



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial integrante del Programa de Ejecución del Sector SAU-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Moraleja, promovido por el Ayuntamiento, con el objetivo de ampliar el suelo industrial del Polígono Industrial "El Postuero". (2019060047)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de noviembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y la competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Moraleja no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptado u homologado a la ordenación



estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida, en principio, por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la Ley 15/2001 (LSOTEX)).

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los artículos 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los artículos 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En relación con este procedimiento advertir que, en contestación a las observaciones señaladas por esta Comisión en sesión de 25-10-18, el Ayuntamiento, mediante acuerdo plenario de 16-11-18, ha aprobado una nueva propuesta de plan parcial en la que se establece una única programación de todo el sector y su ejecución en dos fases de obras, con la inclusión de las fundamentales condiciones de Confederación Hidrográfica del Tajo (25-11-18) y del Servicio de Infraestructuras Viarias de la JEXT (Ctra. EX-108), cuyos informes no se habían solicitado inicialmente.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial integrante del Programa de Ejecución del Sector SAU-10 epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como anexo I a este acuerdo, sus Ordenanzas Reguladoras.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que



se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 30 de noviembre de 2018.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en sesión de 30 de noviembre de 2018, se crean las "Ordenanzas reguladoras del uso y de la edificación" y su ficha que quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS REGULADORAS DEL USO Y DE LA EDIFICACIÓN

1. OBJETO Y CONTENIDO.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto, regular las condiciones de uso, edificación y tratamiento del Sector definido.

Estas Ordenanzas Reguladoras contemplan los apartados siguientes:

- Generalidades.
- Obtención y tramitación de licencias.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Ordenanzas de la edificación (generales y particulares).

2. GENERALIDADES.

2.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas reguladoras serán de aplicación a cuantas actuaciones edificatorias, tanto públicas como privadas, se desarrollen en los terrenos del suelo urbanizable que desarrolla este Plan Parcial.

Su carácter será vinculante, desde el momento de su aprobación, para toda la extensión del mismo, en lo que específicamente señalen, no pudiendo ser menos restrictivas que las determinadas en las NNSS y aplicables a la zona urbanística en cuestión.

3. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

3.1. Ordenanzas generales.

Definición de zonas y sus características.

El área objeto de este Plan Parcial se divide en función de los usos asignados a cada una de las parcelas diferenciadas:



- Red viaria.
- Zonas verdes.
- Equipamiento público.
- Industrial.
- Infraestructuras.

a) RED VIARIA.

Dominio: Público.

Usos autorizados: Viario para circulación rodada y peatonal, alojamiento de las canalizaciones de las diferentes instalaciones tales como agua, electricidad, saneamiento, telefonía, etc., además de albergar los elementos anexos de las redes, como la señalización y el equipamiento urbano.

Definición de la zona: La red viaria con todos sus elementos.

b) ZONAS VERDES.

Dominio: Público.

Usos autorizados: áreas ajardinadas o con plantaciones ornamentales

Definición de la zona: Comprende las áreas de relación y descanso del sector.

c) EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Dominio: Público.

Usos autorizados: Los propios de actividades de relación y asistencia de la población.

Definición de la zona: Servicios sociales y asistenciales que puede necesitar la población y que son de responsabilidad pública.

d) USO INDUSTRIAL.

Dominio: Público. Se procederá a su privatización mediante venta o se podrá concesionar su uso.

Usos autorizados: Todos los usos productivos y los compatibles, de acuerdo con la ordenación urbanística.



Definición de la zona: Parcelas de superficie variable, aptas para acoger actividades productivas: Industria y Almacenaje.

e) INFRAESTRUCTURAS.

Dominio: Público.

Usos autorizados: Redes e instalaciones.

Definición de la zona: Superficies para albergar redes e instalaciones, centros de transformación.

3.2. Zonas de ordenanza de edificaciones lucrativas.

C.1.1. INDUSTRIAL GRANDES SUPERFICIES.

