PGM

ARROYO DE SAN SERVÁN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

~~julio 2014~~
~~diciembre 2014~~
~~marzo 2016~~
~~abril 2016~~
~~agosto 2016~~
Marzo 2017

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2017.
Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

EQUIPO REDACTOR:

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio.

Miguel Ángel Antón Gamero, Arquitecto Director del Proyecto.

Mayte Perianes Lozano, Asesora Jurídica.

Yolanda Morante Caballero, Arquitecto Técnico.

José Ángel Tapia Gómez, Delineante/Administrativo.

Mancomunidad Integral de Municipios Centro

Exmo. Ayuntamiento de Arroyo de San Serván

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo

GOBIERNO DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. índice

1. ÍNDICE 2

2 PRESENTACIÓN 4

3 INTRODUCCIÓN 5

3.1 ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA **5**

3.2 FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL **6**

3.3 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. **6**

3.3.1 CONTENIDO DE LA MEMORIA. ***7***

3.4 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. **7**

3.4.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ***8***

3.4.2 ORDENACIÓN DETALLADA ***9***

4 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 9

4.1 PROBLEMÁTICA URBANÍSTICADEL MUNICIPIO **9**

4.1.1 TERRITORIO MUNICIPAL. ***9***

4.1.2 NÚCLEO URBANO. ***10***

4.2 OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL **11**

4.3 OBJETIVOS PARTICULARES. **12**

4.3.1 TERRITORIO MUNICIPAL. ***12***

4.3.2 NÚCLEO URBANO. ***31***

4.3.3 EQUIPAMIENTOS. ***33***

4.3.3.1 EQUIPAMIENTOS SUPRAMUNICIPALES. **35**

4.3.3.2 EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES. **35**

4.3.3.2.1 EQUIPAMIENTO PÚBLICO. **35**

4.3.3.2.2 EQUIPAMIENTO PRIVADO. **41**

4.3.4 INFRAESTRUCTURAS. ***42***

4.3.4.1 SANEAMIENTO. **42**

4.3.4.2 ABASTECIMIENTO. **43**

4.3.4.3 VIARIA. **45**

4.3.5 INTERVENCIÓN MUNICIPAL. ***45***

5 ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 45

5.1 LA ORDENACIÓN TERRITORIAL. **45**

5.2 NÚCLEO URBANO **46**

5.3 EQUIPAMIENTOS YESPACIOS LIBRES. **48**

5.4 CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. **49**

6 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX 53

6.1 SUELO URBANO **53**

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

6.1.1 REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES. *54*
6.2 SUELO URBANIZABLE. **55**
6.3 SUELO NO URBANIZABLE. **56**
6.3.1 CLASIFICACIÓN. *56*
6.3.2 CATEGORÍAS. *56*
6.3.2.1 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC) **57**
6.3.2.2 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP-Categoría) **57**
6.3.2.2.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A) **58**
6.3.2.2.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N): **58**
6.3.2.2.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (SNUP-AR): **60**
6.3.2.2.4 UELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL. (SNUP-C) **60**
6.3.2.2.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E): **61**
6.3.2.2.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I): **62**
6.4 RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. **62**

7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX 63

7.1 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES EN SUELO URBANO. **66**
7.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES EN SUELO URBANIZABLE. **74**
7.3 URBANIZACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES A REGULARIZAR. **82**

8 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN 86

8.1 EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL **86**
8.2 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. **88**
8.2.1 CRITERIOS DE FIJACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS DE EJECUCIÓN. *89*
8.2.2 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. *89*

9 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 90

10 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES 91

11 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL QUE AFECTEN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL 91

12 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO POR OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCION LE SON DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL. 91

13 PLANOS DE ORDENACIÓN 93

14 ANEXO 1. IDENTIFICACIÓN ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO 94

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

ORIGENIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral. de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acalledo Yagüe

2 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Arroyo de San Serván, provincia de Badajoz, asignado a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Integral de Municipios Centro por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, en la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en Extremadura, y en el Decreto 7/2007 Reglamento de Planeamiento de Extremadura, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

En la redacción del trabajo han intervenido las siguientes personas:

FASE INFORMATIVA:

María López Ruiz, Arquitecta. Directora del proyecto.

Yohana Balas Rodríguez, Asesora Jurídica.

Pedro Pinilla Mateo, Arquitecto Técnico.

Juan Antonio Gómez Rodríguez, Delineante Gabriel Barrena Barrero, Administrativo.

FASE DE ORDENACIÓN:

Miguel Ángel Antón Gamero. Arquitecto-Director

Mayte Perianes Lozano, Asesora Jurídica.

Yolanda Morante Caballero, Arquitecto Técnico.

José Ángel Tapia Gómez, Delineante-Administrativo.

REVISIÓN IV. ABRIL 2017

Esta versión del documento incluye la smodificaciones introducidas en el PGM con motivo de las alegaciones particulares e informes de las Administraciones dentro del periodo de exposición pública, así como las determinaciones establecidas por la MEMORIA AMBIENTAL elevada a definitiva por la D.G. de Medio Ambiente, una vez concluido el proceso de negociación sobre el contenido de la misma. Igualmente incluye las correciones necesarias a tenor del acuerdo de la CUOTEX de 22/12/2016

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en la sesión de [illegible] ha informado favorablemente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acalledo Yagüe

3 INTRODUCCIÓN

3.1 ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Con la aprobación definitiva y su correspondiente publicación, el presente Plan General Municipal sustituye a la ordenación urbanística de Arroyo de San Serván dada por las Normas Subsidiarias que fueron aprobadas definitivamente el 30 de Julio /2003, con publicación en el DOE el 13 de Noviembre de 2003.

Las NNSS no han sufrido muchas modificaciones importantes, destacando cuatro modificaciones puntuales que se aprobaron entre el 2005 y el 2010:

FIGURA DE PLANEAMIENTO ANALIZADA	N/ EXPEDIENTE	ASUNTO	FECHA APROBACIÓN INICIAL	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN DOE	VIGENTE
MP 2/2005	MP-1	CAMBIO USO RESIDENCIAL A INDUSTRIAL ZONA DE LAS MAZAS	09/06/2005	-	-	NO
MP 3/2005	MP-2	DIVISIÓN SAU PP7 EN DOS SAU PP7 Y SAU PP4	13/09/2005	27/01/2006	18/05/2006	SI
MP 1/2005	MP-3	REDUCCIÓN SECTORES SAU PP1 Y PP2 INCLUYENDO PP6	23/06/2005	15/12/2005	24/08/2006	SI
PP4		Plan Parcial PP4 Las Sileras	11/07/2006	03/11/2006	05/12/2006	SI
PP4		Proyecto Urbanización PP4 Las Sileras	02/12/2006	25/01/2007		SI
PP4		Proyecto Reparcelación PP4 Las Sileras	1/03/007	30/03/2007		SI
PP4		Proyecto Reparcelación PP4 Las Sileras	1/03/007	30/03/2007		SI
MP 1/2007	MP-5	SECTOR 8. Reclasificación de terrenos de SNU a SUB Uso Industrial y Terciario	08/05/2007	23/02/2012	02/04/2012	SI
MP 1/2008	MP-6	Nueva ordenación de vial en UA 4	09/04/2008	31/07/2008	25/11/2008	SI
PP6		Desarrollo sector suelo urbanizable SAU-PP6	-	-	-	NO
MP 2/2008		Ambito UE 1. Reconfiguración tres manzanas	09/04/2008	-	-	NO
MP 3/2008	MP-7	CAMBIO USO RESIDENCIAL A INDUSTRIAL ZONA DE LAS MAZAS	09/04/2008	-	-	NO
MP 1/2010	MP-9	UA 5. Discontinua Reordenación y recalificación suelo urbano.	21/02/2001	-	-	NO
MODIF.PUNTUAL		Reclasificación SUC a SUNC y cambio uso industrial a residencial. Ambito PP4	-	31/05/2012	19/07/2012	SI
MOD. PUNTUAL		Reclasificación SNU a SU Industrial Uso industrial. SUR MUNICIPIO.	19/09/2013	-	-	NO

La entrada en vigor del RDL 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de la Ley 9/2010 de Modificación de la LSOTEX, de la Ley 12/2010, de 16 de noviembre y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007), plantea una situación en la que el planeamiento actual requiere de una adaptación al marco jurídico vigente.

Desde este contexto, se plantea un Plan General Municipal para Arroyo de San Serván con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión de sus determinaciones, reconsiderando los aspectos de ordenación, el sistema normativo, los mecanismos de gestión, etc, de manera que respondan a la demanda de soluciones que plantea la situación actual y la evolución del municipio.

El objetivo genérico de un Plan General, definible como ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, se articula en una triple dirección:

-En aras de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

-Adecuando su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar las cualidades existentes en él.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe

-Potenciando su atractivo de cara al aporte de recursos exteriores.

Se trata de un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación tanto en inversiones como en esfuerzo de gestión.

3.2 FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Conforme al artículo 69 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la función de un Plan General Municipal es determinar la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal, distinguiendo determinaciones de ordenación estructural y detallada, y organizando la gestión de su ejecución.

El contenido del PGM debe desarrollarse con arreglo al principio, entre otros, de adecuación a las características del Municipio, y a los procesos previsibles de ocupación y utilización de suelo, que deben ser objeto de ordenación.

El presente Plan General establece estas determinaciones, cumpliendo los objetivos señalados en el punto 3 del artículo 69 de la Ley 15/2001 tal como se va describiendo en capítulos sucesivos.

3.3 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

El Plan General de Arroyo de San Serván organiza su contenido documental conforme al artículo 75 de la Ley 15/2001, modificado por la Ley 9/2010 y al artículo 42 y ss. del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, integrando los siguientes documentos:

MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN:

Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones del Plan General. Los documentos de información carecen de valor normativo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Partiendo del contenido del documento anterior, en esta parte debe fundamentarse y describirse el modelo territorial a implantar.

Evaluación analítica de las implicaciones económicas (INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA): Recoge las determinaciones del Plan General sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas. Se realiza conforme a lo establecido en el artículo 75.4 de la LSOTEX, modificado por la Ley 9/2010. Está incluido como anexo a la presente Memoria.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL,

Redactado en los términos previstos en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente (ISA).

NORMATIVA URBANÍSTICA:

Recoge las reglas técnicas y jurídicas que, de forma articulada, precisen las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse todas las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar y firmar este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

en el término municipal, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Las normas urbanísticas distinguirán, identificándolas, las reglas pertenecientes, a la ordenación estructural y la ordenación detallada.

Anexas a estas normas urbanísticas se incluyen:

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

Recoge las determinaciones literales y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por razón de sus valores históricos y/o artísticos.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

Recogen las determinaciones gráficas del Plan General.

Tratándose de un municipio de carácter netamente rural, sin problemas de accesibilidad importantes y con una dinámica urbanística de baja intensidad, no procede la redacción del estudio específico de Tráfico, Movilidad y Transporte Público a que hace referencia el epígrafe 2 del artículo 75 de la Ley 15/2001.

3.3.1 ***CONTENIDO DE LA MEMORIA.***

En particular, la presente memoria recoge los siguientes contenidos:

- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General, justificando el cumplimiento de los criterios y fines del Título preliminar de la Ley 15/2001.
- Justificación de los criterios básicos de ordenación estructural definidos en el artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, (modificado por la Ley 9/2010) y en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Cuantificación del modelo de clasificación del suelo adoptado y valoración de la capacidad poblacional máxima que teóricamente permite, con justificación del cumplimiento de estándares legales en relación con la superficie de sistemas generales.
- Justificación, para su validez, de las determinaciones de ordenación; se distinguen las que tienen carácter de ordenación estructural, conforme al artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas, sectores de suelo urbanizable, así como los elementos que integran los sistemas generales.
- Justificación y relación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas.
- Relación de otras determinaciones del Plan General, relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.
- Descripción de la propuesta de ordenación.
- Descripción de la propuesta en relación con las redes de servicios e infraestructuras básicas.

3.4 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

De acuerdo con la sistematización de contenidos en torno a los conceptos de ordenación estructural y ordenación detallada señalada en el artículo 70 de la Ley 15/2001 y en los artículos 25 y 26 del Decreto 7/2007, Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

3.4.1 *ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.*

Se han considerado con carácter de ordenación estructural, los siguientes contenidos:

- Fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.
- La clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.
- Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable.
- Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.
- Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- Determinación de la Red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.
- La catalogación de elementos merecedores de protección por sus valores o afecciones sectoriales.
- En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE:
    - La división en sectores.
    - Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos globales, compatibles y prohibidos.
    - La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda.
    - La densidad máxima de edificación y de número de viviendas.
    - Las reserva de viviendas con protección pública. Estas determinaciones serán, como mínimo, las precisas para permitir el cumplimiento del estándar establecido al efecto en el punto 3 del artículo 74 de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (LSOTEX).
- **En** SUELO NO URBANIZABLE:
    - Establecimiento de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, correspondientes a los distintos valores merecedores de protección.
    - Calificación de los usos como permitidos, autorizables y prohibidos.

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tague

- Parámetros y condiciones para usos permitidos y autorizables.

3.4.2 *ORDENACIÓN DETALLADA.*

Se considera con carácter de ordenación detallada:

- El diseño de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.
- En SUELO URBANO CONSOLIDADO:
  - Trazado pormenorizado de la trama urbana.
  - Para cada zona de ordenación urbanística:
    - Asignación de usos pormenorizados.
    - Tipología edificatoria.
    - Ordenanzas zonales de edificación y usos.
- En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:
  - Asignación de usos, tipologías y ordenanzas, de manera análoga a lo previsto para el suelo urbano consolidado.
  - Reservas de suelo para sistemas locales, conforme al artículo 74 de la LSOTEX (modificado por la Ley 9/2010)

4 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

4.1 PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO

4.1.1 *TERRITORIO MUNICIPAL.*

Del análisis de los datos que sobre el territorio municipal de Arroyo de San Serván se exponen en la Memoria Informativa, pueden extraerse algunas conclusiones sobre los principales factores que inciden en el territorio desde el punto de vista urbanístico, así como sobre la identificación de los que pueden llegar a convertirse en problemáticos. La respuesta a dichos problemas ha sido el objetivo que marca los criterios de elaboración de este Plan General. A nivel territorial podemos destacar las siguientes dificultades:

- Cercanía de núcleos de población con gran actividad atrayente.
- Existen zonas de altos valores ambientales que a la vez que coartan el desarrollo de actividades que pudieran favorecer el desarrollo económico, se encuentran permanentemente amenazadas.
- Hay núcleos de población distintos al núcleo urbano principal. Son urbanizaciones clandestinas e ilegales cuyo desarrollo es preciso contener. Algunas de ellas están reconocidas jurídicamente por las anteriores Normas Subsidiarias, recibiendo el nombre de Suelo No Urbanizable apto para edificación dispersa.
- Consustancial al problema anterior es el deterioro paulatino de la parte de la zona regable de Lobón incluida en este término municipal. Si no se regulariza la situación actual, acotando los ámbitos

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

MUNICIPAL: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento de la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

existentes y limitando desarrollos posteriores, puede producirse un crecimiento y desarrollo incontrolado de urbanizaciones clandestinas e ilegales en detrimento de los valores estructurales de la zona regable, propiciándose un uso inadecuado de infraestructuras de riego y caminos, así como una ocupación del territorio contraria a la prevista desde anteriores planes de carácter territorial.

4.1.2 *NÚCLEO URBANO.*

Los principales problemas urbanísticos que inciden sobre el núcleo urbano del municipio de Arroyo de San Serván pueden concretarse en los siguientes aspectos genéricos desglosados según el área a que afectan:

DENSIDAD DE OCUPACIÓN.

- En el núcleo urbano de Arroyo de San Serván, para una población de 4.253 habitantes (año 2012) existen 1.230 hogares, por lo que existe una ocupación media de 3,5 habitantes por hogar, produciéndose situaciones de alta ocupación que es preciso solucionar.
- En periodos de cosecha de cultivos de vid y aceituna, la ocupación de habitantes aumenta debido a la aparición de "temporeros" que habitualmente no residen en el núcleo. Pueden producirse aumentos temporales de población de hasta el 10% (unos 400 trabajadores por temporada) que precisan de alojamiento en condiciones habitables, para evitar la implantación de campamentos provisionales que no tienen dichas condiciones.

DESARROLLO URBANÍSTICO.

-EN EL CENTRO HISTÓRICO.

- Ausencia de una efectiva zonificación del suelo que ordene la implantación en el núcleo de los distintos usos y tipologías. Como consecuencia, éstos se han ido produciendo de un modo aleatorio y escasamente controlado, dando origen en algunos casos a conflictos entre los mismos, resultando una imagen desordenada.
- Incipiente proceso de alteración tipológica, consistente en demolición de viviendas existentes y construcción de edificaciones de nueva planta, que aunque de modo no muy generalizado, conduce a una degradación ambiental de los espacios urbanos de mayor interés.
- Impactos de índole estética producidos tanto por la utilización de lenguajes arquitectónicos ajenos a la imagen arquitectónica tradicional de la población (coloridos revocos del tipo "monocapa", ladrillo visto, formatos de huecos no tradicionales, etc.), como por la presencia de tendidos y conducciones eléctricas y telefónicas aéreas o grapeadas a las fachadas.

-EN ENSANCHES.

- En las actuales NNSS se prevén desarrollos en grandes bolsas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable que, sin embargo, a día de hoy no se han desarrollado ni se han materializado físicamente, demostrándose posiblemente desproporcionadas en cuanto a la cantidad de superifice edificable, aun cuando en su conjunto sí esté justificada la existencia de esta previsión de suelo para absorber el crecimiento de población previsto. El tamaño de los ámbitos ha impedido su desarrollo debido a que son necesarias grandes inversiones económicas para la ejecución de las obras de urbanización.

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

4.2 OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.

Previamente, tras el análisis de la morfología del municipio de Arroyo de San Serván podremos establecer una serie de oportunidades estratégicas para así definir los objetivos que fijaremos con el presente PGM.

Entre éstas destacan:

- Gran cercanía a la capital regional de Extremadura, Mérida.

- Buen sistema de comunicaciones e infraestructuras, como son el acceso fácil y rápido a la autovía A-5 Madrid-Lisboa, autovía del Suroeste, vía estructurante en la comunidad extremeña y en el territorio nacional.

- Existencia de parajes naturales que hacen de Arroyo de San Serván un enclave único y de paso para el acceso a estas zonas de protección. Parte del término está ocupado por la Sierra de San Serván, que tiene las cotas más altas de la comarca y hasta donde llega la Zona de Especial Protección de Aves "Sierras Centrales y Embalse de Alange".

- Existencia de zonas destinadas a los cultivos intensivos de regadío incluidas en la zona regable de Lobón, en las proximidades del arroyo Tripero que cruza en dirección Norte Sur el término municipal por el límite Oeste del núcleo urbano; así como cultivos extensivos de secano hacia el Sur y Este de la población, a los pies de la Sierra.

- Existencia de instalaciones para actividades industriales y terciarias de gran productividad, situadas a ambos lados de la autovía que cruza al norte el término municipal.

- Existencia de urbanizaciones residenciales temporales de ocio, algunas de reciente creación y otras ya contempladas en las NNSS como edificación dispersa situadas en suelo no urbanizable protegido, concentrándose hacia el norte del término municipal, en la franja existente entre la autovía A5 y el límite de suelo urbano.

En el marco de los objetivos generales que para toda ordenación urbanística se fijan en el artículo 5.2 de la LSOTEX, los objetivos del planeamiento urbanístico de Arroyo de San Serván se configuran a partir de una valoración de los diversos problemas ya mencionados y de las oportunidades estratégicas anteriormente numeradas.

Como OBJETIVOS GENERALES se plantean los siguientes:

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.

- Contención del avance urbanístico en las zonas que deben ser objeto de protección por sus valores estructurales agrícolas (zona regable).

- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas y posibilitando su desarrollo sin que sean necesarias grandes inversiones económicas.

- Definición de los desarrollos urbanos residenciales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible, posibilitando el acogimiento de la población existente y previsible.

- Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico, y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- Conservación y mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.

- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

4.3 OBJETIVOS PARTICULARES.

Los objetivos generales anteriormente expuestos se concretan clasificándolos según el tipo de problemas que pretenden resolver en función del ámbito de afección de éstos.

4.3.1 ***TERRITORIO MUNICIPAL.***

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores ecológicos ambientales o paisajísticos, estructurales agrícolas, e infraestructurales, mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.

- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.

- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

- Acotar y regularizar las urbanizaciones clandestinas e ilegales, evitando su evolución descontrolada. Prever la posible implantación de urbanizaciones residenciales de carácter autónomo habida cuenta de la demanda de este tipo de residencias. En el resto de los casos, garantizar el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable. Este objetivo utiliza el mecanismo establecido en la Dispos. Adic. 5ª de la LSOTEX, para lo cual se ha realizado la solicitud de declaración de viabilidad ante la Consejería de Fomento, solicitándose previamente los informes sectoriales a los que se refiere dicha Disposición. Por su interés, reproducimos las consideraciones que se hacían en la solicitud realizada:

Los principales datos definitivos de las mismas (una vez obtenida la viabilidad de su regularización por parte de la Consejería de Fomento) se recogen en el siguiente cuadro.

Con ocasión del periodo de exposición pública, a resultas de las alegaciones de particulares, y teniendo en cuenta el límite definitivo del término municipal adoptado en el PGM, se ha detectado una urbanización más en relación a las ya detectadas en el documento aprobado inicialmente, por lo que procede su inclusión mediante un tratamiento similar al ya efectuado para el resto de urbanizaciones, y con la delimitación final incluyendo los terrenos hasta el límite del término municipal.

Los principales datos de las mismas se recogen en el siguiente cuadro:

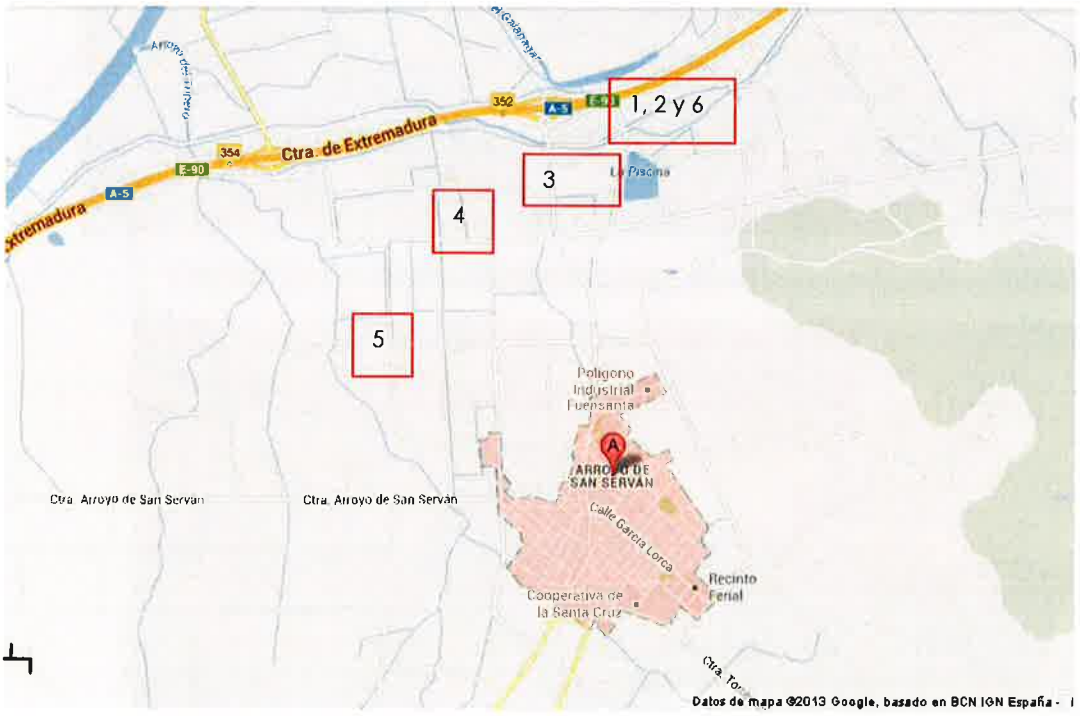
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2017.
Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo: Juana Moreno Rubiales

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Estíbaliz Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UCI	UCI Nº	Nº DE PARCELAS	Sup. ÁMBITO (m2)	Nº VVDAS/Ha
LAS MAZAS 01	1	12	34.663,25	3,46
LAS MAZAS 02	2	12	12.888,47	9,31
LAS MAZAS 03	3	20	63.022,54	3,17
LAS MAZAS 04	6		15.256,19	6,55
LOS ALACRANES	4	11	39.853,34	2,76
LAS ARENAS 1	5	31	53.044,77	5,84
TOTALES	**6**	**86**	**218.728,56**	
PROMEDIOS		**17**	**36.454,76**	**5,18**

Teniendo en cuenta la realidad existente en cuanto a la ocupación del suelo se refiere, las actuaciones de redacción del Plan General Municipal han comprendido la localización de todas las urbanizaciones fuera de ordenación del término municipal. Se obtuvo información concreta acerca de cómo se están abasteciendo de agua, de dónde toman la energía eléctrica, cómo están resolviendo el saneamiento de aguas residuales. Y se busca su "regularización", urbanizando estas áreas en lugar de ampliar nuevas superficies que impliquen nuevas infraestructuras, grandes movimientos de tierra y/o destrucción de parajes naturales, hábitats de valor, etc."[1]



[1] **Texto extraido del Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Don Álvaro, donde se pretende un regularización similar, en circunstancias parecidas, y que también está redactando esta Oficina.**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Belén Elena Moreno de Arcenegui Yagüe

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rebollo

ENTERADA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Los enclaves Las Mazas 1, 2 y 6 se encuentran incluidos en lo que las Normas Subsidiarias denominaban "Zona de edificación Las Mazas", estableciendo determinadas condiciones de edificación que realmente contravienen lo estipulado en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura para el suelo no urbanizable -que es la clasificación que se le da al fin y al cabo a este suelo-. Así se establecía la posibilidad de construir en parcelas de superficie superior a 2.500 m2, por lo que han podido concederse licencias que posiblemente contravengan lo estipulado en la LSOTEX. Estos enclaves están claramente delimitados por las infraestructuras existentes y su imposibilidad de crecimiento los hace diferentes al resto. Tienen un grado de consolidación alto, y las edificaciones datan de los años '80:



Urbanización Las Mazas 4, con redelimitación según aprobación provisional del 16/8/2016



Urbanización Las Mazas 1 y 2.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Las otras urbanizaciones son más recientes y se sitúan sobre terrenos delimitados por los caminos existentes en la zona regable, y se ha tratado de contener su dimensión ciñéndonos a las parcelas con edificaciones existentes:



Urbanización Las Mazas 3.



Urbanización Los Alacranes.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Lagüe



Urbanización clandestina Las Arenas 1.

En ellas no pueden considerarse una inserción física en la trama urbana, pero sí la existencia de una trama urbana propia, al existir una agrupación de enclaves, que aquí hemos diferenciado teniendo en cuenta la existencia de infraestructuras delimitadoras y al objeto también de procurar una viabilidad en la regularización, por razones de tamaño físico de ámbitos, de manera que cada uno esté constituido por un número de propietarios que haga más viable la gestión de la regularización (con una media de 15-20 propietarios).

CONSTATACIÓN DE LA REALIDAD CONSTRUIDA Y LA DEMANDA EXISTENTE.

El fenómeno de las urbanizaciones de baja densidad desarrolladas en suelo no urbanizable de forma clandestina e ilegal es un hecho recurrente en todo el territorio nacional. Podemos encontrar referencias bibliográficas diversas que analizan este aspecto, explicado la mayoría de las veces como una consecuencia incontrolada del desarrollo económico de la sociedad española en las décadas de los años 80-90. Así por ejemplo, en palabras de un estudio sobre "Propuestas para la regularización de urbanizaciones ilegales realizadas en el anejo a Ciudad Real: La Poblachuela"[2] podemos leer:

"En los setenta aumentó la calidad de vida junto con la mejora de las comunicaciones y el surgimiento de la sociedad del ocio, la explosión del fenómeno turístico, unido al cuestionamiento de la ciudad como lugar más adecuado para el desarrollo integral de la persona. Todo ello provocó por un lado, una ocupación de los alrededores de los núcleos urbanos por edificaciones aisladas, con parcela de terreno y con pretensión unas veces de primera, otras de segunda residencia y, por otro, la proliferación de viviendas vacacionales, en

[2] Fernández Herrero, Patricia; Master de Política Territorial y Urbanística 21ª Edición
Propuestas para la regularización de urbanizaciones ilegales realizadas en el anejo a Ciudad Real: LA POBLACHUELA; (Curso 2010/2011)

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ambos supuestos, con grandes dosis de desorden e indisciplina urbanística. A ello contribuyó la demanda de gran parte de la población de la propiedad de una segunda residencia."

Un análisis más localizado realizado en el año 2.005 viene a constatar tal fenómeno en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Así, en un estudio realizado por la Junta de Extremadura bajo la dirección de D. Fernando Ceballos-Zúñiga Rodríguez, desde la entonces Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio[3], se indicaba que:

"En los últimos años viene registrándose una presión edificatoria sobre el Suelo No Urbanizable de la Comunidad Autónoma de Extremadura... que está alcanzando niveles que pueden resultar preocupantes en algunas localidades. Esta actividad edificatoria se debe en gran medida a la fuerte demanda de construcción de viviendas unifamiliares aisladas generada desde los ámbitos urbanos, plasmándose tanto en la consolidación de nuevos núcleos en el medio rural, al margen de la planificación territorial, urbanística y ambiental, como en la alteración de los rasgos que representan los asentamientos diseminados tradicionales."

En definitiva, se constata un fenómeno socioeconómico positivo de desarrollo y aumento del bienestar de la población, pero rodeado de connotaciones negativas debido a que se ha alcanzado obviando cualquier planificación que pueda existir y olvidando por tanto determinados objetivos generales beneficiosos para el interés general, fundamentalmente la preservación de los valores ambientales y agrícolas, y el valor que da una ordenación urbanística planificada en cuanto a garantizar un nivel de servicios adecuados a la población.

Dentro de las posibilidades del aprovechamiento del suelo rural, existe un uso para fines de ocio y esparcimiento característico de la sociedad actual extremeña: La segunda residencia de temporada, la estancia vacacional, o de fin de semana, o el ocio de una jornada al aire libre. Generalmente acompañado de tareas agropecuarias de pequeña intensidad, más relacionadas con el ocio que con la producción intensiva o la explotación de los recursos naturales del suelo en sí.

Este aprovechamiento del suelo se realiza sin aparente necesidad de determinadas dotaciones que tradicionalmente se vienen entendiendo como necesarias para el bienestar de la población que se asienta en el terreno ordenado: espacios libres y equipamientos, principalmente. Es cierto que en el entorno en el que se ubican estas urbanizaciones los espacios libres son consustanciales a dichos terrenos; al tratarse de edificaciones residenciales que ocupan un porcentaje pequeño del total de superficie de las parcelas sobre las que se asientan, generalmente el resto de la superficie se conserva como un espacio libre en sí, que o bien conserva la vegetación original, o bien está ajardinado y conserva el mismo carácter de espacio libre. Todo ello hace que debamos reconocer que la exigencia de un estándar de espacio libre a ubicar en parcelas distintas a las que se quiere **regularizar**, tal como lo entiende el urbanismo contemporáneo, pierde sentido de alguna manera en este tipo de asentamientos.

Algo parecido podría decirse sobre la necesidad de dotación de determinados equipamientos a esta población que estaría ocupando un suelo en situación de ocio y esparcimiento, y a la que por tanto, en el caso de atender a los estándares tradicionales, se estaría dotando de determinados servicios que irían más allá de aquellos de los que ya disfruta en virtud de la posesión de su primera residencia, que se implanta en el núcleo urbano principal.

---

[3] **Junta de Extremadura; "Sobre las parcelaciones urbanizaciones y edificaciones exteriores a los perímetros urbanos y urbanizables"; 2005**

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

La proporción de dotaciones, calculada como un parámetro que depende de la edificabilidad que se puede materializar en este suelo ocupado con carácter de segunda residencia, estaría creando un bienestar ficticio por esta vía.

No puede decirse lo mismo sobre otros dos importantes deberes que forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo: la participación de la población en las plusvalías generadas, y la urbanización de las infraestructuras de los servicios básicos (agua, saneamiento de aguas residuales y electricidad).

Puede admitirse entonces, razonablemente, que -sin que quepa admitir reservas de dispensación a los propietarios de este tipo de suelo-, es posible regularizar estas urbanizaciones (sin pronunciarse por el momento sobre la viabilidad ambiental y agrícola) admitiendo la monetarización de dichos deberes, excepto el de la realización de la urbanización de los servicios básicos, que lógicamente deben acometerse para hacer habitables las viviendas que finalmente se regularizarían.

En España la demanda de segunda residencia, dentro de la propia Comunidad Autónoma es del 20% de los hogares; en Extremadura este ratio se sitúa en el 9,5%[4]. Los estudios de proyección de población realizados hasta la fecha durante la fase informativa del PGM arrojan tasas de crecimiento decenal del 7,82% de la población, lo que supone un incremento de +334 habitantes en 2.020, y +668 habitantes en 2.030. Según esto, estimando una media de 2,5 habitantes por hogar, el incremento de población puede suponer un incremento de hogares de +134 en 2.020 y +268 en 2.030. Por tanto la demanda de segunda residencia se situará en +12 viviendas en 2.020 y +24 en 2.030.

Con un horizonte a 20 años, se preverá una necesidad de unas 24 nuevas viviendas, las cuales, con una superficie media de 250 m2, suponen 6.000 m2 de superficie edificada. Si aplicásemos la edificabilidad máxima permitida por la LSOTEX (0,25 m2/m2) ello supondría una superficie de suelo necesaria de 24.000 m2, por lo que las viviendas se desarrollaría sobre parcelas de 24.000 m2/24 = 1.000 m2, excesivamente pequeñas para la tipología aislada. Parece razonable pensar en parcelas mínimas de al menos 2.000 m2, lo que supondrá una extensión de 24 x 2.000 m2 = 48.000 m2 y una edificabilidad máxima por tanto de 6.000 m2/48.000 m2 = 0,125 m2/m2, que será la que emplearemos.

Por tanto, la superficie anterior supone una necesidad de no más de 5 Ha de suelo.

El ámbito definido aquí como Las Arenas-02 tiene una extensión de unas 4,8 Ha, con lo que quedaría cubierta la demanda de este suelo para este tipo de urbanizaciones.

CONSTATACIÓN DE LA REALIDAD DEL PARCELARIO.

-Generalmente este peculiar aprovechamiento del suelo rural es consustancial con una superficie de suelo en propiedad que es inferior a las superficies mínimas de cultivo habituales. Siempre inferiores a 2 Ha, tratándose de zonas de regadío; pero también inferiores a 1,5 Ha (la superficie mínima contemplada actualmente en la LSOTEX para la implantación de vivienda familiar en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población); de manera que este tipo de usos, que precisan de edificaciones residenciales, y que sólo pueden ser entendidos bajo la legislación actual bajo el concepto de "vivienda familiar", generalmente se efectúan sobre unidades rústicas no aptas para la edificación, al no reunir éstas la condición de superficie mínima, tratándose en dicho caso necesariamente de edificaciones ilegales.

---

[4] "Instituto de Estudios Turísticos, Secretaría de Estado de Turismo y Comercio, Mº de Industria, Turismo y Comercio; 2007; "HÁBITOS TURÍSTICOS DE LOS RESIDENTES EN ESPAÑA"

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagle

MEMORIA JUSTIFICATIVA

REGULARIZACIÓN NECESARIA.

Los mecanismos de control y disciplina urbanística se han demostrado ineficientes, y las Administraciones no han sabido, querido, o podido actuar para atajar el desarrollo de este fenómeno.

La situación de fuera de ordenación, evita la progresión futura y la ampliación de situaciones irregulares, y a la vez "condena" a las edificaciones a la única posibilidad de ejecutar estrictamente obras de conservación, mantenimiento y, en general, todas las que no prolonguen la vida del inmueble, esto es, pequeñas reparaciones que exija la higiene, el ornato y la conservación, imposibilitando la implantación de unas condiciones mínimas de habitabilidad acordes a la legislación actual.

Así, una vez admitida la realidad del uso -peculiar y a la vez generalizado y común en la sociedad extremeña-, y reconocida la realidad del tamaño generalizado del parcelario donde se dan estos usos, interesa establecer los mecanismos adecuados para regularizar una situación real existente. El marco regulador, la Ley del Suelo estatal, establece en sus Disposiciones Generales el "principio de desarrollo territorial y urbano sostenible":

"1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social."

El desarrollo expuesto de dicho principio debe ponerse en relación con el mecanismo de regularización de las urbanizaciones clandestinas e ilegales y el que posibilita la creación de nuevas urbanizaciones para absorber la demanda de este tipo de viviendas, ambos establecidos en la LSOTEX en su Disposición Adicional 4ª y 5ª a raíz de la aprobación de la Ley 9/2010 sobre modificación de la misma. Los objetivos, reflejados en la exposición de motivos de esta última Ley, eran:

"... la reciente demanda emergente de urbanizaciones residenciales aisladas de los núcleos de población y destino a ocupación temporal, exige un tratamiento específico que permita adecuar sus requerimientos singulares con la racionalidad territorial y la capacidad de la Administración para satisfacer las demandas de servicios públicos. Con la finalidad de su regulación concreta se establece la disposición adicional cuarta.

Por último, la existencia de diversas urbanizaciones clandestinas, realizadas en su momento al margen de la legalidad vigente, exige el establecimiento de una regulación que, sobre la base del estricto respeto al marco

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Avendaño Yagüe

jurídico vigente, posibilite la regularización y restablecimiento de la situación legalmente infringida. Con esa finalidad se establece la disposición adicional quinta."

Con ocasión de una modificación del planeamiento que pretendía la reclasificación del suelo de una de estas urbanizaciones (en otro municipio), el Consejo Consultivo dictaminó en diciembre de 2.011 que la regularización debía efectuarse bajo criterios de interés general, considerando la idoneidad de la clasificación del suelo como urbano en atención a los servicios existentes y constatando la racionalidad de la ordenación territorial y urbanística que se pretendía; y terminaba concluyendo:

"La respuesta al problema debe afrontarse, pues, desde una visión de conjunto del territorio municipal, articulando una ordenación urbanística coherente a través de un plan general municipal, en el que se contemplen, como suelo urbanizable, urbanizaciones residenciales de carácter autónomo allí donde sea posible y previa valoración de la compatibilidad ambiental de la actuación, atendiendo a los principios y criterios marcados por la nueva Disposición adicional quinta de la Ley 15/2001, introducida por la ley 9/2010."

Cabe entender que los ámbitos de suelo definidos y acotados, a los que se pretende dotar de un aprovechamiento urbanístico para un uso de segunda residencia con densidades y ocupaciones muy inferiores a la media del medio rural, constituyen la mejor manera forma de ordenar el territorio y el medio urbano real existente, evitando el crecimiento desordenado; de ahí que la reclasificación de dichos ámbitos abordada desde la redacción del nuevo Plan General Municipal, tal como aquí se pretende, cumpla los requisitos de racionalidad que se mencionan, a modo de ejemplo, en dicho dictamen.

Para cumplir con los objetivos marcados por la modificación de la LSOTEX, la REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES debe cumplir con determinadas reglas, resumidas aquí en lo siguiente:

1ª)-deberá declararse la viabilidad de la actuación por parte de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, basada en criterios de sostenibilidad y de ordenación territorial y urbanística. Para ello deberá contarse con los informes sectoriales siguientes:

-el de la compatibilidad ambiental de la actuación.

-el del cambio del destino del suelo afectado, actualmente agrícola.

-el de las infraestructuras, servicios y dotaciones que demande la actuación, desde el punto de vista municipal.

2ª)-se reclasificará el suelo objeto de la actuación como suelo urbanizable o urbano no consolidado –en función del grado de urbanización y edificación alcanzado-, con total sometimiento al régimen oportuno.

3ª)-la ordenación de la superficie de la actuación deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana. En cuanto a las entregas de suelo para dotaciones, si dicho incumplimiento es imposible debido al grado de consolidación alcanzado, se podrán sustituir por su valor en metálico.

4ª)-la regularización no implica ninguna exención de deberes o cargas de los propietarios, incluido el de solicitar licencia para la legalización de lo ya construido.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

5ª)-el mantenimiento de la urbanización y de las dotaciones, una vez ejecutadas las obras objeto de la actuación, la llevarán a cabo los propietarios forzosamente constituidos en "entidad urbanística de conservación". Sólo después de diez años, el Ayuntamiento podrá o no asumir dicho mantenimiento.

