²s.	IN1	5.775,94 m²s.
		IN2	44.473,37 m²s.
		IN3	2.832,66 m²s.
		EQ-Pv1	499,80 m²s.
		EQ-Pv2	599,03 m².
Edificabilidad materializable.	52.028,99 m²t. (<52.029'00 previstos en OE).	IN1	(0,90 m2t/m2s): 5.198,34 m²t.
		IN2	(0,9908m2t/m2s): 44.061,49 m²t.
		IN3	0,90 m2t/m2s: 2.549,39 m²t.
		EQ-Pv1	(0,20 m2t/m2s.): 99,96 m²t.
		EQ-Pv2	(0,20 m2t/m2s.): 119,81 m²t.

ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADA

Superficie aparcamiento público	5.399,13m2s	AP1 (220 Uds.) AP 2 (41 Uds)	4.894 ,53 m²s 504,60 m²s
Superficie uso lucrativo	53.913,19 m²s	IN 1 IN 2 IN 3 IN4 (Antigua AP-1) EQ-Pv-1 EQ-Pv-2	5.775,94 m²s 39.578,84 m²s 2.832,66 m²s 4.626,92 m²s 499,80 m²s 599,03 m²s
Edificabilidad Materializable	52.028,99 m²t (<52.029,00 previstos en OE)	IN 1 (0,90 m2xm2s) IN 2(0,9908m2x/m2s) IN 3 (0,90 m2xm2s) IN 4 (1,0475m2xm2s) EQ-Pv-1(0,20 m2xm2s) EQ-Pv-2(0,20 m2xm2s)	5.198,34m²t 39.214,71 m²t 2.549,39 m²t 4.846,78 m²t 99,96 m²t 119,81 m²t

Con el anterior cuadro comparativo, queda acreditado **que con la presente MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL, NO RESULTAN MODIFICADAS LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR S.3, pues:**

- **No se altera la EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE DEL SECTOR S-3, que sigue siendo 52.028,99 m²t prevista en las determinaciones de la Ordenación Estructural establecida en 52.029 m²t, según se constata en el siguiente ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDADES MATERIALES del Sector, con la ocasión de la modificación puntual:**

MANZANA	SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE
IN 1= Manzana A	5.775,94 m²s	**x 0,90** m2xm2s	**5.198,34m²t**
IN 2= Manzana B	39.578,84 m²s	**x 0,9908** m2x/m2s	**39.214,71 m²t**
IN 3=Manzana C	2.832,66 m²s	**x 0,90** m2xm2s	**2.549,39 m²t**
IN 4=Manzana D	4.626,92 m²s	**x 1,0475** m2xm2s	**4.846,78 m²t**
EQ. Pv. 1	499,80 m²s	**x 0,20** m2xm2s	**99,96 m²t**
EQ Pv. 2	599,03 m²s	**x 0,20** m2xm2s	**119,81 m²t**
TOTALES	**53.913,19 m²s**	==========	**52.028,99 m²t**

- **No se altera la reserva de aparcamiento público previsto para la AP-1, manteniéndose la previsión de 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO.**
- **Se mantiene el porcentaje de 2,5% de reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, prevista en un mínimo de 7 plazas de agotarse la edificabilidad permitida, manteniéndose la reserva de OCHO PLAZAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, establecida en la actual AP-1.**

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

- **Se incrementa la superficie de APARCAMIENTO PÚBLICO AP-1 en +267,61 m2 (4.894,53-4.626,92) y paralelamente se reduce esa misma superficie en el aprovechamiento lucrativo del Sector, que queda con 53.913,19 m²s**

- **Finalmente sobre la actual AP-1, una vez desafectada, se crea la IN-4, con una superficie de 4.626,92 m2, a la que se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 1,0475m2xm2s, para absorber la edificabilidad materializable.**

Con ello, queda acreditado que ni el aprovechamiento subjetivo ni el aprovechamiento medio del Sector, será alterado con la innovación del planeamiento municipal.