Con aplicación en las fases 1 y 2.

— Tipologías permitidas: naves o edificios industriales aislados.

— Parcela mínima:

- Superficie mínima: 5.000 m².
- Frente parcela mínima: 50 m.
- Fondo de parcela mínima: No se establece.

— Retranqueos:

No se establecen.

— Fondo Edificable: El resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad, retranqueos y ocupación.

— Patios: Las dimensiones del patio permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la mitad de la altura de la edificación más alta que lo delimite, con un mínimo de 3 m.

— Coeficiente de Ocupación por Planta: El coeficiente máximo de Ocupación será un 80 %.

— Edificabilidad sobre Rasante: 1,00 m²/m²

— Altura de la edificación: No se establece, será la necesaria para el normal desarrollo de la actividad.



- Altura mínima de planta baja: 3,6 m.
- Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas.
- Sótanos: Se permiten.
- Número de Plantas: II.
- Aparcamientos:

Deberá contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construido por edificio de hasta 1.000 m² y una más por cada 300 m² construidos.

C.1.2. INDUSTRIAL COMPATIBLE.

Con aplicación exclusivamente en la Fase 1.

- Tipologías permitidas: naves o edificios industriales aislados o adosadas.
- Parcela mínima:
 - Superficie mínima: 500 m².
 - Frente parcela mínima: 10 m.
 - Fondo de parcela mínima: 25 m.
- Retranqueos:
 - 4 m a frente de fachada.
 - 3 m a linderos laterales y fondo, en caso de acuerdo entre propietarios se podrá reducir esta distancia e incluso adosar la edificaciones.
- Fondo edificable: No se establece.
- Patios: Las dimensiones del patio permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la mitad de la altura de la edificación más alta que lo delimite, con un mínimo de 3 m.
- Coeficiente de ocupación por planta: El coeficiente máximo de Ocupación será un 80 %
- Edificabilidad sobre rasante: Será el especificado en la documentación gráfica sobre cada parcela expresado en m² construidos sobre rasante.
- Altura de la edificación: 12 m. Se establece esta medida desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara infe-



rior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.

- Altura mínima de planta baja: 3,6 m.
- Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas.
- Sótanos: Se permiten.
- Número de plantas: II (2 baja+una).

3.3. Condiciones comunes de composición.

Las condiciones de composición para las dos Zonas de Ordenanza C.1.1. y C.1.2., serán las siguientes:

Fachadas: La composición de las fachadas y huecos será libre.

Cubiertas: La composición de las cubiertas será libre.

Cerramientos de parcela: Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,00 m de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,70m.

Condiciones de los materiales:

- Fachadas: Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados habitualmente para uso industrial, aplacados de hormigón, bloque visto, fábricas revestidas, etc.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

- Cubiertas: Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:
 - Texturas brillantes.
 - Fibrocemento en su color.
 - Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.



3.4. USOS.

USO PORMENORIZADO	
INDUSTRIAL	TODOS
USOS COMPATIBLES	
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINAS RECREATIVO
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)



SUELO URBANIZABLE		
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S.A.U 10	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.		
<p>Este ámbito proviene de una modificación puntual 7 de las normas subsidiarias de Moraleja aprobada definitivamente DOE 7 mayo 2010.</p> <p>CONDICIONES PARTICULARES DEL SAU 10.</p> <p>Situación: se encuentra situado al suroeste del núcleo urbano de Moraleja, y queda delimitado al Norte y Oeste por el Polígono Industrial "El Postuero", al Este por Centro de Mayores y carretera variante, al Sur y al Oeste Suelo No urbanizable, (Dehesa Boyal).</p> <p>Superficie total del Sector: 203.627,52 m².</p> <p>Superficie de parcelas: 144.579,92 m².</p> <p>Edificabilidad bruta: 0,70.</p> <p>Máxima Edificabilidad: 142.539,26 m².</p> <p>Cesiones obligatorias:</p> <ul style="list-style-type: none">— El suelo destinado a sistemas locales que son:<ul style="list-style-type: none">• Reservas de zonas verdes: 21.141,42 m².• Reservas de equipamientos: 10.249,83 m².• 10 % del aprovechamiento lucrativo.• Reserva de aparcamientos. 460 plazas. <p>Uso global: Industrial.</p> <p>Usos compatibles: Terciario y Dotacional.</p> <p>Ordenanzas:</p> <ul style="list-style-type: none">C1.1. Industrial Grandes superficiesC1.2. Industria compatible		



Parcela mínima.