En definitiva, dado que se trata de permitir tanto la regularización de una realidad existente, la regla a cumplir más importante es aquella que consiste en conocer a priori la viabilidad de las actuaciones pretendidas, estableciendo si se podrá cumplir el "*principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*", condición sine qua non para pasar a estudiar el resto de reglas (la reclasificación del suelo, la adecuada ordenación, el régimen de beneficios y cargas, y el mantenimiento de la urbanización); y para ello deberá observarse primero aquello que la LSOTEX está exigiendo a modo de informes sectoriales (viabilidad ambiental, agrícola, y desde el punto de vista de los servicios urbanísticos); en segundo lugar se obtendrá la DECLARACIÓN DE VIABILIDAD desde el punto de vista de la ordenación territorial y urbanística; y finalmente deberemos incorporar la regularización pretendida a la ordenación urbanística en redacción, el Plan General Municipal.

Las fases son pues las siguientes:

FASE PREVIA DE LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE VIABILIDAD:

A.1) –Obtener la viabilidad ambiental de la actuación.

A.2) –Obtener la viabilidad de la reconsideración del exclusivo carácter agrícola actual.

A.3) –Obtener la viabilidad de dotar de cierta condición urbana al ámbito de actuación. Es decir, el reconocimiento de la necesidad de determinadas infraestructuras, servicios urbanísticos y dotaciones públicas.

FASE DE DECLARACIÓN DE VIABILIDAD

Posteriormente, constatada la viabilidad desde los puntos de vista mencionados, deberá obtenerse, desde el punto de vista de la ordenación territorial y urbanística, la DECLARACIÓN DE VIABILIDAD

FASE DE INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO

Interesará incorporar al planeamiento, en su fase de ordenación, la regularización y las nuevas implantaciones consideradas viables, y cumplir así el resto de reglas que se establecen, a saber:

B) -reclasificación del suelo objeto de la actuación, con total sometimiento al régimen oportuno (suelo urbanizable o urbano no consolidado)

C) -establecer una ordenación que cumpla los estándares mínimos de calidad urbana.

D) -establecer el marco adecuado dentro del régimen de beneficios y cargas para que finalmente el propietario materialice el derecho a edificar solicitando licencia para obras o para la legalización de lo ya construido.

E) -regular el mantenimiento de la urbanización y de las dotaciones, una vez ejecutadas las obras objeto de la actuación a través de las "entidades urbanísticas de conservación".

FASE FINAL DE ORDENACIÓN DETALLADA, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Finalmente una vez entre en vigor el Plan General Municipal, los propietarios podrán regularizar o desarrollar las urbanizaciones mediante la Ejecución del Planeamiento, acorde a la clase de suelo de que se trate, y siguiendo las pautas establecidas en la LSOTEX. Deberá redactarse la figura de planeamiento que refleje la ordenación detallada del ámbito, y deberá llevarse a cabo la ejecución de la actuación urbanizadora, el

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Fubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Ayuntamiento podrá recepcionar la urbanización a mantener por la Entidad de Conservación, y podrá entonces cada propietario particular proceder a legalizar las edificaciones existentes.

Con fecha 15/04/2014 se solicitó la declaración de viabilidad de la Consejería de Fomento, una vez que se contó con todos los informes sectoriales establecidos en la Disposición Adicional, y el pasado 3/7/14 se recibió en el Ayto la declaración de viabilidad de fecha 27/6/14 del Consejero de Fomento, Vivienda, ordenación del Territorio y Turismo.

Deben tenerse en cuenta los requerimientos impuestos por las distintas Administraciones para dicha regularización dentro de la tramitación de la declaración de viabilidad. Se adjunta dicha declaración.

REVISIÓN II.
Abril 2015

Con ocasión del periodo de exposición pública, a resultas de las alegaciones de particulares, y teniendo en cuenta el límite definitivo del término municipal adoptado en el PGM, se ha detectado una urbanización más en relación a las ya detectadas en el documento aprobado inicialmente, por lo que procede su inclusión mediante un tratamiento similar al ya efectuado para el resto de urbanizaciones, y redelimitando el ámbito para abarcar terrenos hasta el límite del término municipal.

REVISIÓN IV.
AGOSTO de 2016

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo. Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de [illegible] Extremadura [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.R. 3/7/14.

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

Dirección General de Transportes,
Ordenación del Territorio y Urbanismo

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

GOBIERNO DE EXTREMADURA

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
EXCMO. AYUNTAMIENTO

avda. Extremadura, 26
06 850 ARROYO DE SAN SERVÁN
(Badajoz)

JUNTA DE EXTREMADURA
REGISTRO ÚNICO
Salida Nº 2014128070003986
01/07/2014 13:47:03

Ref.: JIRR/fjbr/RUCI-1

Asunto: Remisión Resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de 27 de junio de 2014.

Se adjunta a este escrito resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, de fecha 27 de junio de 2014, relativa a:

Declaración de viabilidad de las Urbanizaciones Residenciales Clandestinas o Ilegales (RUCI) 'Las Mazas 1', 'Las Mazas 2', 'Las Mazas 3', 'Los Alacranes' y 'Las Arenas 1'. ARROYO DE SAN SERVÁN.

Mérida, 01 de julio de 2014
EL JEFE DE SECCIÓN DE CUOTEX
Y SEGUIMIENTO URBANÍSTICO

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL,
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

GOBIERNO DE EXTREMADURA

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

RESOLUCIÓN DE 27 DE JUNIO DE 2014 DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO RELATIVA A LA DECLARACIÓN PREVIA DE VIABILIDAD DE CINCO URBANIZACIONES RESIDENCIALES CLANDESTINAS O ILEGALES (RUCI) DE CARÁCTER "AISLADO", SITUADAS ENTRE EL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL Y LA AUTOVÍA A-5 (Madrid-Lisboa), E IDENTIFICADAS COMO "LAS MAZAS 1", "LAS MAZAS 2", "LAS MAZAS 3", "LOS ALACRANES" Y "LAS ARENAS 1". ARROYO DE SAN SERVAN.

Visto el expediente epigrafiado, y conocidos los informes emitidos por la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De conformidad con lo previsto en el art. 5.1 del Decreto 314/2007, de 26 de octubre (DOE nº 127, de 3 de noviembre), regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio; y en el artículo segundo del Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio (DOE extraordinario nº 2, de 9 de julio), por el que se modifica la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura; corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo.

La Disposición Adicional Quinta de la Ley 9/2010 de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, dispone que "El planeamiento general municipal podrá regularizar la situación de las actuaciones urbanizadoras clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo no urbanizable en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la entrada en vigor de esta disposición adicional".

En el caso examinado, consta solicitud del Ayuntamiento de Arroyo de San Serván, para la declaración de viabilidad de cinco urbanizaciones clandestinas o ilegales de baja densidad (4,54 vvdas/Ha) que se utilizan fundamentalmente como segunda residencia por los vecinos de Arroyo de San Serván, y que el propio Ayuntamiento plantea "regularizar" dentro de las previsiones del nuevo plan general municipal que está actualmente elaborándose por la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Integral de Municipios Centro.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

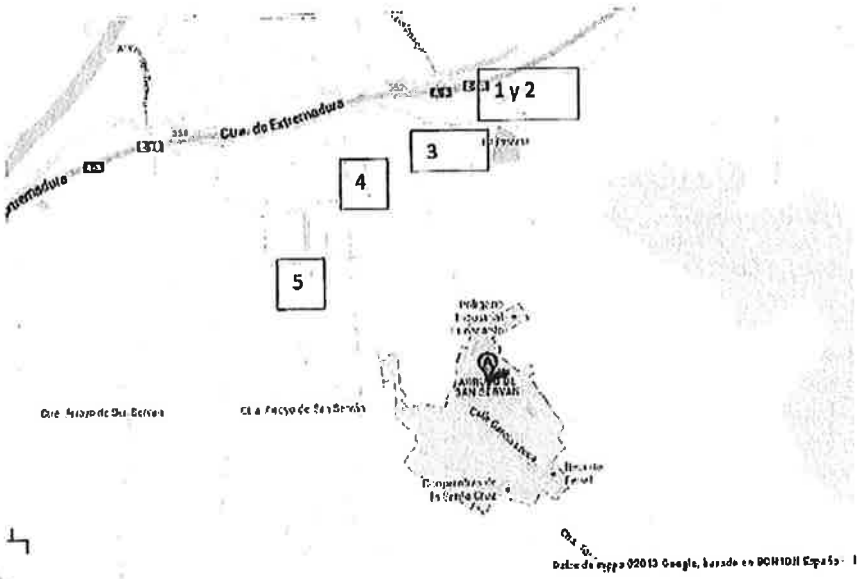
GOBIERNO DE EXTREMADURA

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

Los principales datos de las mismas se recogen en el siguiente cuadro:

UCI	UCI Nº	Nº DE PARCELAS	Sup. ÁMBITO (m2)	Nº VVDAS/Ha
LAS MAZAS 01	1	12	42.975,10	2,79
LAS MAZAS 02	2	12	14.241,57	8,43
LAS MAZAS 03	3	20	67.103,02	2,98
LOS ALACRANES	4	11	39.853,34	2,76
LAS ARENAS 1	5	31	55.979,82	5,54
TOTALES	5	86	220.152,85	
PROMEDIOS		17	44.030,57	4,50

Se trata de cinco urbanizaciones o enclaves residenciales ya existentes, con una superficie media de unas 5 Ha cada una, situadas al norte del núcleo urbano principal de Arroyo de San Serván, entre éste y la autovía A-5 Madrid-Lisboa (ver información gráfica).



Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Pinales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Estrella Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

GOBIERNO DE EXTREMADURA

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

Cada ámbito tiene una media de 17 parcelas con una superficie media por tanto de unos 3.000 m2 cada parcela, y con características bastante homogéneas.

En todos los casos se sitúan en el denominado SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO, con la categoría de regadío, según las Normas Subsidiarias del municipio vigentes, sin que se haya establecido ninguna protección por entender, al igual que ha apreciado el Servicio de Regadíos de la Dirección General de Desarrollo Rural (26-3-2014), que su originario uso agropecuario, actualmente tiene un carácter residual o secundario. Las urbanizaciones a regularizar ocuparían parte de la Zona Regable de Lobón, dentro del término municipal de Arroyo de San Serván. Las edificaciones existentes en las parcelas o bien no cuentan con licencia de obras o éstas serían improcedentes, toda vez que, tratándose de suelo no urbanizable, no se sitúan sobre unidades rústicas aptas al no tener la superficie mínima (15.000 m2 al menos, según el art. 26 de la LSOTEX), lo que las convierte en ilegales, e ilegalizables si no atendiésemos al procedimiento que nos ocupa.

La definición de los distintos ámbitos de las urbanizaciones ha atendido a criterios de proximidad (conjuntos de parcelas colindantes con edificaciones ya construidas y de superficies inferiores a las mínimas de cultivo), topográficos, de vertebración del territorio elementos naturales (cauces, espacios naturales, etc) y por infraestructuras delimitadoras (vías pecuarias, caminos públicos, carreteras, vías de servicio, canal de riego). También se ha tenido en cuenta el parcelario y el análisis de la propiedad del suelo (parcelas con edificaciones ya construidas que no alcanzan la superficie mínima de cultivo, ni 1,5 Ha), la toponimia tradicional de los lugares (que atiende a ámbitos definidos por elementos naturales, y de agrupación de parcelas), y las perspectivas de viabilidad de las nuevas urbanizaciones y de las regularizaciones (conjuntos de parcelas que permitan un desarrollo posterior ordenado). La posible superposición con terrenos de dominio público o espacios protegidos por razón de algún valor a preservar no es a priori una premisa para la delimitación previa de los ámbitos constatados, pero sí supondrá, al momento de proponer la regularización de los mismos, la exclusión de aquellos terrenos cuya regularización sea incompatible con los intereses o valores a preservar. Asimismo se ha procurado no definir ámbitos para futuras urbanizaciones que sean incompatibles con los valores existentes.

Los enclaves Las Mazas 1 y 2 se encuentran incluidos en lo que las vigentes Normas Subsidiarias denominaban "*Zona de edificación Las Mazas*", estableciendo determinadas condiciones de edificación que realmente contravienen lo estipulado en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura para el suelo no urbanizable, que es la clasificación que se le da al fin y al cabo a este suelo. Así se establecía la posibilidad de construir en parcelas de superficie superior a 2.500 m2, por lo que han podido concederse licencias que posiblemente contravengan lo estipulado en la LSOTEX. Estos enclaves están claramente delimitados por las infraestructuras

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Trigueros

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

GOBIERNO DE EXTREMADURA

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Pubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

existentes y su imposibilidad de crecimiento los hace diferentes al resto. Tienen un grado de consolidación alto, y las edificaciones datan de los años 80.

La citada solicitud ha venido acompañada de la documentación técnica necesaria (Memoria Descriptiva y Justificativa, Estudio Económico-Financiero, Planos de Información y Planos de Ordenación), así como que se han incorporado al expediente informe técnico municipal sobre infraestructuras, servicios y dotaciones que requiere su implantación, y los correspondientes a la Consejería competente en materia de medio ambiente y agricultura, atribuidas ambas actualmente a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.

La Dirección General de Medio Ambiente ha decidido realizar los trámites previos a que se refiere el art. 30 de la Ley 5/2010 de 23-6, de prevención y calidad ambiental de la CEXT y el art. 17 del Decreto 54/2011 de 29-11 (Rglto de Evaluación Ambiental de la CAEXT) en relación con esta solicitud y circunscrita a los ámbitos de las urbanizaciones que se pretenden regularizar. Habiéndose cumplimentados las preceptivas consultas sectoriales correspondientes a su evaluación ambiental "estratégica" previstas en los arts. 8 y sgtes, y que ha dado lugar a un informe de compatibilidad ambiental de fecha 11-12-2013, que no exime de la obligación de someter de nuevo a este procedimiento el documento de inicio del nuevo Plan General Municipal en el que se integrarían, en su caso, estas nuevas urbanizaciones.

El citado informe de compatibilidad ambiental de 11-12-2013, ha requerido separar 10 mts la línea de edificación de la Urbanización "Las Arenas I" por encontrarse incluido parte de su ámbito dentro de la línea de inundación de avenidas teóricas de 500 años, a que se refiere el informe de Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Aunque no resulte obligatoria la citada comunicación y cumplimentación de este trámite por la DGMA para la obtención de esta declaración previa de viabilidad, si resulta conveniente y esclarecedora, por razones de coherencia y simplificación administrativa, la elaboración de un solo documento técnico que reúna todos los requisitos contemplados en ambas disposiciones, y la sustanciación de un único procedimiento coordinado entre ambas Administraciones que, evitando duplicidades, produzca los efectos y sirva a los fines que deben justificar esta "declaración" (basada en criterios de sostenibilidad y de ordenación territorial).

En relación con lo anterior, las conclusiones "propias" realizadas por la DGMA (sobre la compatibilidad ambiental) y las particulares realizadas por la Dirección General de Desarrollo Rural (sobre el cambio del destino del suelo), servirán como informe a los efectos previstos en los apartados a y b de la regla 1ª de la citada Disposición Adicional Quinta.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tague

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

GOBIERNO DE EXTREMADURA

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

Respecto de este segundo informe, el Servicio de Regadíos de la Dirección General de Desarrollo Rural consideró improcedente la propuesta de inclusión de una nueva URCA ("Las Arenas 2") dentro de la zona "regable" (11-2-2014), que finalmente se ha excluido de la solicitud de viabilidad, habiéndose obtenido un posterior informe favorable con fecha 26/03/2014, en el que se concluye que el proceso de regularización no tiene incidencia significativa sobre el regadío actual de la zona regable, debiéndose cumplir lo siguiente:

- Para la desafectación de la zona regable de dos parcelas que hoy no están al corriente de pago (una dentro de Las Mazas 1 y otra dentro de Las Mazas 3), será requisito previo para la reclasificación por el PGM como suelo urbano no consolidado, estar al corriente de dichos pagos por sus propietarios.
- Al momento de la regularización, las infraestructuras de riego, caminos y servidumbres de paso que sean necesarias para el normal funcionamiento del riego de las zonas limítrofes se conservarán, realizando en su caso las obras necesarias para ello. No habrá interferencias con las redes de instalaciones de la zona regable.

Finalmente, se ha incorporado informe del técnico municipal del Ayuntamiento, que considera **viable** la regularización planteada, **planteando unos requisitos mínimos** para la implantación de los accesos, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración de aguas residuales y el mantenimiento de la urbanización y restantes dotaciones públicas, caso este último en el que recuerda la obligación de constituir una Entidad Urbanística de Conservación durante al menos los primeros 10 años

En virtud de lo anterior, su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en la regla 1ª de la citada Disposición Adicional Quinta.

Por otro lado, se han establecido las medidas necesarias para su compatibilidad ambiental y su integración en el planeamiento, y justificado la previsión del cumplimiento de su régimen jurídico, con las limitaciones y obligaciones dispuestas para este tipo de actuaciones, destinada exclusivamente a atender una demanda de viviendas de ocupación temporal o estacional.

En este sentido, se ha incorporado al expediente informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 2/6/2014, según el cual, sobre los terrenos afectados no existe aprobado ningún instrumento de ordenación territorial que pudiera condicionar o impedir su previsión de regularización, por lo que la propuesta presentada cumple con los criterios territoriales y urbanísticos a efectos de la declaración de viabilidad de la actuación.

Asimismo se ha comprobado que sus determinaciones se han adaptado, en lo básico, a la edificabilidad máxima, ordenación y reservas legalmente previstas, sin

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

GOBIERNO DE EXTREMADURA

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

perjuicio de que deban incorporarse al futuro proyecto de plan general municipal, las necesarias precisiones que más adelanta se indican, y las que posteriormente puedan resultar de obligada observancia.

Ha quedado por tanto justificado por el Ayuntamiento en el expediente, tanto la valoración de la conveniencia y oportunidad de su reclasificación, como la inexistencia de incompatibilidades ambientales o territoriales manifiestas, que impidan la contemplación en el Plan General Municipal de estas previsiones que amparen las actuaciones referenciadas.

En su virtud, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

ACUERDA

Declarar como viables la previsión de cinco urbanizaciones residenciales clandestinas o ilegales (RUCIs) de carácter "aislado", situadas entre el núcleo urbano principal y la Autovía A-5 (Madrid-Lisboa), e identificadas como "Las Mazas 1", "Las Mazas 2", "Las Mazas 3", "Los Alacranes" y "Las Arenas 1", en el término municipal de Arroyo de San Serván.

No obstante, deberán trasladarse a las previsiones del nuevo Plan General Municipal las condiciones señaladas por la Dirección General de Medio Ambiente, por el Servicio de Regadíos de la Dirección General de Desarrollo Rural y sobre requisitos "mínimos" de infraestructuras y servicios vinculados a las mismas que han sido referenciados, así como incorporarse las aclaraciones, observaciones y/o precisiones siguientes:

- El Estudio Económico-Financiero, aunque correcto, deberá ser más específico en fases posteriores, adaptándose a las circunstancias concretas de cada urbanización.

- Se observa que la línea eléctrica aérea de alta tensión mencionada y grafiada sobre la urbanización "Las Arenas 1" también afecta a las urbanizaciones "Las Mazas 1" y "Las Mazas 2", lo que deberá tenerse en cuenta a la hora de su integración en el PGM.

- Respecto de la previsión de aparcamientos públicos se deberá justificar su innecesariedad. En cuyo caso, podrá optarse por su monetarización al tratarse de dotaciones públicas (art. 74.2.d de LSOTEX). Y sin perjuicio de la posibilidad de un posterior desarrollo reglamentario que pudiera disminuir o eximir de esta obligada reserva, a la vista de la naturaleza y peculiaridades de las urbanizaciones que se

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

GOBIERNO DE EXTREMADURA

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
http://www.gobex.es
Teléfono: 924 33 20 00

pretenden regularizar, su baja densidad y las escasas demandas colectivas de estas plazas que pudieran derivarse del tráfico de vehículos en las zonas afectadas.

Mérida, a 27 de junio de 2014.
EL CONSEJERO DE FORMENTO, VIVIENDA,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO.

Fdo.: Víctor Gerardo del Moral Agúndez.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL,
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

La incorporación al planeamiento de la regularización pretendida, una vez obtenida la DECLARACIÓN DE VIABILIDAD, se ha realizado contemplando la adecuada clasificación del suelo y el régimen y las condiciones particulares pertinentes que permitan un ulterior desarrollo detallado y la ejecución correspondiente de lo planeado para terminar regularizando las edificaciones construidas.

Hasta aquí pues, la exposición del objetivo particular territorial de regularizar las urbanizaciones clandestinas e ilegales del término municipal de Arroyo de San Serván.

*4.3.2 **NÚCLEO URBANO.***

CENTRO HISTÓRICO.