En conclusión, la modificación puntual propuesta afecta exclusivamente a determinaciones de la ordenación detallada, relacionadas en el Artículo 45 de la LOTUS, con lo que el COMPETENTE para la aprobación de la misma es la ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, previo informe del ORGANO AUTONÓMICO, que avale su competencia y la no afección de la modificación de determinaciones de ordenación estructural del municipio.

Finalmente, dado el ámbito y naturaleza de la innovación propuesta, en cuanto a las **determinaciones para su desarrollo, se mantienen las mismas contempladas en el planeamiento municipal :**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Instrumento de planeamiento.	Programa de ejecución (que asuma la OD propuesta en la Modificación Puntual, o bien que incluya un Plan Parcial de Mejora que altere la citada OD).

Observaciones:

1. Los promotores de la actuación deberán constituirse como Entidad Urbanística de Conservación, con objeto de atender al mantenimiento de la totalidad de infraestructuras y servicios urbanos propios del sector.
2. En el momento de desarrollo de la Ordenación (Plan Parcial/Programa de Ejecución), se deberá considerar la necesidad de aplicar la dotación mínima de plazas de aparcamiento previstas en LSOTEX, o solicitar la disminución de las reservas de plazas de aparcamientos (públicas y privadas) en aplicación del Art. 74.4.e de la LSOTEX.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Observaciones:

1. Las líneas límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada). Se podrán exceptuar, previa autorización de la Administración titular de la carretera, disponer la línea límite de edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.

Es decir, en esencia :

1°.- Como determinación de Ordenación Estructural: *LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN* (en este caso la Entidad de Conservación Polígono Industrial Sector 3 de Pueblonuevo) atenderá al *mantenimiento de la totalidad de infraestructuras y servicios urbanos propios del Sector*, y en especial el mantenimiento de la nueva ZONA DE AP-1 con 4.894,53 m2, , que alberga 220 plazas de aparcamiento público.

2.- Como determinación de Ordenación Detallada Las líneas límites de la edificación deberán respetar la distancia de 25 m. a la Ex209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.) Se podrán exceptuar, previa edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

3º. LA NORMATIVA INNOVADA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL .

3º.1.-ARTICULADO A MODIFICAR.- Los artículos que han de ser modificados en el PGOU del planeamiento municipal son :

ANEXO V.- CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO

3.- *Características de ordenación:*

- ***FICHA DEL SECTOR S-3 SUR, NUR 11 Y DE SU UNIDAD DE ACTUACIÓN***

ORDENACIÓN DETALLADA			
Superficie.	*74.327,14 m2. (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).*		
Superficie Viario.	*3.865,74 m2s.*		
Superficie aparcamiento público	*5.399,13m2s*	*AP1*	*(220 uds.). 4. 894,53 m2s.*
		AP2	*(41 uds.). 504,60 m2s*
Superficie de zonas verdes.	*7.828,38 m2s.*	*ZV1*	*2.686,90 m2s.*
		ZV2	*2.639,66 m2s.*
		ZV3	*2.501,82 m2s.*
Superficie equipamiento.	*3.320,70 m2s.*	*IS*	*3.320,70 m2s.*
Superficie uso lucrativo.	*53.913,19 m2s.*	*IN1*	*5.775,94 m2s.*
		IN2	*39.578,84 m2s.*
		IN3	*2.832,66 m2s.*
		IN 4	*4.626,92 m2s.*
		EQ-Pv1	*499,80 m2s.*
		EQ-Pv2	*599,03 m2.*
Edificabilidad materializable.	*52.028,99 m2t. (<52.029'00 previstos en OE).*	*IN1*	*(0,90 m2t/m2s.) 5.198,34 m2t.*
		IN2	*(0,9908m2t/m2s.) 39.214,71m2t.*
		IN3	*(0,90 m2t/m2s.) 549,39 m2t.*
		IN 4	*(1,0475 m2xm2s) 4.846,78 m2t.*
		EQ-Pv1	*(0,20 m2t/m2s.) 99,96 m2t.*
		EQ-Pv2	*(0,20 m2t/m2s.) 119,81 m2t.*
Cesión de aprovechamiento.	*5.202,899 UAs. (10% del aprovechamiento materializable).*		
Usos pormenorizados.	*Industrial:*	*Producción, almacenaje y talleres*	
	Dotacional:	*Equipamientos, servicios urbanos- infraestructuras.*	

Observaciones:

1. *Las líneas límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada). Se podrán exceptuar, previa autorización de la Administración titular de la carretera, disponer la línea límite de edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.*

Artículo 4.5. Condiciones específicas uso pormenorizado industrial.