C1.1: 5000m²

C1.2: 500 m²

Ocupación.

C1.1: 80 %.

C1.2: 80 %.

Edificabilidad.

C1.1: 1 m²/m².

C1.2: Fijado por parcela.

Aparcamientos.

C1.1: Deberá contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construido por edificio de hasta 1.000 m² y una más por cada 300 m² construidos

C1.2: No se establece.

Desarrollo, gestión y ejecución

Plan Parcial.

Programa de ejecución.

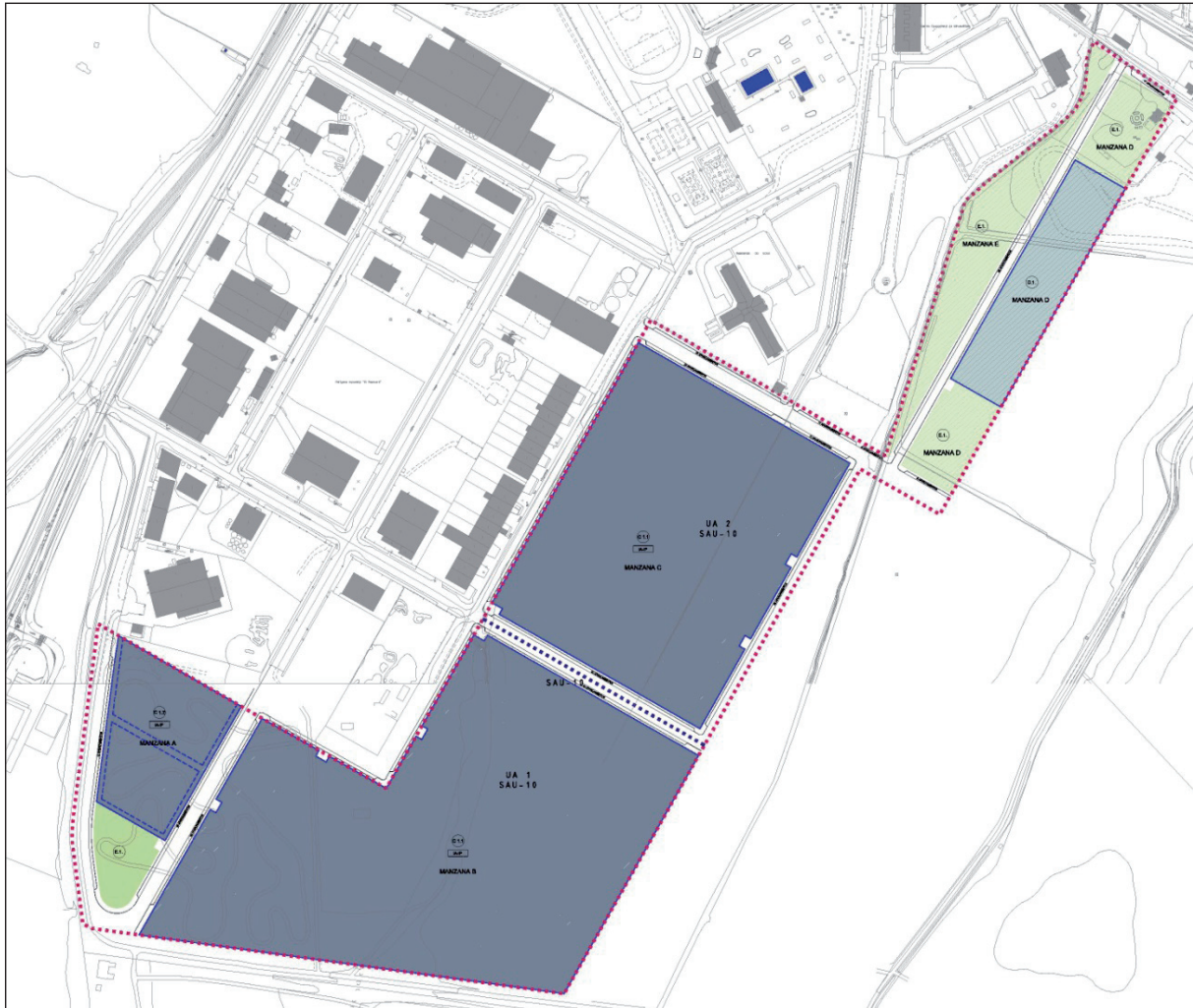
Urbanización.