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio heredado, propugnando su rehabilitación y reutilización, buscando la conservación y recuperación de una imagen urbana tradicional de las poblaciones extremeñas, latente en muchos casos

- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.

ENSANCHE.

-Dividir las actuales Unidades de Ejecución en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable para obtener ámbitos de tamaño más reducido y de más fácil desarrollo por tanto, al no precisar grandes inversiones económicas para ello.

-Asumir el crecimiento de población previsto y la demanda de nueva vivienda, adecuando las densidades, y las edificabilidades en definitiva, a dicha demanda.

Las distintas hipótesis de proyecciones de población consideradas en la fase informativa (ver MEMORIA INFORMATIVA) arrojan previsiones de demanda de vivienda en distintos escenarios:

Hipótesis I: si atendemos el proceso seguido durante el siglo XX, y presuponiendo que el crecimiento será constante, habrá un aumento de población decenal medio de 7,82 %, con lo que la población aumentaría considerablemente. Partiendo de 4.274 habitantes en 2010, obtenemos:

PROYECCIONES	2020	2030	2040	2050
Hipótesis I.	4.608	4.968	5.356	5.775

Hipótesis II: si nos fijamos en el crecimiento producido y calculando la TCI, el aumento será de 0,04%, suponiendo un crecimiento de población muy bajo.

PROYECCIONES	2015	2020	2025	2030
Hipótesis II.	4276	4278	4208	4210

La actitud más precavida nos lleva a situarnos en la hipótesis I, con una previsión a un horizonte de 20 años, lo que supone un escenario de 5.162 habitantes en el año 2.035, lo que supone un incremento de 888 habitantes en 20 años desde el año 2.015.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura aprobó definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Esta hipótesis, puesta en relación con la que emplea tasas de crecimiento anual, podría suponer excesivas previsiones de suelo pero como veremos las previsiones de las actuales NNSS son incluso superiores.

Por otro lado debe preverse suelo adicional para lograr disminuir la densidad actual de habitantes por vivienda, valor considerado alto. Ya indicábamos que para una población de 4.253 habitantes (año 2012) existen 1.230 hogares, por lo que existe una ocupación media de 3,5 habitantes por hogar, lo que se pone de manifiesto con un hecho real: la ocupación de más de una familia por vivienda (habitualmente dos generaciones, padres e hijos pueden convivir en la misma vivienda, con las familias respectivas). Si se pretende reducir la ocupación a ratios considerados más adecuados a las condiciones de vida actuales (entre 2,5 y 3 habitantes por vivienda), será preciso disponer de tanto suelo como para acoger la diferencia entre los 1.230 hogares actuales y el datos que resulte de dividir los 4.253 habitantes por dicho ratio, esto es 4.253/2,5 = 1.701, o sea 1.701 – 1.230 = 471 viviendas adicionales a las necesarias por virtud del crecimiento poblacional.

En cuanto a la demanda, a corto plazo, de residencia provisional para obreros temporeros que como veíamos puede llegar a ser del 10% de la población (los últimos datos arrojan un incremento de población de 400 habitantes en la campaña agrícola de 2007), debe pensarse en varias opciones: alojamiento comunes como albergues o residencias, para los que puede preverse un ratio de 4m2/trabajador, siendo necesario por tanto la construcción de 1.600 m2 de superficie edificada (para un máximo de 400 trabajadores). En otro caso, puede pensarse en un alojamiento en viviendas individuales, pero dado el carácter temporal de la estancia, supone una demanda de suelo desocupado la mayor parte del año que habría que disponer más allá del indicado anteriormente. En este último caso, previendo una ocupación de 4 habitantes/vivienda, debe pensarse en suelo para 100 viviendas adicionales. En otro caso, habría que pensar en prever suelo para la implantación de soluciones residenciales colectivas (unidades habitacionales para grupos de entre15 a 45 trabajadores con zonas comunes), más allá de las previsiones que efectuemos para la población habitual.

La necesidad de suelo debe prever por tanto 888/2,5 = 356 viviendas por crecimiento de población; 471 viviendas para disminuir la densidad de ocupación; y 100 viviendas para alojamiento temporales (927 viviendas en total).

Lo cierto es que la oferta actual de suelo, a decir de las NNSS, es de una superficie para 420 viviendas en suelo urbano (en las unidades de ejecución previstas, aún no desarrolladas), y 985 en suelo urbanizable, esto es, 1.450 viviendas en total, lo que, según con qué ratios de ocupación los consideremos puede suponer una previsión de suelo para albergar a 3.625 habitantes (empleando 2,5 habitantes por vivienda), y una oferta en definitiva superior a la realmente necesaria. Ello supone que debamos reconsiderar las previsiones de crecimiento de suelo existentes, bien reduciendo su ámbito, bien adaptando los aprovechamientos a las necesidades reales de crecimiento, sin que a priori sea necesario disponer nuevo suelo.

En cuanto a la demanda de suelo, debe tenerse en cuenta de forma separada la demanda de segunda residencia en urbanizaciones separadas del núcleo urbano. Tal como se indicaba anteriormente, la demanda de segunda residencia en Extremadura se sitúa en el 9,5%[5]. Si consideramos la proyección de población indicada en la hipótesis I, con una tasa de crecimiento decenal del 7,82 -lo que supone un incremento de +334 habitantes en 2.020, y +668 habitantes en 2.030-, el incremento de población general puede suponer una demanda de segunda residencia de +12 viviendas en 2.020 y +24 en 2.030, por lo que debe preverse suelo adicional para ello.

[5] Instituto de Estudios Turísticos, Secretaría de Estado de Turismo y Comercio, Mº de Industria, Turismo y Comercio; 2007; "HÁBITOS TURÍSTICOS DE LOS RESIDENTES EN ESPAÑA"

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagüe

Continuamos con la descripción de otros objetivos particulares en los ensanches del núcleo urbano:

- Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos, y de modo particular el industrial, permitiendo una compatibilidad limitada con el uso residencial que permita así satisfacer la demanda actual del mismo, cuya magnitud puede considerarse cubierta con las previsiones de crecimientos de las NNSS y que no exige la creación de nuevas zonas específicas para este uso. A pesar de la existencia de suelos destinados a este uso entorno al núcleo urbano -aún sin desarrollar-, una de las últimas modificaciones del planeamiento supuso la creación de un gran sector de suelo urbanizable aislado del núcleo principal, al noroeste del término, en la zona denominada "El Zancal" con cabida para 247.184,40 m2, que a razón de naves de 1.000 m2[6], supone la previsión de suelo para unas 247 naves industriales, y que está aún sin desarrollar. A esto debe unirse las previsiones de suelo para este uso que ya existían en las NNSS en los sectores de suelo urbanizable anexos al núcleo principal y que, teniendo en cuenta su grado de desarrollo, suponen una previsión para la implantación de 95 naves (de 500 m2) en los sectores PP5 y PP6; un 40% de 72 naves (de 500 m2) previstas en el PP4, actualmente desarrollado; y un 15% aproximadamente de las 120 naves de 500 m2 previstas en suelo urbano al noreste del núcleo; todo lo cual arroja una previsión de suelo para la implantación de 247 naves de 1.000 m2 y 142 de 500 m2, lo cual cubre las necesidades de suelo industrial con creces, teniendo en cuenta los ratios de solicitudes de licencias de actividades industriales de la última anualidad. Sí que existen comercios de carácter industrial (pequeños talleres) que pueden implantarse en situación de compatibilidad en el suelo destinado a uso residencial, por lo que deben preverse las condiciones de compatibilidad pertinentes (calle de las Cooperativas).

- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los elementos urbanos que la impiden o dificultan.

- Dignificación de la imagen urbana mediante la creación de espacios libres, erradicación de la infraedificación y de los usos incompatibles con el medio urbano.

4.3.3 *EQUIPAMIENTOS.*

El concepto de equipamiento está desarrollado en el Art. 30 Reglamento de Planeamiento de Extremadura; y si bien se establecen unos estándares mínimos en dicho Reglamento para las zonas verdes, tal como veremos, no se fijan dichos estándares de forma pormenorizada para el caso de los distintos equipamientos. El estándar dotacional global para nuevos desarrollos establece un ratio de 20 m2 de suelo destinado a equipamientos por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable, y será este valor el previsto para los nuevos desarrollos. Para comprobar si actualmente existen equipamientos deficitarios como para prever la implantación de los mismos, independientemente de los nuevos desarrollos de suelo (cuya previsión de dotaciones responderá al crecimiento futuro de la población) recurriremos al Reglamento de Planeamiento estatal del año 1.978, que subsidiariamente podemos entender aplicable ante la ausencia de directrices en el autonómico en este aspecto, y que establece lo siguientes ratios de equipamiento pormenorizados:

	Hasta 250 viv.	Hasta 500 viv.	Hasta 1.000 viv.	1.000-2.000 viv.	> 2.000 viv.
Centros docentes					
Preescolar, guardería	-	2 m²s/vivienda			

[6] **La superficie de las naves industriales es una estimación para obtener un nº aproximado de actividades industriales a implantar. Se han previsto tipologías de 1.000 m2 para actividades medias y de 500 m2 para pequeñas actividades, sin perjuicio de que existan actividades que demanden superficies mayores o menores.**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

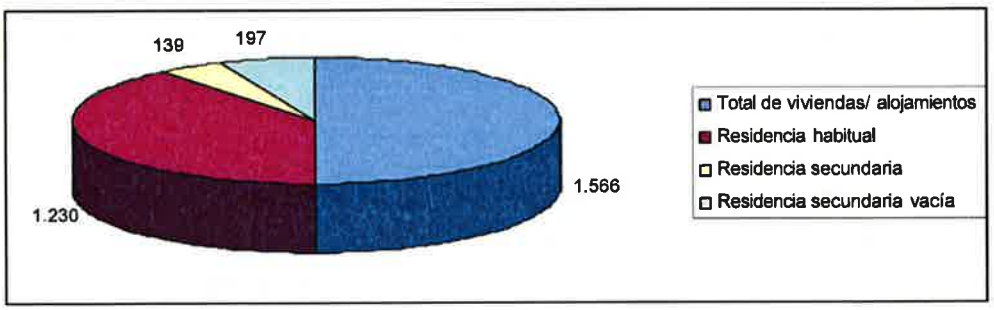
EGB	10 m²s/vivienda				
BUP	-	-	-	-	4 m²s/viv.
Servicios de interés público y social					
Parque deportivo	-	6 m²s/vivienda		8 m²s/vivienda	
Equipamiento comercial	2 m²c/viv.	1 m²c/viv.	2 m²c/viv.	3 m²c/viv.	4 m²c/viv.
Equipamiento social	2 m²c/viv.	3 m²c/viv.	4 m²c/viv.	6 m²c/vivienda	
Totales (sólo m²s)	28 m²s/viv.	36 m²s/viv.	39 m²s/viv.	41 m²s/viv.	46 m²s/viv.
Plazas de aparcamiento	1 plaza/100 m² construidos				

1 vivienda = 100 m2 construidos uso residencial; m2s = metro cuadrado de suelo; m2c = metro cuadrado construido.

Actualmente el nº de viviendas según los datos extraídos de la memoria informativa, es de 1.566 unidades:

Viviendas en función de su uso

Uso	Total	%
Total de viviendas/ alojamientos	1.566	100
Residencia habitual	1.230	78,54
Residencia secundaria	139	8,87
Residencia secundaria vacía	197	12,59



Considerando las residencias secundarias y las vacías, los ratios suponen las siguientes superficies de suelo para dotaciones:

	nº vvdas actuales	1.566
Centros docentes		
Preescolar, guardería	m2 suelo	3.132
EGB	m2 suelo	15.660
BUP	m2 suelo	

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Arcelayo Yagüe

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017
Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

Servicios de interés público y social		
Parque deportivo	m2 suelo	12.528
Equipamiento comercial	m2 construido	4.698
Equipamiento social	m2 construido	9.396
Totales (sólo m²s)		
Plazas de aparcamiento	nº plazas	1.566

Comprobaremos en cada caso la necesidad de implantar dotaciones adicionales a las existentes, independientemente de las que deban crearse en los nuevos desarrollos:

4.3.3.1 EQUIPAMIENTOS SUPRAMUNICIPALES.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

En general se plantea el mantenimiento de este uso.

- Correos y Telégrafos situado la estafeta de la Avenida de Extremadura
- Estación de Autobuses situada en la calle Franco García Sánchez, en las traseras del Silo.
- Cuartel de la Guardia Civil situado en la Avenida de Extremadura.

4.3.3.2 EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES.

4.3.3.2.1 EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL.

Se plantea el mantenimiento de estos usos.

- *Ayuntamiento.* Situado en la Plaza de España alberga los servicios administrativos del Ayuntamiento. Ocupa un edificio de reciente construcción.
- *Silo.* Situado en la avenida de Extremadura. Antiguo silo de grano construido por el ministerio de agricultura en 1956 para recogida y almacenamiento de cereales. Se trata del mayor edificio en altura de la localidad (5 plantas + castillete) y hasta la construcción de la casa de la cultura también el de mayor superficie. Rehabilitado y acondicionado recientemente como edificio administrativo, alberga varios servicios municipales así como algunas asociaciones culturales.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Pubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagüe

- *Antiguo Ayuntamiento.* Antigua casa consistorial construida en 1933. Edificio de dos planta con una superficie construida de 256 m2 sobre un solar de 128 m2. Actualmente sin uso definido. En regular estado de conservación.

EQUIPAMIENTO CULTURAL-DEPORTIVO.

Se plantea el mantenimiento de estos usos. Las superficies relativas a estos usos es muy superior a los ratios considerados, y los estándares dotacionales establecidos por la LSOTEX para los nuevos desarrollos cubrirán la demanda de la nueva población:

- *Hogar del Pensionista.* De titularidad y gestión municipal. Se localiza en la calle Francisco García Sánchez. Edificio de reciente construcción, de una planta, con una superficie construida de 800 m2 sobre un solar de 900 m2.
- *Casa de Cultura.* De titularidad y gestión municipal. Se localiza en la calle Goya. Conjunto de edificios de reciente construcción, de una y dos plantas, con una superficie construida de 1.400 m2 sobre un solar de 1.600 m2.
- *Polideportivo*. Situado en el centro de la localidad, en las traseras del Ayuntamiento junto al Colegio Público. Sobre una superficie total de 1.619,59 m2, corresponden a pistas deportivas cubiertas 1.164 m2 y 455,59 m2 a anexos de carácter deportivo. Permite la práctica de deportes tales como baloncesto, *balonmano, futbol sala, tenis, voleibol.*
- *Piscina Municipal.* Situada al este del casco urbano, junto al instituto se ubica el recinto de la piscina en un solar de 9.616 m2. Dispone de dos vasos, uno de ellos de dimensiones olímpicas y el otro apta para público infantil, y 300 m2 de edificios anexos para vestuarios y administrativo, aseos públicos y cafetería. La zona de esparcimiento y solarium es suficientemente ajardinada y con césped.
- *El campo de futbol*, anexo al recinto de la piscina, se ubica sobre un solar de 13.725 m2 y consta de dos campos de juego, uno de ellos de dimensiones reglamentarias, con pista de tierra y gradería en ambos laterales, y el otro también de tierra, sin graderío y de dimensiones menores y no reglamentarias. Existen también edificios anexos para vestuarios y almacenes y aseos públicos.
- *Pistas deportivas* Junto al campo de futbol y la piscina, en un solar contiguo de 1.350 m2 existen dos recintos uno de ellos con dos pistas de tenis con superficie de cemento y otra con dos pistas también con superficie de cemento para baloncesto y balonmano.

En la zona oeste del casco urbano, al final de la calle Nuestra Señora de Perales se ubica una pista deportiva de superficie dura apta para baloncesto y balonmano.

- Colegio Público Nuestra Señora de la Soledad. En el recinto del colegio se localiza una pista de superficie dura apta para futbol sala, baloncesto, balonmano, y tenis.
- *Instituto de Enseñanza Secundaria El Tamujal.* En el recinto del instituto se localizan dos pistas de superficie dura apta para futbol sala, baloncesto, balonmano, y tenis.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.

Se plantea el mantenimiento de estos usos. Las superficies relativas a estos usos es superior en su conjunto a los ratios establecidos. No obstante, el estándar de suelo del reglamento estatal establecía para la antigua EGB 15.660 m2 de suelo, mientras que el Colegio cuenta con 8.670 m2, aun cuando pueda contar con plazas

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagüe

suficientes. Por otro lado, según el reglamento estatal no sería necesario el suelo para Instituto de enseñanza, y sí existe. La actual ubicación del Colegio, inserto en la malla urbana, no permite la ampliación de la parcela, por lo que no puede preverse la misma. La hipotética deficiencia de este estándar se somete a la consideración de la Consejería competentes en la materia. Los estándares dotacionales establecidos por la LSOTEX para los nuevos desarrollos cubrirán la demanda de la nueva población. Las dotaciones existentes son:

- *Colegio Público "Nuestra Señora de la Soledad"*. De titularidad pública, se sitúa en la C/ García Lorca nº 5. Sobre una parcela de 8.670 m2 se ubican varios edificios de una o dos plantas así como un porche cubierto. La ocupación del solar es del 27.58 % dedicándose el espacio libre restante a áreas de juego y jardín. Los edificios de dos plantas no disponen de ascensor. Dotado con 6 unidades de educación infantil obligatoria de segundo ciclo para un total de 150 plazas y 14 unidades de educación primaria obligatoria para un total de 350 plazas.
- *Instituto de Enseñanza Secundaria "El Tamujal"*. De titularidad pública, se sitúa en la C/ La Sierra s/n. Instituto de reciente construcción, se erige sobre una parcela de 8.763,99 m2 se ubican varios edificios de dos y tres plantas. La ocupación de la parcela es del 28.54 % dedicándose el espacio libre restante a zona verde y áreas deportivas. Dotado de 4 unidades para bachiller para un total de 140 plazas, 12 unidades de educación secundaria obligatoria con 360 plazas y 1 unidad de formación profesional FP1 con 30 plazas.

EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL.

Se plantea el mantenimiento de estos usos. El ratio del reglamento de planeamiento estatal establecía 9.396 m2 construidos (superior a lo existente) aunque puede considerarse que las plazas relativas a cada uno de estos usos se considera suficiente (sobre todo si añadimos los equipamientos culturales existentes que el reglamento no contemplaba expresamente y que pueden considerarse incluidos en este estándar). Los estándares dotacionales establecidos por la LSOTEX para los nuevos desarrollos cubrirán la demanda de la nueva población. Las dotaciones existentes son:

- *Guardería infantil.* De titularidad y gestión municipal. Se localiza en la avenida de la Constitución. Edificio de reciente construcción, de una planta, con una superficie construida de 347 m2 sobre un solar de 347 m2. Tiene una capacidad para 60 plazas.
- *Centro de Día*. Se localiza en la calle Francisco García Sánchez. Edificio de reciente construcción, de dos planta, con una superficie construida de 1.302 m2 sobre un solar de 651 m2. Tiene una capacidad para 28 plazas.
- *Cementerio*. Se localiza al final de la avenida de Extremadura. Ocupa una superficie total de 8.163 m2. Dispone de depósito de cadáveres. No dispone de capilla ni horno crematorio.

Con el objeto de dar cumplimiento al artículo 23.2 del Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, se incluye el estudio de necesidad de superficie de cementerio.

Una vez calculadas las defunciones para los próximos 50 años, período que se considera adecuado para una ampliación significativa del actual cementerio, y las previsiones de los distintos tipos de sepultura, se podrá cuantificar la necesidad de superficie delcementerio.

a) Análisis de población

Los datos de población que nos pueden interesar para este estudio serán el número total de habitantes y el de defunciones

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Arceledo Tague

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Para el cálculo de la proyección de población y de la proyección de defunciones tomaremos la información disponible (el intervalo que abarca los años 2003-2007):

Año	NACIMIENTOS	DEFUNCIONES	CRECIMIENTO
2003	33	40	-7
2004	42	29	13
2005	45	27	18
2006	34	28	6
2007	5	19	-14

Con el número de habitantes y con el número de defunciones se realizarán las proyecciones. Los cálculos han sido realizados según lo explicado en el apartado de proyección de población perteneciente al Título IV. Estructura Socioeconómica.

PROYECCIONES	2020	2030	2040	2050
Hipótesis I. Población	4.608	4.968	5.356	5.775
Defunciones	34	57	97	164

El incremento de la tasa de mortalidad se debe a que, aun cuando se produce un leve incremento de la población consecuencia de la emigración, se sufre una fuerte tendencia alenvejecimiento.