Para las manzanas con aprovechamiento lucrativo contenidas en el planeamiento municipal como Manzanas A, B,C, Y D, del Sector 3, serán de aplicación la siguiente tipología edificatoria, con las siguientes condiciones:…

- ***Coeficientes de Edificabilidad :***

Manzanas	*Superficie*	*Coeficiente Edificabilidad*	*Edificabilidad*
Manzana A	*5.775,94 m2*	*0,9000m2t/m2.*	*5.198,34 m2t*
Manzana B	*39.578,84 m2*	*0,9908m2t/m2.*	*39.214,71m2t*
Manzana C	*2.832,66 m2*	*0,9000m2t/m2.*	*2.549,39 m2t*
Manzana D	*4.626,92 m2*	*1,0475m2txm2s.*	*4.846,78 m2t*

D I L I G E N C I A:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024. Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

3º.2.- RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL AISLADO, SECTOR 3 DEL PGOU DE PUEBLONUEVO DEL GUADIANA, A FIN DE LA LOCALIZACIÓN DE LA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO 1 DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.626,92 M2, QUE PASAN A IND-2 , A LA NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1 CON UNA SUPERFICIE DE 4.894 M2 PARA ALBERGAR LAS 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO, EN PARTE DE LA REGISTRAL Nº. 45.988 ,CATASTRAL 6199501PD9069G0001MO

A.- DELIMITACIÓN: — SITUACIÓN: Se sitúa la Carretera Ex 209, (Badajoz-Montijo-Mérida) al margen izquierdo de la dicha vía de acceso a la localidad de Pueblonuevo del Guadiana. Los terrenos transcurren en paralelo a la Carretera EX 209, teniendo forma trapezoidal.

B.- SUPERFICIE: Según medición topográfica del SECTOR S.3. ocupa una superficie de **74.327,14 m²**. Lo terrenos objeto de la modificación tiene la siguientes superficies:

ZONA DE APARCARMIENTO PÚBLICO AP-1 SUPERFICIE: **4.626,92 m²**.
Y DE LA IN 2 ,(MANZANA B) DE 44.473,37 m2 UNA SUPERFICIE DE: **4. 894,53 m².**

C.- LINDEROS: Los linderos del Sector S-3 y de la Unidad que la conforma son:

- Al NORTE: EX 209 (Badajoz a Mérida por Montijo).
- AL SUR: Suelo no Urbanizable, Parcela 845 del Polígono 548 y camino servicio
- AL ESTE: Camino de Servicio Ayuntamiento Pueblonuevo, Ref. :03E09022017B
- AL OESTE: Suelo no Urbanizable, Parcela 825 y 573 del Polígono 548.- B.

D.- OBJETO: **MODIFICACIÓN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA, CON REUBICACIÓN (PREVIA DESAFECTACIÓN Y CAMBIO DE USO) DE LA ACTUAL ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO 1 DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.626,92 M2 QUE PASAN A SUELO CON APROVECHAMIENTO IN-4; CON LOCALIZACIÓN DE LA NUEVA ZONA DE APARCAMIENTO PÚBLICO -1, CON UNA SUPERFICIE DE 4.894 M2, PARA ALBERGAR LAS 220 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN LA MANZANA B (IN 2).**

E.- PARCELAS AFECTAS: La antigua Parcela 417 del Polígono 548 de Concentración Parcelaria del término de Pueblonuevo del Guadiana hoy suelo urbano SECTOR 3 DE PUEBLONUEVO, en concreto:

- **ZONA DE APARCAMIENTO PUBLICO AP-1 DEL SECTOR 3:**

NATURALEZA ACTUAL : SUELO URBANO DOMINIO PÚBLICO
USO: APARCAMIENTO PÚBLICO.
SUPERFICIE AFECTADA : 4.626,92 M2 (100%)
TITULAR: AYUNTAMIENTO PUEBLONUEVO DEL GUADIANA
REGISTRAL Nº. 46.006
REFERENCIA CATASTRAL 6199509PD9069G0001EO

- **MANZANA B DEL SECTOR 3 :**

NATURALEZA ACTUAL : SUELO URBANO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
USO : IND.2
SUPERFICIE AFECTADA : 4. 894,53 M2 DE 44.473,37 m2 (11,00%)
TITULAR: VEGENAT S.A.
REGISTRAL Nº. 45.988 ,
REFERENCIA CATASTRAL 6199501PD9069G0001MO

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por

F.- DOCUMENTACIÓN : La determinada en el Artículo 48 4º. LOTUS

D.- CONTENIDO: MODIFICACIÓN DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA:

	ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie.	*74.327,14 m2. (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).*		
Superficie Viario.	*3.865,74 m2s.*		
Superficie aparcamiento público	*5.399,13m2s*	*AP1*	*(220 uds.). 4.894,53 m2s.*
		AP2	*(41 uds.). 504,60 m2s*
Superficie de zonas verdes.	*7.828,38 m2s.*	*ZV1*	*2.686,90 m2s.*
		ZV2	*2.639,66 m2s.*
		ZV3	*2.501,82 m2s.*
Superficie equipamiento.	*3.320,70 m2s.*	*IS*	*3.320,70 m2s.*
Superficie uso lucrativo.	*53.913,19 m2s.*	*IN1*	*5.775,94 m2s.*
		IN2	*39.578,84 m2s.*
		IN3	*2.832,66 m2s.*
		IN 4	*4.626,92 m2s.*
		EQ-Pv1	*499,80 m2s.*
		EQ-Pv2	*599,03 m2.*
Edificabilidad materializable.	*52.028,99 m2t. (<52.029'00 previstos en OE).*	*IN1*	*(0,90 m2t/m2s.) 5.198,34 m2t.*
		IN2	*(0,9908m2t/m2s.) 39.214,71m2t.*
		IN3	*(0,90 m2t/m2s.) 549,39 m2t.*
		IN 4	*(1,0475 m2xm2s) 4.846,78 m2t.*
		EQ-Pv1	*(0,20 m2t/m2s.) 99,96 m2t.*
		EQ-Pv2	*(0,20 m2t/m2s.) 119,81 m2t.*
Cesión de aprovechamiento.	*5.202,899 UAs. (10% del aprovechamiento materializable).*		
Usos pormenorizados.	*Industrial:*	*Producción, almacenaje y talleres*	
	Dotacional:	*Equipamientos, servicios urbanos- infraestructuras.*	
Observaciones: 2. *Las líneas límites de edificación deberán respetar la distancia mínima de 25 m. a la EX209 (medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la arista exterior de la calzada). Se podrán exceptuar, previa autorización de la Administración titular de la carretera, disponer la línea límite de edificación a distancia inferior a la anteriormente señalada.*			

Artículo 4.5. Condiciones específicas uso pormenorizado industrial

Para las manzanas con aprovechamiento lucrativo contenidas en el planeamiento municipal como Manzanas A, B,C, Y D, del Sector 3, serán de aplicación la siguiente tipología edificatoria, con las siguientes condiciones:…

- ***Coeficientes de Edificabilidad*** *:*

Manzanas	*Superficie*	*Coeficiente Edificabilidad*	*Edificabilidad*
Manzana A	*5.775,94 m2*	*0,9000m2t/m2.*	*5.198,34 m2t*
Manzana B	*39.578,84 m2*	*0,9908m2t/m2.*	*39.214,71m2t*
Manzana C	*2.832,66 m2*	*0,9000m2t/m2.*	*2.549,39 m2t*
Manzana D	*4.626,92 m2*	*1,0475m2txm2s.*	*4.846,78 m2t*

DILIGENCIA:

Para hacer constar que la presente Modificación Puntual determinaciones de Ordenación detallada del Polígono Industrial Aislado, Sector 3 Del PGOU de Pueblonuevo del Guadiana, a fin de la reubicación de la zona de aparcamiento público 1 del Sector 3 de suelo urbano, con una superficie de 4.626,92 M2 que pasa a aprovechamiento lucrativo; con localización de nueva zona de aparcamiento público – 1 con una superficie de 4.894 M2 para albergar las 220 plazas de aparcamiento público, en parte de la catastral 6199501PD9069G0001MO, es copia fiel de la aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2024.
Pueblonuevo del Guadiana, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria, Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ MANUELA - DNI ***7322** el día 01/03/2024 con un certificado emitido por AC

G.- COMPARATIVO REGULACIÓN ACTUAL- REGULACIÓN MODIFICADA

REGULACIÓN ACTUAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Superficie.	74.327,14 m². (±10% s/ Art. 124 LSOTEX).			
Superficie viario.	3.865,74 m²s.			
Superficie aparcamiento público.	5.131,52 m²s.	AP1	(220 uds.).	4.626,92 m²s.
		AP2	(41 uds.).	504,60 m²s.
Superficie de zonas verdes.	7.828,38 m²s.	ZV1		2.686,90 m²s.
		ZV2		2.639,66 m²s.
		ZV3		2.501,82 m²s.
Superficie equipamiento.	3.320,70 m²s.	IS		3.320,70 m²s.
Superficie uso lucrativo.	54.180,80 m²s.	IN1		5.775,94 m²s.
		IN2		44.473,37 m²s.
		IN3		2.832,66 m²s.
		EQ-Pv1		499,80 m²s.
		EQ-Pv2		599,03 m².
Edificabilidad materializable.	52.028,99 m²t. (<52.029'00 previstos en OE).	IN1	(0,90 m2t/m2s)	5.198,34 m²t.
		IN2	(0,9908m2t/m2s)	44.061,49 m²t.
		IN3	0,90 m2t/m2s)	2.549,39 m²t.
		EQ-Pv1	(0,20 m2t/m2s.)	99,96 m²t.
		EQ-Pv2	(0,20 m2t/m2s.)	119,81 m²t.

REGULACIÓN MODIFICADA

ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADA

Superficie aparcamiento público	5.399,13m2s	AP1 (220 Uds)	4.894 ,53 m2s
		AP 2 (41 Uds)	504,60 m2s
Superficie uso lucrativo	53.913,19 m2s	IN 1	5.775,94 m2s
		IN 2	39.578,84 m2s
		IN 3	2.832,66 m2s
		IN 4	4.626,92 m2s
		EQ-Pv-1	499,80 m2s
		EQ-Pv-2	599,03 m2s
Edificabilidad Materializable	52.028,99 m2t (<52.029,00 previstos en OE)	IN 1 (0,90 m2xm2s)	5.198,34m2t
		IN 2(0,9908m2x/m2s)	39.214,71m2t
		IN 3 (0,90 m2xm2s)	2.549,39 m2t
		IN 4 (1,0475 m2xm2s)	4.846,78 m2t
		EQ-Pv-1(0,20 m2xm2s)	99,96 m2t
		EQ-Pv-2(0,20 m2xm2s)	119,81 m2t

En Montijo (Badajoz), a 11 Noviembre de 2021.

EL EQUIPO REDACTOR

CABEZAS GOMEZ ANTONIO - 08653749E

Firmado digitalmente por CABEZAS GOMEZ ANTONIO - 08653749E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-08653749E, givenName=ANTONIO, sn=CABEZAS GOMEZ, cn=CABEZAS GOMEZ ANTONIO - 08653749E
Fecha: 2021.11.12 12:36:38 +01'00'

Fdo.: Antonio Cabezas Gómez
-ARQUITECTO-

NOMBRE PEREZ PEREZ JOSE DOMINGO - NIF 76249093E

Firmado digitalmente por NOMBRE PEREZ PEREZ JOSE DOMINGO - NIF 76249093E
Fecha: 2021.11.12 10:22:47 +01'00'

Fdo.: José Domingo Pérez Pérez
-ABOGADO -