Condiciones de desarrollo y urbanización.

- La ejecución de los tres accesos de la CRTA EX 108 prevista en el anexo I, precisarán un nuevo informe se Servicio de Infraestructuras Viarias de la Junta de Extremadura, previo al inicio de las obras.
- La necesidad de desviar las infraestructuras de riego afectadas, para lo cual se precisará la previa desafección de los terrenos y la conformidad de la Comunidad de Regantes.



CUADRO RESUMEN				
DATOS SAU 10				
SUPERFICIE BRUTA		203.627,52		
	FASE 1	107.151,52		
	FASE 2	96.476,00		
FASE 1				
ZO		SUPERFICIE	Coef. Edif	Edificabilidad
C-1.1	Manzana B	80.436,28	0,97	77.736,01
C-1.2	Manzana A	12.043,19	1,20	14.451,83
E-1	Manzana A	3.186,80	0	
FASE 2				
ZO		SUPERFICIE	Coef. Edif	Edificabilidad
C-1.1	Manzana C	52.100,45	0,97	50.351,42
E-1	Manzana D	4.005,10	0	
E-1	Manzana D	3.978,78	0	
D-1	Manzana D	10.249,83	0	
E-1	Manzana E	9.970,74	0	
SAU 10				
SUPERFICIE BRUTA	INTENSIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	CESIÓN 10 %	
203.627,52	0,7	142539,26	14253,93	



**ANEXO II**

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación de la formulación del Plan Parcial.

Este Plan Parcial se redacta con el fin de poder desarrollar las disposiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Moraleja, concretamente en la "Modificación número 7" de las mismas, aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Extremadura mediante la Resolución de fecha 27 de diciembre de 2007, y publicada en el DOE con fecha 7 de mayo de 2010.

Este documento contiene la ordenación detallada del Sector 10, así como en la documentación complementaria de este Plan Parcial, se aporta el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, hasta completar el Programa de Ejecución de acuerdo con el artículo 119 de la LESOTEX.

De esta forma el presente documento sentará las bases para poder contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 71 de la LSOTEX., en su apartado I: "Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes Generales Municipales y el complemento o la mejora de la establecida en éstos,...".

1.2. Condicionantes establecidos por el planeamiento vigente.

Las vigentes Normas Subsidiarias mediante la modificación puntual número 7, establecen en su articulado las condiciones específicas para este suelo apto para urbanizar.

Las condiciones del SAU 10 son las siguientes:

- Superficie de actuación 203.635,54 m²
- Edificabilidad bruta 0.70 m²/m²
- Uso admisible INDUSTRIAL Y COMPATIBLE.
- Reserva cesiones 10.181,78 m².
- Reserva zonas verdes 20.363,55 m².



- Reserva aparcamiento 1 plaza por cada 100 m² de edificación, puede ser en el interior de la parcela.
- Se proponen 4 enlaces a la EX108, 3 nuevos y uno existente, con carriles de aceleración y deceleración y centrales de espera para giros a izquierda.

2. LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

2.1. Objetivos y criterios de ordenación.

Con el presente documento se pretende aportar la ordenación del SAU-10 del suelo urbanizable, con el fin de poder desarrollarlo, y tras la correspondiente urbanización de las fases contempladas en el mismo, proceder a la construcción de las diversas edificaciones industriales además de otros edificios dotacionales, de acuerdo con los criterios establecidos en las NNSS y en el propio Plan Parcial.

Tal objetivo es básico en el presente documento al tiempo que pretende resolver el problema de conexión al casco urbano.

La ordenación parte con los condicionantes de borde que se detallan:

Viales existentes en polígono industrial colindante.

Tanto el diseño de los viales que van conformando las distintas manzanas, como la disposición orientativa de las parcelas que se propone en los planos de ordenación que acompañan este plan, pretenden optimizar las dimensiones de las mismas para conseguir su un aprovechamiento óptimo.

La necesidad de creación de suelo destinado a uso industrial en Moraleja, por las expectativas de crecimiento de su demanda apoya la conveniencia de esta urbanización, máxime por la creación de puestos de trabajo durante y después de la ejecución de las obras

Los terrenos son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Moraleja, siendo esta Administración la promotora del desarrollo de las actuaciones, que se contemplan en este plan.

Accesos al polígono industrial.

Este plan parcial tiene como objetivo establecer los accesos a la EX-108 siguiendo las pautas establecidas en la modificación puntual n.º 7 de la NNSS de Moraleja.

2.2. Adecuación a la ordenación estructural.

Con el presente documento se pretende la ordenación detallada del SAU-10 del suelo urbanizable, con el fin de poder desarrollarlo, y, tras la correspondiente urbanización de las fases contempladas en el mismo, proceder a la construcción de las diversas naves y edificios dotacionales de acuerdo con los criterios establecidos en las NNSS y en el propio Plan Parcial. Tal objetivo es básico en el presente documento al tiempo que pretende resolver el problema de conexión al casco urbano.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71 de la LSOTEX, este Plan Parcial, contiene las siguientes determinaciones:

- El trazado de la red viaria, y se definen las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones.
- Se establecen las zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias.
- Se ha dividido el proceso de gestión en dos fases con la ordenación secuencial de las mismas.
- Se fijan las reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares establecidos en la LESOTEX.

Se deberán contemplar los accesos a la EX-108 incluidos en la modificación puntual n.º 7 de las NNSS Moraleja como una infraestructura vinculante adecuada a las necesidades establecidas por la Dirección General de Infraestructuras en su informe vinculante a este documento de planeamiento.

Al formar parte este Plan Parcial de un Programa de Ejecución, la definición de las distintas redes de infraestructuras aparece desarrollada en el Proyecto de Urbanización integrante del Programa.

Las infraestructuras que se han contemplado en el Programa de Ejecución, son las siguientes:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de telefonía.
- Red de media tensión.



- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Red de riego e hidrantes.

Tales infraestructuras deberán cumplir, además de la legislación correspondiente en cada materia, las dotaciones y características previstas en el proyecto de Urbanización que se acompaña y en las Ordenanzas Reguladoras del presente plan parcial, que desarrollan las determinaciones básicas de las NNSS.

El trazado de todas ellas, así como los puntos de enganche con la red existente, vienen definidos en los planos de Infraestructura correspondientes, incluidos en el Proyecto de Urbanización, a continuación definimos sus características principales:

- La red de abastecimiento de agua se conectará a la red general existente.
- La red de saneamiento será separativa. El vertido final se efectúa a la EDAR de Moraleja.
- La red de distribución eléctrica de baja tensión se ejecuta de acuerdo con legislación sectorial de aplicación siguiendo las instrucciones recibidas de la Compañía Eléctrica suministradora Iberdrola, SA.