Para cuantificar las necesidades del suelo, consideraremos el mayor incremento poblacional. Así para un período de vigencia del PGM estimado en 20 años, la tasa de mortalidad se puede estimar en 77 personas (año 2.035).

b) Análisis de los servicios funerarios realizados en el Cementerio en los últimos años

A los efectos de este estudio, para el cálculo de la superficie del suelo necesaria en función del número de defunciones, se puede considerar que las inhumaciones realizadas en el Cementerio corresponden al total de defunciones que han optado por este tipo de servicio.

No obstante, a fin de calcular las necesidades reales de superficie, habría que tener en cuenta que a la superficie del suelo necesaria por el número de defunciones habría que descontar las correspondientes a aquellos servicios que implican liberación de suelo, como son las exhumaciones, reducciones y en su caso traslados. Sin embargo, estos datos globales no nos dan una idea exacta de las necesidades de superficie para sepulturas, ya que existen diferentes tipos de éstas: tumba o fosa, nicho y osario.

Hay que tener en cuenta que las propiedades de los diferentes tipos de sepultura son municipales, únicamente pueden ser adquiridas por los herederos en el momento de la defunción y que todas son adquiridas a perpetuidad, que es lo que realmente nos va a dar la demanda del suelo.

c) Análisis de las incineraciones realizadas en los últimos años.

No constan incineraciones realizadas en el municipio en los últimosaños.

d) Determinación de superficies de lassepulturas.

En este apartado analizaremos las superficies que requieren los distintos tipos de sepulturas y el grado de renovación que se produce con el paso del tiempo en cada una de ellas.

Los tipos de sepultura utilizados son:

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagüe

Fosas: Las fosas serán como mínimo de 0,80 metros de ancho y 2,10 metros de largo, y guardarán una separación entre sí, como mínimo, de 0,50 metros por los cuatro costados. A los efectos de cálculo de superficie consideraremos unas dimensiones de 1,5 x 3,33 m., es decir, de 5 m2 por fosa con dos tumbas superpuestas, aunque es posible que pudieran tener tres pisos de profundidad.

Nichos: El nicho tendrá como mínimo 0,90 metros de ancho por 0,75 metros de alto y 2,60 metros de profundidad. Los de niños, de 0,50 metros por 0,50 metros en una profundidad de 1,60 metros. La separación entre nichos será de 0,28 metros en vertical y 0,21 metros en horizontal A efectos de cálculo de superficies consideraremos unas dimensiones de 1,00 x 3,00 m2 de nicho con 4 pisos de altura.

Osarios: No existen dimensiones mínimas legales. Se trata de una habitación donde van depositados los restos cadavéricos. A efectos de cálculo de superficie consideraremos unas dimensiones de 0,50 m. de ancho, 1,20 m. de profundidad y 0,50 m. de altura, es decir, de 0,60m2 por osario con 6 pisos de altura.

e) Bases de cálculo de las necesidades de superficie

La superficie de suelo necesaria para cementerio para un período de tiempo de 25 años, en base a los datos obtenidos en los apartados anteriores, se basa en la hipótesis siguiente:

1. Población

Con arreglo a la proyección de población realizada y teniendo en cuenta que se está produciendo un envejecimiento de la misma, lo que conlleva un incremento de la tasa de mortalidad, el número de defunciones previstas hasta el año 2040 es de 97.

2. Sepulturas

Las necesidades totales de sepulturas se deducen del total de inhumaciones. Si además consideramos que durante el período de 25 años se habrá producido una renovación de los restos cadavéricos 1,15 veces, las necesidades de sepulturas se obtendrán de dividir las inhumaciones por 1,15 veces.

3. Demanda de suelo para sepulturas

Las necesidades totales de suelo nos vendrán dadas por el número de inhumaciones en cada uno de los tipos de sepultura multiplicado por la superficie de suelo requerido para cada tipo de sepultura.

Se plantea el 100 % de las sepulturas serán en tumbas precisando para ello un mínimo de 97/1,15 x 5 = 421 m2.

4. Superficies brutas por tipos de sepulturas

Las superficies calculadas anteriormente se refieren a las necesidades estrictas de suelo (netas), sin embargo es preciso disponer de suelo libre en los entornos de cada uno de los tipos de sepultura.

Se considera que los panteones se encuentran ubicados en zonas espaciosas o ayudando a conformar espacios representativos, por lo que la superficie de suelo será 4 veces la estricta del panteón.

Las tumbas se sitúan en grandes zonas uniformes, habiéndose ya considerado los pasillos necesarios entre las fosas, por lo que la superficie de suelo será la misma que la calculada anteriormente.

Si consideramos que los nichos se sitúan conformando un espacio libre ajardinado, por lo que la superficie de suelo será tres veces la estricta de la sepultura.

El osario y columbarios se sitúan de forma similar a los nichos, por lo que se mantiene la misma proporción entre superficie ocupada libre que en ellos, es decir, 3 veces la estricta de la sepultura.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

EXIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico de referencia en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral. de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Natalia Elena Moreno de Acevedo Tagüe

La tipología empleada actualmente es la de nichos de hasta 4 alturas, por lo que a priori sería necesaria una superficie de 421 m2 x 3 / 4 = 316 m2, ya existentes actualmente.

En conclusión, la necesidad de suelo para la posible ampliación del cementerio existente estimada en 316 m2 puede considerarse cubierta actualmente con las reservas existentes.

- *Consultorio Local.* Localizado en la plaza de la Libertad. Edificio de dos plantas de reciente construcción con una superficie construida de 668 m2 sobre un solar de 334 m2. De titularidad municipal y gestión del Servicio Extremeño de Salud. Presta servicios de atención primaria.

INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS

Se plantea el mantenimiento de estos usos. Los ratios actuales se consideran suficientes y los estándares dotacionales establecidos por la LSOTEX para los nuevos desarrollos cubrirán la demanda de la nueva población:

- *Básculas de pesaje.* Se sitúa en la calle Encarnación junto a la cooperativa agrícola Nuestra Señora de Perales. Actualmente en uso.
- *Nave-Almacén.* Situada en la avenida de Europa próxima a un lateral del cementerio. Edificio de una planta de reciente construcción con una superficie construida de 436 m2.

ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES.

Según el artículo 25 del RPLANEX, de determinaciones de ordenación estructural, se indica que la red básica de reservas debe comprender como mínima las precisas para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en el caso de Arroyo de San Serván, por ser un municipio de más de entre 3.000 y 5.000 habitantes de derecho, no podrá ser inferior a dos mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes y potenciales previstos por este planeamiento. La población actual de 4.267 habitantes[7] debe tener una dotación de 4 x 2.000 m2 = 8.000 m2. Las previsiones de crecimiento adoptadas en este PGM (888 habitantes en 20 años) requerirán dotaciones de 1 x 2.000 m2 = 2.000 m2 de zonas verdes.

Las zonas verdes así calificadas por las anteriores Normas Subsidiarias se concentran principalmente en las inmediaciones de la Av. de Extremadura, desde la zona de la estación de servicio hasta la intersección con la C/ García Lorca. Las existentes en estas zonas son espacios con vegetación consolidada y suficientemente desarrollada. Las superficies existentes tienen un total de 2.249 m2 + 8.433 m2 + 2.755 m2 = 13.437 m2 (zona cementerio), de 1.486 m2 (junto a Ayuntamiento), de 4.718 m2 (parque "La Charca" situado al sureste de la localidad, en las inmediaciones del polígono industrial "Las Sileras"), y de 1.921 m2 (al suroeste). Otra zona verde de más reciente creación se localiza al sur del núcleo en las inmediaciones de la Ermita de San Pedro y el Tanatorio (3.604 m2). En este caso la vegetación sí está consolidada pero aún poco desarrollada.

La superficie total actual de zonas verdes consolidadas es de aproximadamente 23.826 m2, muy superior al estándar establecido por el Reglamento de Planeamiento.

El progresivo desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable darán lugar a nuevas zonas verdes, sin embargo se detectan algunas de ellas en el suelo urbano consolidado que han sido ocupadas por la edificación, tal es el caso de la contemplada junto al antiguo matadero

[7] Anuario Estadístico 2012 del Instituto de Estadística de Extremadura (IEEX); http://estadistica.gobex.es/listadon2.php?id=7

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acedo Yagüe

municipal junto al arroyo "El Tripero", o bien son realmente espacios libres tales como las contempladas junto a la Parroquia de la Santa Cruz, la Ermita de la Soledad y el Silo, dando lugar por ello a un superávit en el cómputo global para el suelo urbano consolidado según los estándares de calidad especificados en el artículo 74 de la LSOTEX.

4.3.3.2.2EQUIPAMIENTO PRIVADO.

Se plantea el mantenimiento de estos usos que complementan a los anteriores.

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.

- *Iglesia Parroquial de la Santa Cruz*. Actualmente abierta al culto religioso católico. Se trata de un edificio de planta rectangular de una sola nave con cinco tramos, cabecera y torre a los pies centrada en la planta. Se accede al templo por tres puertas, una a los pies, bajo la torre, y las otras dos en los laterales de la epístola y del evangelio. Datada en el siglo XVI.

La torre, de planta rectangular, la conforman cuatro cuerpos y se remata con chapitel piramidal. En el primer cuerpo, de mampostería y ladrillo con algunos sillares de granito, se sitúa una de las puertas de entrada. Esta es de dimensiones discretas, rematada por arco de medio punto y jambas de sillería granítica. Muy poco decorada salvo por dos alfices, uno interior y curvo rematando las dovelas del arco de medio punto y otro rectangular más exterior. Ambos nacen de las impostas que separan el arco de medio punto de las jambas. Sobre la puerta abre un pequeño vano consistente en una ventana que se remata con arco conopial sin decorar. En el segundo cuerpo sobre la ventana del primer cuerpo, se abre un hueco rectangular de menores dimensiones y sin decorar. El tercer y cuarto cuerpo constituye el campanario siendo el superior de menores dimensiones en planta que el inferior. El cuerpo inferior del campanario tiene dos vanos de medio punto en cada cara separados por pseudo pilastras, uno de ellos parcialmente cegado por un reloj. El cuerpo superior, también con dos vanos de medio punto en cada cara pero ya separados cada uno por doble pilastra de escaso relieve. Ambos cuerpos se rematan con pequeños pináculos en cada esquina. Por último, remata la torre un chapitel piramidal antiguamente revestido por azulejería ya perdida en su totalidad.

La nave central de seis tramos separados por arcos fajones con contrafuertes por el exterior y cerrada por bóveda de cañón. Del lado de la epístola se abre puerta de pequeñas dimensiones rematada en arco ojival de cantería granítica al igual que las jambas. No está decorada salvo impostas en la transición entre jambas y arco. Abren también a este lado de la epístola tres vanos a media altura rematados en arcos de medio punto. Por el lado del evangelio y para acceso a la nave central se abre portada resuelta con arco conopial ligeramente decorado. Igualmente que por el lado de la epístola, abren también tres vanos de factura similar. Al fondo de la nave y a través de arco de medio punto, se abre la cabecera de planta ochavada, bóveda de crucería y nervios de cantería granítica que apoyan sobren columnas adosadas. Una línea de imposta une los arranques de los nervios. Abren dos ventanas abocinadas de cantería con arcos de medio punto situadas en los laterales de la cabecera sobre la línea de la imposta.

Adosadas a la nave por el lado del evangelio y junto a la cabecera se sitúa la sacristía con menor altura que la cabecera de la nave y con contrafuertes de sillería granítica. Dos ósculos a diferente altura se abren por su lado norte. A los pies y por el lado de la epístola se adosa la capilla conocida como el Baptisterio, con bóveda, en muy mal estado, de crucería y nervios de cantería talladas sobre columnillas.

- *Ermita de la Soledad.* También abierta al culto religioso católico. Erigida entre los años 1515 y 1550 posiblemente sobre los cimentos de otra anterior. Edificio de planta rectangular, de nave única

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

construida con mampostería y ladrillo y contrafuertes de ladrillo rematados por pequeños pináculos en los lados del evangelio y la epístola. La nave es de seis tramos con cabecera con dos sencillas puertas de acceso, una a los pies y la otra en el lado de la epístola. Un campanario recientemente construido a los pies de la nave, una nave también de reciente construcción adosada al cabecero por el lado del evangelio así como multitud de parches de enfoscado de mortero en las fachadas de la ermita degrada enormemente el edificio.

- *Ermita de San Pedro.* Abierta al culto religioso católico. Datada posiblemente en el siglo XIV, las primeras noticias escritas que refieren su existencia se fechan en 1604. En 1997 sobre sus ruinas se reconstruye la nueva ermita.
- *Ermita de San Isidro.* Abierta al culto religioso católico. Edificio de reciente construcción y pequeñas dimensiones. Arquitectónicamente sin nada que reseñar.
- *Ermita de San Serván y San Germán.* Datada en 1430 por el historiador emeritense Bernabé Moreno de Vargas. Situada en la cumbre del cerro de San Serván, se asienta posiblemente sobre los restos de otra de origen visigótico. Actualmente en situación de ruina. Quedan restos de la torre y algunos muros hasta media altura de la nave principal.
- *Ermita de la Encarnación.* Datada en 1501. También como la anterior se encuentra en ruina. En el Siglo XVIII se adosan a la nave principal dos capillas laterales y se decora todo el interior con pinturas de estilo barroco.

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL.

Se plantea el mantenimiento de estos usos. Las plazas relativas a cada uno de estos usos se considera suficiente y los estándares dotacionales establecidos por la LSOTEX para los nuevos desarrollos cubrirán la demanda de la nueva población:

- *Tanatorio.* Se localiza al final de la calle Zurbarán, junto a la Ermita de San Pedro y al Puente Medieval. Edificio de reciente construcción, de una planta, con una superficie construida de 160 m2 sobre un solar de 160 m2. Dispone de 6 salas.

EQUIPAMIENTO HOTELERO.

Se plantea el mantenimiento de estos usos. Las plazas relativas a cada uno de estos usos se considera suficiente y los estándares dotacionales establecidos por la LSOTEX para los nuevos desarrollos cubrirán la demanda de la nueva población:

- *Casa Rural "Los Pocitos".* Localizada en la falda de la sierra de San Serván, próxima al casco urbano. De fácil acceso por camino asfaltado.

*4.3.4 **INFRAESTRUCTURAS.***

4.3.4.1 SANEAMIENTO.

- Se plantea el mantenimiento de este uso en los terrenos ocupados por los depósitos de agua, la EDAR, y las canalizaciones de abastecimiento y saneamiento generales.
- La red de saneamiento alcanza a la totalidad de las viviendas del núcleo urbano así como a las zonas industriales del mismo. La red es mixta casi en el 100 % de su trazado.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Arcelus Yagüe

- Las aguas residuales urbanas, residenciales e industriales son tratadas en la Estación Depuradora de Aguas Residuales EDAR situada en la zona de Los Arenales, al oeste del casco urbano, en el polígono catastral 12 parcela 9038. Se accede por el Camino VII con pavimento asfaltado, tras 2 km de recorrido desde el límite del casco urbano. Tiene una capacidad máxima de depuración de 730.000 m3/año.
- En general la red está suficientemente resuelta en cuanto a diámetros y trazado, sin embargo la recogida de aguas pluviales plantea problemas puntuales en algunas zonas bajas de la localidad principalmente en las canalizaciones de la zona éste del núcleo. Parcialmente estos problemas fueron resueltos con la construcción de una canalización exclusiva de pluviales que recoge aguas de escorrentías de la sierra y también del núcleo, sin embargo, es a partir de su conexión con la canalización que discurre por la Ctra. de Torremejías y hasta su conexión con el ovoide emisario en donde se crean los mayores problemas por falta de diámetro suficiente. Existen tramos de pluviales previstos en las actuales NNSS al sur de la zona industrial de las Cooperativas que aún no se han ejecutados y son precisos para la evacuación de escorrentías en épocas de lluvias. Debe disponerse un ovoide que atravesaría el actual PP5, por lo que se dispondrá un sistema general para permitir su ejecución independientemente del desarrollo que tenga el sector.
- Al menos en un par de casos, en el polígono industrial Las Sileras y en la Av de Extremadura, dos tramos de tuberías de aguas pluviales discurren bajo edificaciones privadas. Es necesario que estas situaciones queden resueltas modificando el trazado para que discurran siempre por espacios públicos.

4.3.4.2 ABASTECIMIENTO.

- El agua para abastecimiento procede de dos pozos de sondeo situados en la zona de Las Arenas. Desde estos dos pozos se bombea agua a un tercer pozo antiguo artesano y desde éste se eleva, mediante una estación de bombeo, situada junto a la balsa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, a los depósitos.
- No existe planta potabilizadora ya que como consecuencia de la calidad de las aguas provenientes de los pozos de sondeo, éstas son únicamente tratadas con hipoclorito de sódico directamente en los depósitos de acumulación. Para ello cada depósito dispone de dosificadores y cubas de almacenamiento.
- Aquagest certifica un consumo de la población en 2.012 facturado de 217.040 m3, y 223.465 m3 en 2.011. Por otro lado, independientemente del agua "facturada", la empresa Aquagest certifica un consumo en el año 2.012 de 390.044 m3 (probablemente debido a suministros no contabilizados en contadores y/o a pérdidas en la red). Este consumo debe aplicarse sólo a la población efectivamente censada a día de hoy en el municipio, 4.267 habitantes, y no en este caso a las urbanizaciones residenciales clandestinas que se pretende regularizar ya que no se abastecen de la misma red.
- Al momento de estudiar las urbanizaciones se ha confirmado la existencia generalmente de una vivienda por cada parcela. Se han contabilizado el número de parcelas y hemos obtenido el número de viviendas, arrojando un total de 86 en estos enclaves en suelo no urbanizable, lo que a razón de 2,5 habitantes por vivienda de media, supone un total de 215 habitantes de población volante. Debe tenerse en cuenta que no todas las parcelas contabilizadas cuentan a día de hoy con vivienda edificada en ellas, por lo que el ratio de población podría ser algo mayor.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- Teniendo en cuenta todo lo anterior, pueden realizarse las siguientes estimaciones:
- Si atendemos a la población censada actual (4.267) tenemos un ratio de 91,40 m3/hab/año (250,43 l/hab/día) en el núcleo urbano, abastecido por la red municipal.
- Tal como se ha indicado anteriormente, en dicho consumo no deben entenderse incluidas las urbanizaciones mencionadas en los puntos anteriores. Como quiera que éstas se abastecen mediante captaciones subterráneas y concesiones individuales, se desconoce el consumo actual en las mismas.
- En cuanto a la disponibilidad de agua potable el Plan Hidrológico de Cuenca otorga una dotación máxima de 280 litros por habitante y día. Esto supone un volumen total, que según el escenario de la CHG al horizonte de 2015 de 4.196 habitantes, equivalente a 428.831 m3/año. El estudio de asignación de reservas y recursos hídricos del Plan Hidrológico del Guadiana justifica la asignación de 551.000 m3 al municipio de Arroyo, lo que supone una dotación, para una población de 4.196 habitantes en 2.015, de 359 litros por habitante y día. Este consumo es la suma del uso residencial, industrial y público.
- Si atendemos a los estudios de proyección de población obtenidos en la fase informativa de redacción del PGM, empleando un crecimiento decenal de un 7,82%, y partiendo de una población en 2.010 de 4.267 habitantes, en los horizontes 2.020 y 2.030 se prevé una población de 4.601 y 4.960 habitantes, respectivamente. Teniendo en cuenta la dotación máxima de 280 litros por habitantes y día, obtendríamos 470.222 m3/año y 506.912 m3/año. El volumen de agua potable facturado en 2.012 por Aquagest, empresa gestora del agua potable del municipio, es de 390.044 m3/año, y por tanto de 91,40m3/hab/año, por lo que al horizonte de 2.030 puede preverse un consumo de 453.344 m3/año, muy inferior por tanto a los recursos existentes. Todo esto en cuanto al núcleo urbano principal. Las urbanizaciones a regularizar no consumen agua de la red municipal sino de captaciones subterráneas mediante concesiones individuales por disposición legal, y no las consideramos por tanto en dichas comprobaciones (Art. 54 R.D.L. 1/2001).
- En cuanto su carácter urbano, puede decirse que la red de abastecimiento alcanza a la totalidad de las viviendas del núcleo urbano así como las zonas industriales del mismo. Se recomienda la sustitución progresiva de las tuberías de fibrocemento por cuanto dan lugar a pérdidas estimadas en el 30%, así como una mejor dotación de hidrantes y bocas de riego. La presión de suministro, conseguida por gravedad, es suficiente incluso excesiva en zonas de menor cota de la localidad. En los planos de información se recoge todo el trazado de la Red con información de materiales, diámetro, y valvulería.
- Para la mejora y aseguramiento del suministro, el proyecto de "Mejora del Abastecimiento en el entorno de la Presa de Alange" impulsado por la empresa pública Hidroguadiana, cofinanciado por Ayuntamientos, Entidades Públicas, Fondos FEDER e Hidroguadiana contempla, entres otras actuaciones, un anillo de distribución para el abastecimiento a varias localidades, entre otras a Arroyo de San Serván, así como una gran estación potabilizadora en el entorno de Mérida, por lo que el abastecimiento pasaría a proceder del embalse de Alange. Estas obras se ejecutan en la actualidad y cuentan con el V°B° de la CHG como para considerar garantizada la existencia de recursos hídricos en este otro caso.
- La CHG en su informe previo de 23/3/2015, a la vista del informe de la empresa gestora del suministro de agua, Aquagest, recomienda la sustitución de tuberías de fibrocemento a la mayor brevedad posible para evitar el porcentaje de pérdidas tan elevado que existe actualmente.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de [illegible] de documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

4.3.4.3 VIARIA.

- Se prevé completar la pavimentación, tanto de la red viaria existente, como de la que el Plan General incorpora al suelo urbano.- Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia. Propiciar el diseño de viarios con plataforma única.

- Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean capacidad para albergarlo.

- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

4.3.5 ***INTERVENCIÓN MUNICIPAL.***

- Organizar y ordenar la ejecución del planeamiento por los agentes intervinientes, facilitando al Ayuntamiento el desarrollo y gestión del Plan General.

- Regular la intervención municipal en el control de los actos de uso del suelo y edificación, incluyendo en el Plan General unas ordenanzas que regulen los distintos actos y expedientes administrativos, adaptadas a las características de la población.

5 ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5.1 LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada, como ya se explicó en la Memoria de Información, por los asentamientos de población de carácter secundario, y un único núcleo urbano principal cuyos límites permanecen prácticamente inalterados conforme al planeamiento actual, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación propuesta acepta y fomenta el desarrollo del núcleo principal, regularizando y conteniendo las urbanizaciones clandestinas e ilegales, y evitando la formación de otros núcleos de población.

El soporte físico del territorio está definido tanto por sus parámetros físicos (topografía, hidrografía, geomorfología, vegetación...) como por los usos y actividades que en él se implantan y las infraestructuras existentes.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola y ganadero, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valoresmedioambientales.

Según el artículo 11 de la LSOTEX, modificado por la Ley 9/2010, pertenecerán al suelo no urbanizable los terrenos que:

- Tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acedo Yagüe

- Sean merecedores de algún régimen urbanístico de protección o cuando proceda el mantenimiento de sus características por razón de los valores en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

- Proceda su preservación del proceso urbanizador además de por las razones descritas en el apartado anterior por su valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

- Resulten inadecuados para servir a aprovechamientos urbanísticos, bien por sus características físicas, bien por su innecesaridad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Se clasifica como Suelo No Urbanizable aquellos que cumplen con las exigencias anteriores, ajustándose a la realidad actual del término municipal asumida por el Plan General Municipal y a las necesidades del municipio en lo que se refiere a las previsiones de crecimiento.

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen las siguientes clases de suelo atendiendo a los criterios establecidos en Art. 11. LSOTEX.

Suelo No Urbanizable **Protegido:**

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural
- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental
- Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural
- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos

ABRIL 2017

5.2 NÚCLEO URBANO.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo central, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama, y un control en su crecimiento.

-El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Arroyo de San Serván, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que existen en los bordes del perímetro del núcleo y que ya se clasificaban como urbanos o urbanizables en las NNSS, sólo que adaptando sus características de desarrollo a las necesidades actuales de crecimiento. Ello supone una división de ámbitos en varias partes hasta obtener superficies con cargas urbanísticas asumibles con periodos de retorno de la inversión similares a los actuales de comercialización inmobiliaria (previéndose periodos amplios de estancamiento de este mercado), y unas condiciones de aprovechamiento determinadas adecuadas a la demanda necesaria.

No se introducen alteraciones sustanciales en la estructura viaria, limitándose las intervenciones a la formalización de nuevos trazados en las zonas ordenadas y a actuaciones puntuales de rectificación de alineaciones, aperturas de viales y prolongaciones de la red con el objeto de completar su trazado mejorando la estructura urbana existente.

-En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Faglie

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

(administrativo, religioso, cultural, asistencial.), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos que demandan mayor superficie (enseñanza, deportivo, asistencial), y mejorando la funcionalidad de estos últimos mediante la implantación de nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar y mejorar los equipamientos y a posibilitar la implantación del uso industrial que se considera compatible con el residencial (pequeños talleres) dentro del suelo urbano.

Por otro lado, se pretende completar el desarrollo de los suelos de uso industrial ya previstos y su incardinación con los sectores de suelo urbanizable ya previstos para este uso.

-En el caso de los núcleos urbanos secundarios, urbanizaciones clandestinas e ilegales, y una vez obtenida la declaración de viabilidad de su regularización se propone su clasificación como suelo urbano no consolidado pendientes de determinados servicios urbanísticos, conteniendo su desarrollo.

La ordenación consistirá en asumir la parcelación existente, limitar las parcelaciones futuras, y establecer un derecho al aprovechamiento que no supere el que como máximo permite la LSOTEX para las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo en la Dispos. Adic. 4ª, esto es, 0,25 m2 de superficie edificada por cada m2 de suelo.

Por otro lado, el objeto final de esta regularización es su inclusión en el Plan General Municipal mediante la oportuna clasificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado, por lo que deberemos estar al régimen establecido de forma general en la LSOTEX para dicha clase de suelo.

En las urbanizaciones clandestinas e ilegales generalmente la edificabilidad ya existente es muy inferior al parámetro de 0,25 m2/m2. Parece razonable, teniendo en cuenta la realidad existente establecer un aprovechamiento máximo de 0,10 m2/m2, admitiendo el ratio de 0,11 m2/m2 que ya existe materializado en el enclave "Las Mazas 2". A partir de dicha edificabilidad, los estándares dotacionales, según el Art. 74 de la LSOTEX, establecen reservas de suelo de 35 m2 por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable de la unidad de actuación correspondiente, salvo que el grado de consolidación alcanzado por las edificaciones hagan dicho cumplimiento imposible o muy difícil; en este último supuesto las entregas de suelo correspondientes a las dotaciones públicas y reservas de suelo preceptivas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico.

Como se ha indicado anteriormente, las dotaciones públicas en este tipo de ámbitos podrían llegar a no tener sentido si tenemos en cuenta las condiciones en que se estaría materializando el aprovechamiento urbanístico en los mismos. Pero es la imposibilidad física de implantar las dotaciones en estos ámbitos, ya construidos (sin contemplar operaciones de demolición previa), lo que necesariamente nos lleva a proponer la monetización de la entrega de suelo para dichas dotaciones, sustituyéndola por la entrega de su valor en metálico, de manera que el Ayuntamiento destine dichos fondos a la adquisición de suelo preciso para implantar las dotaciones que sean convenientes para dar los servicios necesarios a estos ámbitos, en otros lugares fuera de los mismos.

Con relación a otros condicionantes para la ordenación, debe decirse que los ámbitos inicialmente detectados, puestos en relación con la viabilidad ambiental de la actuación, han precisado de determinados ajustes para convertirse en propuesta de ordenación de regularización. Así, debido a la incompatibilidad de la implantación de urbanizaciones en determinados terrenos, por razón de unos u otros valores, la ordenación propuesta consiste en la reclasificación como Suelo Urbano no Consolidado de todas las urbanizaciones detectadas tal y como se han delimitado en la fase de información.

Afectando a estas urbanizaciones únicamente se ha detectado la existencia de dos infraestructuras territoriales,

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL,
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yaglie

una línea eléctrica de alta tensión aérea, con un tramo que discurre por encima de la urbanización existente Las Arenas, y la Vía Pecuaria Cañada Real de Mérida, que estaría ocupada por algunas parcelas de la urbanización Las Mazas 3. Debe atenderse a la siguiente legislación para comprobar la viabilidad de la regularización pretendida:

-Ley 54/1997, de 27 de Noviembre, del Sector Eléctrico.

-R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre , por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de las instalaciones eléctricas.

-Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC- LAT 01 a 09.

-Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

-Decreto 439/2000 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

LÍNEAS ELÉCTRICAS

Según lo anterior, se produce una servidumbre por razón de la línea eléctrica y si bien el dueño del predio sirviente puede edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, debe ser autorizado para ello por la Administración competente, que debe tomar en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad, por lo que procederá contar con el informe favorable de la Administración competente que considere viable la regularización de esta urbanización, comprobando si se cumplen las distancias y las condiciones en definitiva de seguridad por razón de las edificaciones y otros elementos existentes en las parcelas afectadas.

VÍAS PECUARIAS

En este caso se opta por redefinir los ámbitos para no clasificar como suelo urbano el dominio público de la vía pecuaria aun cuando las parcelas lo invadan. A priori no se propone ninguna previsión de modificación de trazado, no obstante esta vía está en desuso, ocupada por la autovía en gran parte y por la carretera BA-012 de la Diputación Provincial, y por parcelas privadas, por lo que procedería su desafectación y permuta, destinándose a otro uso distinto. El PGM no tiene potestad para la materialización concreta de tales actuaciones, aunque a resultas del trámite de información puede contemplar estas previsiones si el Servicio competente lo considera.

5.3 EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

Para la consecución del objetivo general que se marcó como punto de partida en lo que a estructura general y de espacios libres se refiere, y que es el de mejora del nivel de cobertura del equipamiento colectivo, el Plan General propone intervenciones encaminadas a la solución tanto de las carencias y deficiencias observadas como a la satisfacción de las demandas que generará el modelo de desarrollo propuesto, que según se ha mencionado anteriormente, parte de la aceptación del modelo actual. Estas intervenciones se plantean en primer lugar desde la asunción por parte del Plan de gran parte de la estructura de equipamientos existente o comprometida previamente al proceso de redacción del mismo. En segundo lugar es determinante para la ubicación de los equipamientos, y sobre todo de las áreas libres, la facilidad de gestión del suelo sobre el que se implantan.

En el caso de las urbanizaciones a regularizar o implantar, la ordenación preverá la existencia de unos adecuados servicios básicos:

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagüe

-RED VIARIA.

La dotación de red viaria se limitará a la adecuación de los caminos ya existentes, tanto públicos como privados, conservando sus características generales (geometría y capa de rodadura de tierra), pero siendo necesario realizar las obras de urbanización consistentes en la adecuación del firme, obras de drenaje y canalización de escorrentías, etc).

-ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Los usos residenciales no podrán abastecerse de la red de riego de la zona regable para empleo como agua potable de consumo.

Si el abastecimiento se realiza mediante captación subterránea será exigible la legalización administrativa de la captación por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, lo que será garantía de idoneidad.

-SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Al preverse la depuración mediante fosa séptica individual será preciso acreditar la idoneidad de la misma, su estanqueidad, y la gestión acorde a la ley de los residuos generados, a través de técnico competente.

En el caso de Las Arenas 1, y debido a su proximidad a la Estación Depuradora del núcleo principal, podrá valorarse la conexión a esta red, mediante emisario que conduzca las aguas residuales hasta este punto.

-ENERGÍA ELÉCTRICA.

Deberá preverse la realización de las obras necesarias para que se garantice un adecuado suministro a las edificaciones existentes en los ámbitos. La regularización de las urbanizaciones deberá contar con la previa aceptación de la compañía suministradora de la red existente.

5.4 CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Para el dimensionado y cuantificación de las magnitudes manejadas en el Plan General: clasificación y calificación del suelo, equipamientos, sistemas de espacios libres e infraestructuras, se han tenido en cuenta diversos factores:

- Estimación del crecimiento poblacional en un periodo de veinte años. Tal como se expuso en la Memoria de Información Urbanística, y en el apartado de Objetivos particulares de esta Memoria Justificativa, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional determinante para la caracterización del suelo ya dimensionado. Se prevén 355 viviendas, según lo indicado en los apartados anteriores.

- La necesaria disminución de la densidad de ocupación del actual suelo urbano, en cuanto a habitantes por vivienda, lo que se traduce en necesidad de suelo para la reubicación de la población. Se prevén 471 viviendas según lo indicado en los apartados anteriores.

- Estimación de la demanda de suelo para vivienda para alojamientos temporales a trabajadores de las campañas agrícolas. Se prevén 100 viviendas según lo indicado en los apartados anteriores.

- Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] en el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- Ponderación de las necesidades reales de suelo industrial local, caracterizando el mismo para hacerlo compatible con el uso global residencial, y para caracterizar el suelo ya previsto.

- La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.

Por todo ello, y a resultas de las demandas realmente existentes, no se considera necesario en general la ampliación de suelo urbano no consolidado ni del urbanizable, ni la reclasificación en definitiva de más suelo del que ya existe clasificado en las actuales NNSS, salvo los pequeños reajustes de borde para adecuar el planeamiento en algunas ocasiones a la realidad ya consolidada. De hecho, las previsiones de crecimiento nos llevan a reconsiderar la cuantificación existente en el suelo ya disponible, de manera que parece razonable disminuir las densidades edificatorias hasta adecuarlas a las demandas reales, dando por válida la extensión de los ámbitos ya previstos.

El análisis de las Unidades de Ejecución y de los Sectores de Suelo urbanizable actuales con relación a las demandas de suelo reales arroja los siguientes resultados, proponiéndose el ajuste a la baja que se observa en la columna de PGM:

NN. SS. VIGENTES							objetivo PGM	ordenación def. PGM	
CLASE DE SUELO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE AMBITO	APROVECHAMIENTO	Nº VVDAS/INDUSTRIAS 150 / 500 M2	VIGENTE	Nº VVDAS/INDUSTRIAS 150 / 500 M2	NOMBRE	Nº VVDAS/INDUSTRIAS 150 / 500 M3
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO									
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UA 1	RESIDENCIAL	55.602,00	29.167,00	230	SIN DESARROLLAR	147	UA-1	188
								UA-2	23
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UA 2	RESIDENCIAL	37.557,00	26.237,00	190	SIN DESARROLLAR	121	UA-3	106
								UA-4	24
								UA-5	44
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UA 3	INDUSTRIAL	7.119,00	5.536,00	11	SIN DESARROLLAR	11		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UA 4	RESIDENCIAL	11.138,69	9.489,21	45	DESARROLLADA	29		-
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UA 5	RESIDENCIAL	19.446,83	5.877,06	42	SIN DESARROLLAR	72	UA-6	72
SUELO URBANIZABLE									
SUELO URBANIZABLE	PP1	RESIDENCIAL	57.030,00	0,70	285	SIN DESARROLLAR	182	PP1	
SUELO URBANIZABLE	PP2	RESIDENCIAL	47.674,00	0,70	235	SIN DESARROLLAR	150	PP2	
SUELO URBANIZABLE	PP3	RESIDENCIAL	41.005,00	0,70	205	SIN DESARROLLAR	131	PP3	
SUELO URBANIZABLE	PP4	INDUSTRIAL *PP 4 Las Sileras*	51.024,43	0,70	102	DESARROLLADA y modificada MP 10. Cambio a residencial	102	PP4	
SUELO URBANIZABLE	PP5	INDUSTRIAL	37.296,00	0,70	75	SIN DESARROLLAR	75	PP5	
SUELO URBANIZABLE	PP6	RESIDENCIAL	52.039,00	0,70	260	SIN DESARROLLAR	166	PP6	
SUELO URBANIZABLE	PP7	INDUSTRIAL	51.024,00	0,70	102	SIN DESARROLLAR	102	PP7	
SUELO URBANIZABLE	SECTOR 8	INDUSTRIAL	411.974,00	247.184,40	494	SIN DESARROLLAR	494	SECTOR 8	
				Nº TOTAL VVDAS	1.450		927		
				Nº TOTAL INDUSTRIAS (500 M2)	784		784		

En el caso de las urbanizaciones a regularizar la ordenación se cuantifica analizando la realidad existente:

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moyano de Acevedo Yagüe

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 01- LAS MAZAS 01

1	12,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES			34.663,25	2.283,00	0,03	3,46	2.375,40	475,08	356,31	3.466,33	2.375,40	4.266,38	72.076,74
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES												906,41	0,00	6.613,43	9.044,09	52.549,56	69.133,48

Cifras en rojo: la superficie de las parcelas se ha medido sobre la cartografía , debido a que la sede virtual de catastro no está actualizada.

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DESAN SERVAN

UCI 02- LAS MAZAS 02

2	12,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES			12.888,47	12.570,00	1.543,00	0,13	9,31	1.758,50	351,70	263,78	1.288,85	1.758,50	0,00	12.889,71
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES												1.333,71	0,00	4.887,54	6.448,55	0,00	12.889,71

Cifras en rojo: la superficie de las parcelas se ha medido sobre la cartografía, debido a que la sede virtual de catastro no está actualizada. En el caso de las superficies edificadas, se han resaltado las que superan la prevista inicialmente como límite de 0,1 m2/m2.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 03-LAS MAZAS 03

UCI	Nº DE POLÍGONO (Catastro)	Nº DE PARCELA (Catastro)	Nº DE DESGLOSADO (Catastro)	Sup. PARCELA	Sup. PARCELA DESGLOSADO	Sup. TOTAL PARCELA	Sup. CONST. EDIFICACIÓN (s/catastro)	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (*m2/m2)	ENTREGA SUELO PARA ROMPIM. (0,30m2/m2 techo máximo)	ENTREGA SUELO PARA 3 VERDES (0,15m2/m2 techo)	ENTREGA SUELO PARA ZONAS VERDES (0,10m2/m2 suelo)	CESIÓN SUELO 10% APROV.	COSTE URBANIZACIÓN (s/ sup. de viales a acondicionar)	PARTE PROPORCIONAL DE MONETARIZACIÓN
3																
	20,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES		63.022,54	1.303,00	0,03	3,17	5.054,20	1.010,84	758,13	4.302,25	5.054,20	0,00	28.584,32
	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO					63.022,54										
MONETARIZACIÓN																
						3,17										
						2,34					2.262,81		14.107,86	11.314,04		
						0,83										
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES											2.262,81	0,00	14.107,86	11.314,04	0,00	27.684,71

NOTA: LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS SE CORRESPONDE CON LAS SUPERFICIES QUE SE EXTRAEN DE LAS COORDENADAS DE LA SEDE VIRTUAL DEL CATASTRO

Cifras en rojo: la superficie de las parcelas se ha medido sobre la cartografía, debido a que la sede virtual de catastro no está actualizada.