2.3. Justificación de la reserva de suelo.

En aplicación del contenido de los artículos 14-1.2d y 31.2.b de la LESOTEX los propietarios del suelo, deberán entregar a la Administración Actuante la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10 % del aprovechamiento lucrativo del Sector.

En este caso por tratarse de una actuación pública por gestión directa y coincidir la propiedad y la Administración actuante en la persona del Ayuntamiento de Moraleja, carece de sentido hablar de la cesión de suelo suficiente para materializar el 10 % del aprovechamiento, puesto que coinciden las figuras de cedente y cesionario.

En el presente plan parcial se establecen las reservas para dotaciones públicas de acuerdo con los estándares previstos en el artículo 74.2.C de la LSOTEX:

“En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15 % de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes”.



DATOS SAU 10		
SUPERFICIE BRUTA		203.627,52
	FASE 1	107.151,52
	FASE 2	96.476,00

Según los datos anteriores, se debe destinar a suelo dotacional el 15 % del total de la superficie de actuación, es decir 30.544,13 m². De los cuales 20.362,75 m² se destinarán a zonas verdes y el resto (10.181,38 m²) a equipamientos públicos.

Como se justifica en la documentación gráfica, anexa de acuerdo con la ordenación detallada se destinan a zonas verdes un total de 3.186,80 m² de la Fase 1 y 17.954,62 m² de la Fase 2, en total 21.141,42 m²; mientras que a suelo para dotaciones le corresponden 10.249,83 m² todos ellos localizados en la Fase 2.

CUADRO DE SUPERFICIE POR USOS			
FASE 1			
	USO	SUPERFICIE	% SOBRE SAU
	INDUSTRIAL	92.479,47	45,42
	ZONA VERDE	3.186,80	1,57
	INFRAESTRUCTURAS. VIARIO Y CT	11.485,25	5,64
FASE 2			
	USO	SUPERFICIE	% SOBRE SAU
	INDUSTRIAL	52.100,45	25,59
	ZONA VERDE	17.954,62	8,82
	DOTACIONAL	10.249,83	5,03
	INFRAESTRUCTURAS. VIARIO Y CT	16.171,10	7,94



3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

3.1. La Zonificación del Plan Parcial.

El presente plan parcial ordena el ámbito del SAU-10, estableciendo una secuencia temporal distribuida en dos fases en cuanto a la ejecución de las mismas; hay que señalar que las reservas de espacios verdes y dotaciones no se distribuyen de manera independiente en las dos fases dispuestas, sino que se agrupan para resultar más operativa. Esta práctica, resulta especialmente adecuada al tratarse de un único propietario siendo éste además la administración actuante, es decir el Ayuntamiento de Moraleja resulta ser el cedente y el cesionario de las reservas para dotaciones.

3.2. Cuadro resumen de la ordenación.

CUADRO DE SUPERFICIE POR USOS			
FASE 1			
	USO	SUPERFICIE	% SOBRE SAU
	INDUSTRIAL	92.479,47	45,42
	ZONA VERDE	3.186,80	1,57
	INFRAESTRUCTURAS. VIARIO Y CT	11.485,25	5,64
FASE 2			
	USO	SUPERFICIE	% SOBRE SAU
	INDUSTRIAL	52.100,45	25,59
	ZONA VERDE	17.954,62	8,82
	DOTACIONAL	10.249,83	5,03
	INFRAESTRUCTURAS. VIARIO Y CT	16.171,10	7,94
SAU 10			
	USO	SUPERFICIE	% SOBRE SAU
	INDUSTRIAL	144.579,92	71,00
	ZONA VERDE	21.141,42	10,38
	DOTACIONAL	10.249,83	5,03
	INFRAESTRUCTURAS. VIARIO Y CT	27.656,35	13,58
TOTAL		203.627,52	100,00

3.3. Zona de ordenanzas.

C.1.1. INDUSTRIAL GRANDES SUPERFICIES.

Con aplicación en las fases 1 y 2.

— Tipologías permitidas: naves o edificios industriales aislados.

— Parcela mínima:

- Superficie mínima: 5.000 m².
- Frente parcela mínima: 50 m.
- Fondo de parcela mínima: No se establece.

— Retranqueos:

No se establecen.

— Fondo edificable: El resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad, retranqueos y ocupación.

— Patios: Las dimensiones del patio permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la mitad de la altura de la edificación más alta que lo delimite, con un mínimo de 3 m.

— Coeficiente de ocupación por planta: El coeficiente máximo de ocupación será un 80 %.

— Edificabilidad sobre rasante: 1,00 m²/m².

— Altura de la edificación: No se establece, será la necesaria para el normal desarrollo de la actividad.

— Altura mínima de planta baja: 3,6 m.

— Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas.

— Sótanos: Se permiten.

— Número de plantas: II.

— Aparcamientos:

Deberá contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construido por edificio de hasta 1.000 m² y una más por cada 300 m² construidos.



C.1.2. INDUSTRIAL COMPATIBLE.

Con aplicación exclusivamente en la Fase 1.

- Tipologías permitidas: naves o edificios industriales aislados o adosadas.
- Parcela mínima:
 - Superficie mínima: 500 m².
 - Frente parcela mínima: 10 m.
 - Fondo de parcela mínima: 25 m.
- Retranqueos:
 - 4 m a frente de fachada.
 - 3 m a linderos laterales y fondo, en caso de acuerdo entre propietarios se podrá reducir esta distancia e incluso adosar la edificaciones.
- Fondo edificable: No se establece.
- Patios: Las dimensiones del patio permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la mitad de la altura de la edificación más alta que lo delimite, con un mínimo de 3 m.
- Coeficiente de ocupación por planta: El coeficiente máximo de ocupación será un 80 %
- Edificabilidad sobre rasante: Será el especificado en la documentación gráfica sobre cada parcela expresado en m² construidos sobre rasante.
- Altura de la edificación: 12 m. Se establece esta medida desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.
- Altura mínima de planta baja: 3,6 m.
- Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas.
- Sótanos: Se permiten.
- Número de plantas: II (2 baja+una).



4. DETERMINACIONES AMBIENTALES.

4.1. Características de los efectos y del área probablemente afectada.

El Plan Parcial no afecta a terrenos incluidos en espacios pertenecientes a la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, ni a hábitats naturales de interés comunitario, ni a terrenos de carácter forestal. Tampoco se prevén efectos significativos sobre vías pecuarias ni sobre la ictiofauna.

La zona de actuación y su entorno forma parte del área de alimentación que emplea la población de Grullas del Sector Borbolón, ya que actualmente parte de los terrenos están dedicados al cultivo de maíz.

Los terrenos afectados por el presente Plan Parcial y el entorno del mismo se caracterizan por ser parcelas de regadío, careciendo de valores ambientales de interés a excepción de la presencia de grullas mencionada anteriormente y una comunidad de odonatos (*Oxygastra curtisii*).

No obstante, la creación del Sector SAU 10 se aprobó definitivamente mediante la modificación puntual n.º 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Moraleja, por lo que las parcelas que lo conforman ya tienen permitido el Uso Industrial, el Plan Parcial va a ordenarlo y desarrollarlo urbanísticamente.

La zona afectada por el Plan Parcial se localiza fuera de Zonas de Alto Riesgo de Incendios Forestales. A la fecha de la firma del presente informe, el municipio de Moraleja tiene Plan Periurbano de Prevención de Incendios Forestales con número de expediente PP/120/16 y está resuelto con fecha 23 de junio de 2016.

El Plan Parcial afecta a terrenos que se localizan aproximadamente a 620 metros del cauce de la Rivera de Gata, existiendo en este tramo del cauce la ARPSI n.º: ES030-32-09 (tramo 5). Según el mapa de peligrosidad de inundabilidad de dicho cauce, creado por la Confederación Hidrográfica del Tajo en septiembre de 2015, los terrenos afectados por el Plan Parcial se localizan fuera de las zonas inundables por las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno.