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 06- LAS MAZAS 04

UCI	Nº DE POLÍGONO (Catastro)	Nº DE PARCELA (Catastro)	Nº DE DESGLOSADO (Catastro)	Sup. PARCELA	Sup. PARCELA DESGLOSADO	Sup. TOTAL PARCELA	Sup. CONST. EDIFICACIÓN (s/catastro)	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (*m2/m2)	ENTREGA SUELO PARA ROMPIM. (0,30m2/m2 techo máximo)	ENTREGA SUELO PARA 3 VERDES (0,15m2/m2 techo)	ENTREGA SUELO PARA ZONAS VERDES (0,10m2/m2 suelo)	CESIÓN SUELO 10% APROV.	COSTE URBANIZACIÓN (s/ sup. de viales a acondicionar)	PARTE PROPORCIONAL DE MONETARIZACIÓN
6																
	9	TOTALES	TOTALES	TOTALES		15.256,19	1.370,00	0,1	6,7	1.762,21	352,442	264,3315	1.525,62	176,22	0	6.717,50
	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO					13.434,00										
MONETARIZACIÓN																
						3,77										
						5,87					1.152,49		4.988,77	576,24		
						0,00						0			0	
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES						15,76					1.152,49	0	4.988,77	576,24	0	6.717,50

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 04- LOS ALACRANES

UCI	Nº DE POLÍGONO (Catastro)	Nº DE PARCELA (Catastro)	Nº DE DESGLOSADO (Catastro)	Sup. PARCELA	Sup. PARCELA DESGLOSADO	Sup. TOTAL PARCELA	Sup. CONST. EDIFICACIÓN (s/catastro)	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (0,1 m2/m2)	ENTREGA SUELO PARA ROMPIM. (0,30m2/m2 techo máximo)	ENTREGA SUELO PARA 3 VERDES (0,15m2/m2 techo)	ENTREGA SUELO PARA ZONAS VERDES (0,10m2/m2 suelo)	CESIÓN SUELO 10% APROV.	COSTE URBANIZACIÓN (s/ sup. de viales a acondicionar)	PARTE PROPORCIONAL DE MONETARIZACIÓN
4																
	11,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES		39.853,34	989,00	0,02	2,74	2.628,80	525,76	394,32	3.985,33	2.628,80	0,01	11.796,04
	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO					39.853,34										
MONETARIZACIÓN																
						1,97										
						1,84					965,99		7.322,34	4.829,97		
						0,00										
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES						5,81					965,99	0,00	7.322,34	4.829,97	0,12	13.118,44

NOTA: LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS SE CORRESPONDE CON LAS SUPERFICIES QUE SE EXTRAEN DE LAS COORDENADAS DE LA SEDE VIRTUAL DEL CATASTRO

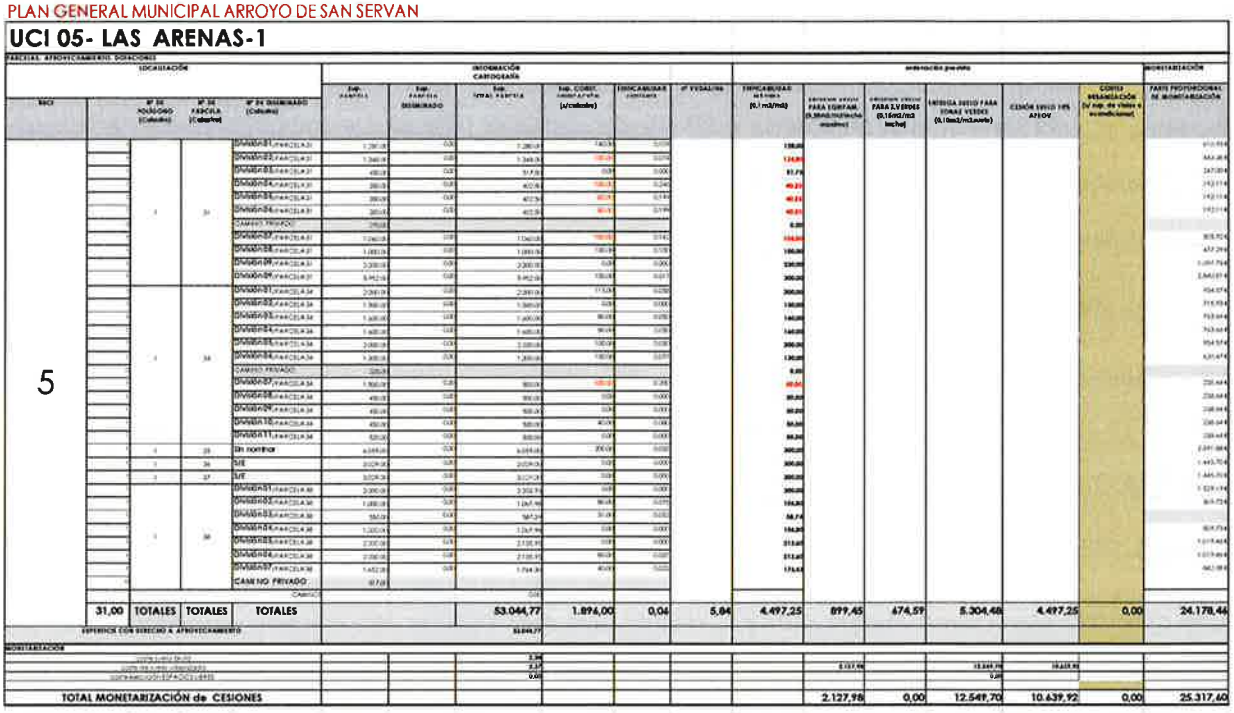
Cifras en rojo: En el caso de las superficies edificadas, se han resaltado las que superan la prevista inicialmente como límite de 0,1 m2/m2.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Arcelus Ugalde

Arroyo de San Servan.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6 de Junio de 2017.

PLAN GENERAL MUNICIPAL ARROYO DE SAN SERVAN

UCI 05- LAS ARENAS-1



5	31,00	TOTALES	TOTALES	TOTALES			53.044,77	1.896,00	0,04	5,84	4.497,25	899,45	674,59	5.304,48	4.497,25	0,00	24.178,46
TOTAL MONETARIZACIÓN de CESIONES												2.127,98	0,00	12.549,70	10.639,92	0,00	25.317,60

NOTA

Cifras en rojo: En el caso de las superficies edificadas, se han resaltado las que superan la prevista inicialmente como límite de 0,1 m2/m2.

6 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX.

6.1 SUELO URBANO.

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en suelo urbano y no urbanizable, reflejándose sus superficies parciales y totales en el anterior apartado de esta Memoria.

Formalmente, la delimitación del suelo urbano ha sido realizada de conformidad con los criterios del artículo 9 de la LSOTEX.

A la luz de estos criterios se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por las Normas Subsidiarias, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona.

Como punto de partida para este análisis, habida cuenta de las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción que parece incontestable de obviar la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.
Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

No obstante, esta opción está matizada por la asunción por el Plan General tanto de las acciones sectoriales actualmente en trámite, que liberarán suelo de características idóneas para acoger los nuevos desarrollos urbanos, como por la necesidad de habilitar para el uso industrial un régimen de compatibilidades con el uso residencial que permita una implantación ordenada del mismo, para el caso de las actividades de pequeño impacto (talleres, etc)

Los criterios utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes:

a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquéllos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX

b) Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, y pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 9/2010 de Modificación de la LSOTEX, el Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos clasificados en aplicación del criterio designado con la letra b), atribuyendo la de suelo urbano consolidado al resto del suelo urbano. En estos casos, se ha procurado definir ámbitos de unidades de actuación urbanizadoras para determinar mejor qué servicios urbanísticos será necesario implantar con ocasión de su desarrollo.

> Además quedarían incluidos en esta categoría de suelo urbano no consolidado aquellas áreas en las que existen urbanizaciones ilegales o clandestinas. En cumplimiento de la Disposición Adicional Quinta el Planeamiento General Municipal regularizará la situación de las actuaciones urbanizadoras clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo no urbanizable en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor, proponiendo las herramientas y el procedimiento para su realización.

Así, las Unidades de Ejecución de las actuales NNSS, y las urbanizaciones clandestinas e ilegales formarán las Unidades de Actuación Urbanizadoras del PGM, con los tamaños adecuados para un desarrollo viable, para las que regirán las condiciones previstas originalmente en las NNSS adecuando los estándares a la vigente LSOTEX.

6.1.1 *REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES.*

El suelo en el que se sitúan las urbanizaciones se clasificará bien como Suelo urbanizable, bien como Suelo Urbano No consolidado.

En virtud de lo establecido en el Art. 9 de la LSOTEX, integrarán el suelo urbano los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo por:

"a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

eléctrica y evacuación de aguas residuales; todo ello en los términos que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística.

b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior y delimitado en la forma que, en su caso, precisen los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

...

Deberá atribuirse la condición de suelo urbano no consolidado, a los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, y también los de la letra a) cuando, para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento:

...

b) Su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o unos u otras no cumplan los requerimientos establecidos por los Criterios de Ordenación Urbanística. "

La pretensión es que el Plan General Municipal clasifique estos terrenos como suelo urbano, al estar en todos los casos consolidados por la edificación al menos en sus dos terceras partes. No obstante, su urbanización y el nivel de dotaciones públicas existentes no comprende todos los servicios precisos o no tienen la proporción adecuada, por lo que deben ser clasificados como Suelo urbano No consolidado.

6.2 SUELO URBANIZABLE.

El presente Plan General Municipal plantea la consideración de nuevos desarrollos, haciendo compatibles las necesidades de éstos con la racionalización de los procesos de crecimiento y dando respuesta a una posible necesidad de crecimiento y consolidación.

Este tipo de suelo se plantea en el municipio como bolsas de suelo a desarrollar con instrumentos de ordenación. La previsión trata de conservar los ámbitos ya previstos en las NN.SS. aún no desarrollados, adecuando sus parámetros urbanísticos a la demanda real de suelo. Se plantean así ocho sectores, cuatro residenciales y cuatro industriales. Las densidades y aprovechamiento en el caso residencial, para adecuarse a la demanda real de viviendas, se reducen ligeramente.

Se persiguen para este tipo de suelo los siguientes objetivos generales:

1. Delimitar las zonas de futuro crecimiento de una forma precisa, tanto para los de uso residencial como industrial.
2. Establecer las condiciones genéricas de desarrollo de los sectores delimitados en coherencia con el Suelo Urbano diseñado.
3. Perseguir las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura, y de las condiciones topográficas favorables.
4. En la medida de lo posible, se procurará que la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas, pueda contribuir a reducir déficits existentes en las áreas consolidadas.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

5. Garantizar la correcta ejecución incorporando la oportuna delimitación de Unidades de Actuación y sectorización del Suelo Urbanizable.
6. Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrá de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:

a. Establecer las zonas verdes, equipamientos y viario, que se podrán obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.
b. Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación, en sus costes y beneficios. Se procurará la participación de la administración a través de la obra pública ordinaria, sistema de actuación muy favorable en el desarrollo de las nuevas áreas de suelo para los pequeños municipios.

7. Las zonas de ampliación establecidas respetarán los siguientes condicionantes:

a. Se plantearán sobre espacios de la cuenca vertiente servida por la red de saneamiento existente, al objeto de evitar bombeos de saneamiento o duplicidad de depuradoras.
b. Respetarán las barreras impuestas por los elementos hidrográficos y de infraestructuras existentes.
c. Respetarán las zonas afectadas por la proximidad al cementerio existente.

6.3 SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1 ***CLASIFICACIÓN.***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

1° Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

2° Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

3° Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

4° Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesaridad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

6.3.2 ***CATEGORÍAS.***

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme al artículo 7 de Reglamento del Planeamiento de Extremadura y al artículo 13 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- SNUC: Suelo No Urbanizable Común
- SNUP: Suelo No Urbanizable Protegido

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

6.3.2.1 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC)

De conformidad con el artículo 6 y 7.3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se deben incluir en esta categoría aquellos suelos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesaridad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal

Arroyo de San Serván en su conjunto, cuenta con un alto valor paisajístico a su vez de alto valor ecológico, manteniendo valores botánicos y faunísticos. La calidad ambiental del municipio se apoya en la conservación de un paisaje rural tradicional, eminentemente agrario y con una fuerte carga cultural, fruto de la actividad agrícola extensiva, que ha sabido adaptarse a las condiciones del medio para transformarse, a lo largo de los siglos, en un paisaje rural de alto valor ambiental en el que se alterna un paisaje de cultivos, con un arbolado natural adehesado. Si bien el paisaje de suelo no urbanizable se encuentra alterado por la acción humana, concentrándose en su mayoría en la zona norte del término municipal, en la zona de influencia de la autovía, el resto del término municipal conserva un alto interés ecológico en aquellas zonas donde los propios usos tradicionales han posibilitado la conservación de los valores naturales. Las condiciones físicas generales del Término Municipal explican en gran medida los usos básicos del suelo y las diferentes formas de ocupación del espacio, que abarcan desde la agricultura de carácter intensivo en forma de cultivos de secano y regadío, a las dehesas y bosques de alto valor paisajístico.

Es por ello, que se considera que a excepción de aquellas áreas en las que existen urbanizaciones clandestinas o ilegales o aquellas otras en las que se prevé la realización de núcleos residenciales autónomos en suelo no urbanizable, el resto del territorio se tratará como suelo no urbanizable protegido (SNUP), quedando a su vez clasificados función de su interés particular, no existiendo en Arroyo de San Serván terrenos que merezcan la categoría de Suelo No Urbanizable Común (SNU-C), debido que todo aquel suelo no incluido en las clases de suelo urbano o urbanizable descritas será zonas cuya protección merece ser conservada dado el interés agrícola y natural del territorio.

La delimitación de estos suelos se refleja en el plano de ordenación OE-2, comprendiendo la totalidad del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

6.3.2.2 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP-Categoría)

Se adscriben a esta categoría de suelo no urbanizable protegido:

a.- los terrenos en los que se hayan presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno que en cada caso proceda;

b.- aquellos cuyas características los hacen idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos;

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acalcedo Vagüe

c.- así como aquellos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

Dentro de esta categoría el Plan General Municipal distingue las siguientes categorías:

- PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A)
- PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N)
- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (SNUP-AR)
- PROTECCIÓN CULTURAL (SNUP-C).
- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E)
- PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I)

6.3.2.2.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A):

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad específica de protección ambiental.

Dichos suelos están afectados por la normativa sectorial vigente y, en concreto:

- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Así mismo, destacan los cauces principales siguientes que afectan al suelo no urbanizable y al crecimiento del suelo urbano. Son tres los arroyos del Término:

- Arroyo Tripero, que recorre el término de sur a norte
- Arroyo Sanguijuela (gran parte del año está seco). Discurre paralelo al Arroyo del Tripero hasta el norte del municipio donde se unen.
- Al norte del término municipal encontramos la Quebrada de Galapagar, flujo de agua que desemboca en el Guadiana.

6.3.2.2.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N):

Con arreglo al artículo 7.2 de Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos. Conforme a:

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, modificado por la ley 9/2007 de 23 de diciembre. . Según el artículo 56 quarter de la Ley 8/1998 de 26 de Junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, modificado por la ley 9/2007 de 23 de diciembre.

Régimen de evaluación de actividades en Zonas integrantes de la Red Natura 2000. Informe de afección: 1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas. 2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, han motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación." En el Plan General de Arroyo de San Serván esta protección se subdivide a su vez en dos categorías:

A. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL 1 (**SNUP-N1**): ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES "SIERRAS CENTRALES Y EMBALSE DE ALANGE". ZEPA. Arroyo de San Serván cuenta con un espacio natural protegido integrante de la Red Natura 2000. Se trata de la Zona de Especial Protección para las Aves "Sierras Centrales y Embalse de Alange". Forma parte de las estribaciones de la Sierra de Peñas Blancas, Sierra de la Oliva y la Sierra de La Garza. Se extiende desde la Sierra de San Serván, pasando por las Sierras antes mencionadas y llega hasta el embalse de Alange. Espacio conectado por medio del río Matachel y el río Palomillas además de otros cauces menores En el Termino Municipal de Arroyo de San Serván solo abarca poco terreno y todo en el Oeste del Término.

   El Decreto 110/2015 de 19 de mayo por el que se regula la red ecológica europea natura 2000 de Extremadura, distingue a su vez dos zonas, que se traducen en dos variedades de esta categoría:

   - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL 1 (**SNUP-N1-ZIP**): ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES "SIERRAS CENTRALES Y EMBALSE DE ALANGE". ZONA DE INTERÉS PRIORITARIO.

   - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL 1 (**SNUP-N1-ZI**): ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES "SIERRAS CENTRALES Y EMBALSE DE ALANGE". ZONA DE INTERÉS.

B. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL 2 **(SNUP-N2):** OTROS HÁBITATS DE INTERÉS . En el término municipal de Arroyo de San Serván existen otros hábitats naturales de importancia para la biodiversidad. Se trata de hábitats recogidos en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Son hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, al amparo del decreto 1193/1998 por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el cual se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. •

   Dehesa perennifolias de Encina de Pyro Bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae: CODIGO: 6310

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de [illegible] aprobó el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Arcaute Tagüe

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

6.3.2.2.3 *SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (SNUP-AR):*

Corresponden a los entornos de los elementos de interés histórico, arqueológico y etnográfico situados en el término. Son aquellos edificios o elementos aislados ubicados en suelo no urbanizable y que por sus características constructivas, valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o etnográficos son objeto de protección especial por la legislación sectorial de Patrimonio.

En el caso de Arroyo San Serván podemos encontrar elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes y declarados BIC en base al artículo 40 del la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español. Todo ello supone la máxima protección para los Bienes Declarados, cualquier intervención en los mismos requiere la autorización previa de la Administración competente e implica el reconocimiento de valores históricos y culturales singulares que hay que salvaguardar y preservar para las generaciones futuras.

Los elementos incluidos en la carta arqueológica del Municipio de Arroyo de San Serván son los que se desarrollan a continuación:

Yacimientos			
Y1	Cementerio (romano, Villa)	alrededor del cementerio y del camino de la ermita de San Serván	38º51'35"N / 6º26'52"W. UTM
Y2	Cubillana o Cerro del Turuñuelo (Romano, Villa; Visigodo, Templo)	a la derecha de la ruta principal Mérida-, sobre una elevación cerca del Guadiana	38º52'25"N / 6º 28' 32" W. UTM
Y3	La Torrecilla (romano, Villa)	sobre una colina dominando el arroyo de las Arguijuelas	38º50'N / 6º27'36"W. UTM
Y4	La Calderona (romano, Villa)		38º49'30"N 7 6º27'26"W. UTM
Y5	Floriana	En el NO del término, al sur de la autovía A-5	197228,32
Y6	La Sierra	En el SE del término, junto al cortijo de la Novilla	203931,46

Además en Arroyo San Serván podemos encontrar los siguientes abrigos con pinturas declarado B.I.C. por el art. 40.2 de la ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español (BOE 29/6/85):

CATÁLOGO PGM 2.014				
nº	BIEN	UBICACIÓN	coordenadas UTM	NIVEL DE PROTECCIÓN
P1	Abrigo de la Golondrina	vertiente SW de la Sierra de San Servan	38º51'45"N / 6º26'46"W	INTEGRAL
P2	Abrigo Grande	vertiente SW de la Sierra de San Serván	38º51'45"N / 6º26'46"W	INTEGRAL
P3	Abrigos 1-24	vertiente SW de la Sierra de San Serván	38º51'45"N / 6º26'46"W.	INTEGRAL
P4	Abrigo 1	parte más occidental de la Sierra, Vertiente Sur. A 1km. de la pobl	38º52'10"N / 6º26'46"W.	INTEGRAL
P5	Abrigo 2	a unos 300m. a la derecha del abrigo nº1. Silletita del rey	38º51'55"N / 6º26'36"W	INTEGRAL
P6	Abrigo 3	zona más arriba del Responso, cerca de la Ermita de los Mártires	38º51'45"N / 6º26'16"W	INTEGRAL
P7	Abrigo 4	cercanías del Cortijo de La Encarnación y de la Sierra	38º51'10"N / 6º25'46"W.	INTEGRAL
P8	Abrigo 5	enclave de los Tres Canchos, próximo al camino a Torremejía.	38º51'5"N/ 6º25'41"W	INTEGRAL
P9	Abrigo 6	frente a la mina de pirita que existe cerca del Cortijo de Peña	38º50'40"N / 6º25'6"W	INTEGRAL
P10	Abrigo 9	Cancho de las Palomas, frente al Cortijo de la Peña	38º50'33"N / 6º24'56"W	INTEGRAL
P11	Abrigo 10		38º50'30"N / 6º24'51"W	INTEGRAL
P12	Abrigo 11	Cancho de Las Palomas	38º50'28"N / 6º24'34"W	INTEGRAL
P13	Abrigo 12	a 25m. del Abrigo nº11	38º50'27"N / 6º24'28"W	INTEGRAL
P14	Abrigo 13	a la derecha y a pocos metros del Abrigo nº12.	38º50'22"N / 6º24'26"W	INTEGRAL
P15	Abrigo 14	5m a la derecha del abrigo nº13	38º50'20"N / 6º24'21"W	INTEGRAL
P16	Abrigo 15	20m a la derecha del abrigo nº14	38º50'17"N / 6º24'18"W	INTEGRAL
P17	Abrigo 16	a pocos metros a la derecha del anterior	38º50'12"N / 6º24'11"W	INTEGRAL
P18	Abrigo 17	a unos 50m. del Abrigo nº16.	38º50'12"N / 6º24'8"W	INTEGRAL
P19	Abrigo 18	Sierra del Paso de los Calamonteños. Espesa Jara		INTEGRAL
P20	Abrigo 19	Sierra del Paso de los Calamonteño. a 15m a la derecha del Abrigo	38º49'55"N / 6º23'51"W.	INTEGRAL
P21	Abrigo 20	Sierra del Paso de los Calamonteño 15m a la derecha del abrigo nº	38º49'50"N / 6º23'46"W	INTEGRAL
P22	Abrigo 21	Paso de los Calamonteños		INTEGRAL

6.3.2.2.4 *SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL. (SNUP-C)*

Corresponde a los Bienes de Interés Cultural situados en Suelo No Urbanizable y que no son yacimientos arqueológicos. Son los siguientes:

Bienes Inmuebles				
B1	Ermita de San Germán y San Servando o Los Mártires (Preinv)	EN LO ALTO DE LA SIERRA DE SAN SERVAN	38º 51' 48"N / 6º 25' 33"W. UTM	INTEGRAL
B3	Ermita de la Encarnación	AL PIE DE LA SIERRA DE SAN SERVAN		INTEGRAL
B6	Ermita de Sta. Ana			INTEGRAL
B8	Fuente Santa	CARRETERA DE ACCESO A N-V		INTEGRAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de [illegible] informó favorablemente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

6.3.2.2.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E):

Se adscriben a esta categoría de suelo aquellos cuyas características los hacen idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría de suelo el Plan General Municipal distingue las siguientes, siendo las tres primeras con arreglo a la clasificación de los tipos de ocupación de suelo del proyecto CORINE de la Unión Europea):

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-EAR). Corresponde esta categoría a las zonas dedicadas a cultivos intensivos de regadío. Abarca los terrenos situados al norte del núcleo urbano acompañando los cursos de agua del canal de Lobón y hacia el Oeste de la población junto al cauce del Arroyo Tripero.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA SECANO. (SNUP-EAS). Corresponde esta categoría a los terrenos destinados a un cultivo agrícola de carácter extensivo. Localizadas en la zona Oeste en la falda de la Sierra y bordeando la zona de dehesa, al sur delregadío.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA OLIVAR Y VID. (SNUP-EAOV). Localizados en la mitad sur del término municipal. Sus aprovechamientos se distribuyen entre cultivos herbáceos de secano, parcelas de olivares y pastizales con arbolado. Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola de secano en el que las parcelas correspondientes a la unidad mínima de cultivo son de menor tamaño, dedicadas en general a cultivos de Cereal, olivar yviñedo

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL VÍAS PECUARIAS. (SNUP-EAVP). Según la Orden de 17 de febrero de 1960 del Director General de Ganadería del Ministerio de Agricultura las vías pecuarias del término municipal son las siguientes:

VIAS PECUARIAS NECESARIAS

VEREDA CAMINO DE MÉRIDA. Anchura uniforme de veinte metros ochenta y nueve centímetros.