La zona de actuación del Plan Parcial se sitúa sobre la masa de agua subterránea "Moraleja", por lo que entre otras cuestiones se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 48 del Plan Territorial de la Sierra de Gata, a efectos de prevenir su contaminación.

El Plan Parcial puede provocar algunos efectos medioambientales, como aumento de vertidos de aguas residuales, emisiones a la atmósfera, generación de residuos, ocupación del suelo, ruidos, etc. los cuales admiten medidas preventivas y correctoras que los minimizarían e incluso los eliminarían.

Este Plan Parcial establece el marco para la autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, incluidos entre los anexos de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, por lo que cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la citada Ley 16/2015, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

La aprobación del Plan Parcial no contraviene el desarrollo sostenible de la zona afectada, en cuanto a que las necesidades actuales no obstaculizan ni comprometen la capacidad de las futuras generaciones relacionadas con los aspectos ambientales.

El Plan Parcial propuesto se considera compatible con la adecuada conservación de los recursos naturales existentes en el ámbito de la aplicación, siempre que se ejecute con las medidas que se establezcan como necesarias en este informe.

4.2. Medidas para la protección de la naturaleza.

Se adoptarán las medidas indicadas por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, por el Servicio de Prevención y Extinción de Incendios, por el Servicio de Protección Ambiental, por el Servicio de Ordenación del Territorio, por la Confederación Hidrográfica del Tajo y por la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural. Tienen especial importancia las siguientes:

- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial se deberá contar con el informe sectorial del Servicio de Regadíos y Coordinación de Desarrollo Rural de la Secretaría General de Desarrollo Rural y Territorio de la Junta de Extremadura.
- Todas las actuaciones urbanizadoras garantizarán la conservación del medio natural más allá de los límites del sector.



- Las aguas residuales serán sometidas a un sistema depurador adecuado y con un dimensionado que permita evacuar y tratar adecuadamente el volumen de dichas aguas generadas.
- Cumplimiento de la legislación actual de residuos, Ley 22/2011, de 28 de julio de residuos y suelos contaminados.
- Se deberán cumplir las prescripciones de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.
- Para el control y seguimiento de las emisiones atmosféricas se atenderá a lo establecido en la Ley 34/2007, de calidad de aire y protección de la atmósfera.
- En cuanto al alumbrado e iluminación exterior, se instalarán únicamente donde esté debidamente justificado su uso, y se deberán emplear luminarias de baja potencia, estando siempre apantalladas y dirigidas hacia el suelo. Se trata de una zona periférica al núcleo urbano adyacente a terrenos rústicos, en la que se ha de perseguir evitar la contaminación lumínica. Se utilizarán preferentemente dispositivos de alta eficiencia.
- Se deberá tener en cuenta la posible afección a especies protegidas presentes en el medio urbano (especialmente cigüeña blanca por la abundancia de esta especie en la zona) y se deberá contar con autorización de la Dirección General de Medio Ambiente a la hora de acometer actuaciones sobre cubiertas o fachadas que puedan presentar nidos o colonias de cría. De lo contrario, supondría una infracción en base a la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre. A este respecto se recomienda planificar siempre estas actuaciones fuera del periodo primaveral, que es la época de reproducción para la mayoría de las especies.
- Para las zonas verdes, se utilizarán especies autóctonas, evitando el empleo de especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- En cuanto a la instalación de líneas eléctricas resulta de aplicación el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Dada la presencia de aves como grulla y cigüeña blanca, se recomienda soterrar la red eléctrica en la medida de lo posible.



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

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 03/01/2019 y n.º CC/001/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan Parcial integrante del Programa de Ejecución del Sector SAU-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, promovido por el Ayuntamiento, con el objetivo de ampliar el suelo industrial del Polígono Industrial "El Postuero".

Municipio: Moraleja.

Aprobación definitiva: 30/11/2018.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 3 de enero de 2019.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán.

• • •