COLADA DEL TRIPERO A LA REDONDA. Anchura uniforme en todo su recorrido de 8 metros COLADA

DE LA REDONDA. Anchura uniforme en todo su recorrido de 8 metro

VIAS PECUARIAS EXCESIVAS

CAÑADA REAL DE MÉRIDA. Anchura uniforme en todo su recorrido de setenta y cinco metros con veintidós centímetros., que se reducirá a cordel de treinta y siete metros con sesenta y un centímetros, resultando un sobrante enajenable de treinta y siete metros con sesenta y un centímetros.

VEREDA DE LA SOLANA. Anchura uniforme en todo su recorrido de veinte metros con ochenta y nueve centímetros que se reducirá a colada de ocho metros, resultando con ello un sobrante enajenable de doce metros con ochenta y nueve centímetros.

COLADA DEL CAMINO DE LOBON. Anchura uniforme en todo su recorrido de cuarenta y cinco metros, que se reducirá a colada de quince metros, resultando con ello un sobrante enajenable de treinta metros.

COLADA DEL CORDEL DEL ENCINAR. Anchura uniforme en todo su recorrido de cuarenta y cinco metros, que se reducirá a colada de quince metros, resultando con ello un sobrante enajenable de treinta metros.

COLADA DE LA CAÑADA ANGOSTA. Anchura uniforme en todo su recorrido de treinta y nueve metros con

EXIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día de la fecha, aprobó el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

veintiocho centímetros que se reducirá a colada de quince metros, resultando con ello un sobrante enajenable de veinticuatro metros con veintiocho centímetros. •

COLADA DEL CORDEL DEL VALLE. Anchura uniforme en todo su recorrido de treinta y nueve metros con veintiocho centímetros, que se reducirá a colada de cinco metros, resultando con ello un sobrante enajenable de treinta y cuatro metros con veintiocho centímetros.

DESCANSADERO DEL PATIO. Enclavado en la confluencia de la colada del Cordel del Encinar y de la Vereda de la Solana, con una superficie aproximada de ochenta áreas, equivalentes a ocho mil metros cuadrados.

DESCANSADERO-ABREVADERO DE FUENTE SANTA. Enclavado en la vereda del Camino de Mérida, con una superficie de ochenta áreas, equivalentes a ocho mil metros cuadrados.

DESCANSADERO DE LA CHARCA DEL GALAPAGAR. Enclavado en la Cañada Real de Mérida. Ocupa una superficie de tres hectáreas, treinta y un áreas y cinco centiáreas, equivalentes a treinta y tres mil ciento sesenta y cinco metros.

En estos terrenos será de aplicación lo determinado en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

6.3.2.2.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I):

Se adscriben a esta categoría de suelo los precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos así como los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

Dentro de esta categoría el Plan General Municipal distingue, dependiendo de los terrenos afectados, las siguientes:

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. CARRETERAS. (SNUP-I.CAR). Corresponden a este suelo los terrenos afectados por carreteras y su protección según la legislación sectorial vigente.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. LÍNEAS ELÉCTRICAS (SNUP-I.LE). Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta y Media Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE RIEGO. (SNUP-I.H). Además por el Norte discurre paralelo a la autovía A-5 del Canal de Lobón del Plan Badajoz destinado al suministro de agua para el regadío de tierras agrícolas. Recientemente la CHG construyó una balsa de regulación destinada a proporcionar aguas a cultivos de invierno en tierras de regadío.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO. (SNUP-I.AP). Corresponde a esta categoría los terrenos afectados por las infraestructuras de abastecimiento, suministro de agua potable tales como redes generales de abastecimiento situadas en suelo no urbanizable y depósitos de aguas, etc...

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEMIENTO. (SNUP-I.SAN). Corresponde a esta categoría los terrenos afectados por las infraestructuras de evacuación de aguas pluviales y residuales, tales como colectores de saneamiento, emisario, depuradora, etc.. situadas en suelo no urbanizable.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES. (SNUP-I.TEL). Corresponde a esta categoría los terrenos afectados por las infraestructuras de antenas de telecomunicaciones, etc... situadas en suelo no urbanizable.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagüe

La mayor parte del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable (95,78%). El resto se clasifica como suelo urbano o urbanizable y en su mayoría procede de las clasificaciones ya efectuadas por las NNSS, salvo la nueva inclusión de las urbanizaciones a regularizar (suelo que ya desde hace varios años está urbanizado).

CLASE DE SUELO	superficie bruta (M2)	%
SUC	1.005.764,78	2,01%
SUNC en núcleo urbano	115.785,49	0,23%
SUNC en RUCIS	218.728,57	
SUB	745.491,95	1,49%
TOTAL SU+SUB	2.085.770,79	4,16%
SNU	48.059.040,56	95,84%
TOTAL MUNICIPIO	50.144.811,35	100,00%

7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX

El cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana debe atender a lo recogido en el Art. 74 de la LSOTEX y al 27 y ss. del RPLANEX, y puede resumirse en:

1.- En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado siguiente.

2.- En los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberán respetarse unos estándares de calidad que cumplan:

2.1.- Los criterios sustantivos de ordenación, en los nuevos desarrollos urbanos y sobre la base, para el suelo de uso global residencial, del módulo de un habitante por cada 33 metros cuadrados edificables, siguientes:

a) La edificabilidad no podrá superar 0,70 m²/m² (y una densidad de 50 viviendas por hectárea). El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de [illegible] de Extremadura [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será, como mínimo, de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación, descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos.

Añade el RPLANEX que "con el objeto de racionalizar la dimensión de los ámbitos de urbanización que se incorporen a la ciudad y las superficies relativas a las reservas de equipamientos, en concreto las de uso educativo, se procurará que los sectores no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas, sin perjuicio de su desagregación en unidades de actuación menores para facilitar su programación y ejecución por fases."

c) 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.

d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de:

-Privadas: En sectores de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables en conjuntos de vivienda de superficie media inferior a 120 metros cuadrados edificables y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de mayor superficie. En sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

-Públicas: a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2.2.-COMPLEMENTOS QUE HACE EL RPLANEX A LOS ANTERIORES ESTÁNDARES DOTACIONALES:

A)-Las reservas de dotaciones anteriormente cuantificadas, habrán de ubicarse de forma apropiada en las áreas, con una correcta adaptación al entorno, observándose en su diseño las relaciones entre edificaciones y vacíos urbanos en función a los factores ambientales fundamentales, principalmente el soleamiento, vientos, temperatura y humedad. Todo ello para obtener de forma efectiva dotaciones y espacios públicos con calidad urbana.

Las nuevas planificaciones urbanas en el suelo urbanizable habrán de considerar los factores precisos para actuar como correctores del microclima urbano, mediante un adecuado diseño y ubicación de las dotaciones y espacios libres.

B)-Las zonas verdes se califican según alguna de las siguientes categorías:

a) Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Ello no obstante, cuando, en el suelo urbano, el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente, podrán disminuirse en lo estrictamente necesario los referidos parámetros siempre que se respeten los establecidos en la letra a).

c) Zonas de Acompañamiento al Viario (ZAV): las que, de forma complementaria a la constitución de los

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO
POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Iñiguez de Acevedo Yagüe

jardines a que se refiere el primer párrafo de la letra anterior, se establezcan por el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros.

No obstante, podrán constituirse Zonas de Acompañamiento al Viario (ZAV) sin necesidad de establecerse jardines con el dimensionamiento requerido en el primer párrafo de la letra b) cuando, tratándose de suelo urbano, el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente.

d) Parques (P): las que teniendo una superficie mínima de una hectárea permitan la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

En cualquier caso, las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

C)- Los equipamientos públicos a que se refieren los artículos anteriores, atendiendo al uso a que deban ser destinados, podrán ser calificados en el planeamiento o en el momento de su vinculación definitiva por la Administración actuante a cualquiera de los siguientes destinos públicos:

a) Educativo (ED): Centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles.

b) Cultural-deportivo (C-D): Bibliotecas, museos, instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de análoga finalidad.

c) Sanitario-asistencial (S-A): Instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.

d) Administrativo-institucional (A-I): Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras de análoga finalidad.

e) Infraestructuras-servicios urbanos (I-S): Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

D)- La previsión de realizar las reservas, así como la determinación de las dimensiones y superficies mínimas de los equipamientos públicos destinados a centros educativos y sanitarios serán las establecidas por las Consejerías competentes por razón de la materia. A estos efectos y para actuaciones de uso residencial, en el trámite de información pública del procedimiento de aprobación del planeamiento de desarrollo establecido por los artículos 124.3 y 126.3, la Administración actuante solicitará informe a las citadas Consejerías sobre la necesidad de realizar las reservas de suelo correspondientes a dichos usos en la Actuación, así como sobre sus requerimientos funcionales, tales como dimensiones, ubicación y accesos.

E)- La planificación y el diseño de los distintos espacios libres y equipamientos descritos, habrán de orientarse a la realización de una red integrada que permita relacionarlos entre sí, primando para ello los recorridos peatonales sobre los rodados y con un reflejo en la estructura urbana capaz de corregir o moderar las condiciones ambientales deficientes o inapropiadas.

3.- En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras el planeamiento deberá, además, establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura informa favorablemente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagüe

en el primer decenio de vigencia del plan y cuya suma no podrá ser en ningún caso inferior al preciso para materializar el 40% de la edificabilidad residencial atribuida a la totalidad de las actuaciones urbanizadoras computadas en el ámbito del Municipio.

Las determinaciones que se establezcan para la efectividad de la garantía a que se refiere el párrafo anterior, deberán observar los siguientes criterios:

a) En el suelo urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, la edificabilidad vinculada a la garantía se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante, con un mínimo del 40% de la edificabilidad residencial a materializar bien en cada unidad o bien en el conjunto de las previstas en todo el Municipio.

b) En los sectores de suelo urbanizable, y con carácter general, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 40% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores quede sujeto al pertinente régimen de protección pública

4.- Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, se permite el uso y explotación privada del 50% de la superficie de dotaciones, y eximir parcialmente del cumplimiento de las reservas indicadas más arriba, incrementar el aprovechamiento, o disminuir el número de aparcamientos, todo lo cual no se considera necesario en este caso.

7.1 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES EN SUELO URBANO.

La edificabilidad respeta los valores establecidos en el punto 1 y 2.2.a) del Art. 74 de la Ley 15/2001 (1 m2/m2 para la totalidad del suelo urbano, y 0,70 m2/m2 en suelo urbano no consolidado). Y las reservas para dotaciones en suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación son de 35 m2 por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable, en cada una de dichas unidades, mientras que en suelo urbano consolidado no se prevén nuevas reservas dotacionales, al no producirse incremento de edificabilidad sobre lo previsto previamente por las NN.SS. y al considerarse que los ratios de dotaciones existentes son superiores a los adoptados como referencia.

Para el SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) no se prevé incremento de edificabilidad sobre lo previamente establecido por las NN.SS. La edificabilidad en el suelo urbano se mantiene en el límite de 1 m2/m2 para la totalidad del suelo urbano, tal como se refleja en el siguiente cuadro, una vez calculada la edificabilidad materializada y permitida con el actual planeamiento:

Existe en las NNSS, en suelo urbano, una normativa específica para la ZONA CALIFICADA COMO RESIDENCIAL EN EL PLANO OU-3, que atribuye a las parcelas una edificabilidad máxima de 2,4 m2/m2 para la tipología de edificación densa, que es la permitida en esta zona (otras tipología se permiten por manzanas completas pero con una menor edificabilidad), por lo que emplearemos este valor para comprobar la edificabilidad del suelo urbano. Esta edificabilidad, en manzanas con calles de ancho inferior a 15 mt no se puede materializar, al permitirse tan sólo 2 plantas y estar limitada también la ocupación en a lo sumo el 100% en planta baja (para el caso de destinarse a local comercial), y el 80% en pl. primera, por lo que en realidad para dichas manzanas la edificabilidad sería de 1,8 m2/m2.

Por otro lado, en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO se ha establecido la ordenación detallada de determinados ámbitos (los que se prevé su incorporación inmediata al desarrollo y donde no existe afección por zonas inundables) y se ha aplicado la edificabilidad neta para cada manzana edificable, alcanzándose una edificabilidad global en este tipo de suelo de 0,51 m2/m2, inferior al techo previsto de 0,70 m2/m2.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A raíz del informe de CHG del 23/3/2015 y con base en el estudio de inundabilidad del arroyo el Tripero, las unidades de actuación próximas al cauce cuyos terrenos quedan afectados por las llanuras de inundación para el periodo de retorno de 500 años y cuyo desarrollo no se prevé de forma inmediata, se han definido sin ordenación detallada, toda vez que en dicha parte de los terrenos resulta incompatible la edificación residencial debiendo destinarse a zonas verdes u otros usos compatibles con dicha posible inundación, para lo que será necesario redactar el correspondiente instrumento de ordenación detallada que cumpla el anterior requisito.

El cómputo global de la edificabilidad existente y/o materializable en suelo urbano es inferior a 1 m2/m2:

SUELO URBANO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL)								
MANZANA CATASTRAL	SUPERFICIE	ZONA	alturas	edificabilidad de II plantas	sup. edificada en II plantas	superficie edificable de la 3ª planta (fondo 15 mt)	Total edificabilidad residencial	Total edificabilidad existente
5043	276,97	R	2	1,8	498,546	0	498,55	498,55
5372	737,56	R	3	1,8	1327,608	141,56	1.469,17	1.469,17
5401	2.283,50	R	2	1,8	4110,3	0	4.110,30	4.110,30
5403	1.932,44	R	2	1,8	3478,392	0	3.478,39	3.478,39
5418	1.798,86	R	2	1,8	3237,948	0	3.237,95	3.237,95
6370	83,19	R	3	1,8	149,742	83,19	232,93	232,93
6370	221,49	R	3	1,8	398,682	221,49	620,17	620,17
6383	8.678,35	R	3	1,8	15621,03	5.154,35	20.775,38	20.775,38
6388	4.677,18	R	2	1,8	8418,924	0	8.418,92	8.418,92
6403	8.132,04	R	3	1,8	14637,672	5.686,04	20.323,71	20.323,71
6405	20,39	R	3	1,8	36,702	0	36,70	36,70
6405	6.482,81	R	3	1,8	11669,058	4.890,81	16.559,87	16.559,87
7361	2.067,50	R	3	1,8	3721,5	1.666,50	5.388,00	5.388,00
7385	8.943,20	R	3	1,8	16097,76	4.905,20	21.002,96	21.002,96
7390	3.032,11	R	3	1,8	5457,798	2.717,11	8.174,91	8.174,91
7391	770,47	R	3	1,8	1386,846	770,47	2.157,32	2.157,32
7392	1.887,63	R	3	1,8	3397,734	1.834,63	5.232,36	5.232,36
7401	8.495,52	R	3	1,8	15291,936	5.441,52	20.733,46	20.733,46
8350	61,89	D	2	0	0	0		0,00
8361	2.032,73	R	2	1,8	3658,914	0,00	3.658,91	3.658,91
8363	1.953,65	R	3	1,8	3516,57	1.953,65	5.470,22	5.470,22
8367	1.621,18	R	2	1,8	2918,124	784,18	3.702,30	3.702,30
8370	5.946,68	R	3	1,8	10704,024	3.967,68	14.671,70	14.671,70
8378	6.373,95	R	2	1,8	11473,11	0	11.473,11	11.473,11
8381	7.579,72	R	2	1,8	13643,496	0	13.643,50	13.643,50
8396	5.312,38	R	3	1,8	9562,284	4.064,38	13.626,66	13.626,66
8401	11.902,51	R	3	1,8	21424,518	6.626,51	28.051,03	28.051,03
8407	2.732,97	R	2	1,8	4919,346	0,00	4.919,35	4.919,35
8407	214,11	D	2	0	0	0		0,00
8411	14.242,99	R	3	1,8	25637,382	10.275,99	35.913,37	35.913,37
8413	5.112,26	R	2	1,8	9202,068	0	9.202,07	9.202,07
9351	6.766,94	R	2	1,8	12180,492	0	12.180,49	12.180,49
9355	4.141,44	I	2	1,5	6212,16	0		6.212,16
9367	2.289,82	R	2	1,8	4121,676	0	4121,676	4.121,68
9371	6.025,96	R	3	1,8	10846,728	4.875,96	15722,688	15.722,69
9375	3.593,28	R	2	1,8	6467,904	0	6467,904	6.467,90
9382	4.120,66	R	2	1,8	7417,188	0	7417,188	7.417,19
9388	9.509,66	R	2	1,8	17117,388	0,00	17117,388	17.117,39

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Robles

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de:
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

9403	8.701,66	R	3	1,8	15662,988	5.498,66	21161,648	21.161,65
9406	2.746,38	R	2	1,8	4943,484	0	4943,484	4.943,48
9418	6.198,41	R	3	1,8	11157,138	5.079,41	16236,548	16.236,55
9421	8.879,34	R	3	1,8	15982,812	6.450,34	22433,152	22.433,15
10361	7.980,69	R	2	1,8	14365,242	0	14365,242	14.365,24
10366	3.059,79	R	2	1,8	5507,622	0	5507,622	5.507,62
10378	3.739,50	R	2	1,8	6731,1	0	6731,1	6.731,10
10381	4.617,47	R	2	1,8	8311,446	0	8311,446	8.311,45
10386	5.907,41	D	2	0	0	0		0,00
10400	17.329,87	R	3	1,8	31193,766	12.384,87	43.578,64	43.578,64
10418	567,32	D	3	0	0	0		0,00
10420	462,31	D	3	0	0	0		0,00
10436	1.390,25	D	3	0	0	0		0,00
10438	41,72	D	2	0	0	0		0,00
10444	4.988,92	R	3	1,8	8980,056	3.594,92	12.574,98	12.574,98
10446	245,82	D	2	0	0	0		0,00
10448	2.133,92	D	2	0	0	0		0,00
11301	135,01	R	2	1,8	243,018	0	243,018	243,02
11355	1.399,88	I	2	1,5	2099,82	0		2.099,82
11357	4.946,77	I	2	1,5	7420,155	0		7.420,16
11360	5.248,68	I	2	1,5	7873,02	0		7.873,02
11374	4.621,89	R	3	1,8	8319,402	3.286,89	11.606,29	11.606,29
11377	7.666,81	R	3	1,8	13800,258	4.546,81	18.347,07	18.347,07
11391	12.186,71	R	2	1,8	21936,078	0	21.936,08	21.936,08
11394	10.970,67	R	2	1,8	19747,206	0	19.747,21	19.747,21
11418	8.685,18	D	3	1,8	0	0		0,00
11420	5.770,89	R	3	1,8	10387,602	4.579,89	14.967,49	14.967,49
11430	1.047,27	R	2	1,8	1885,086	0	1.885,09	1.885,09
11431	2.344,66	D	3	0	0	0		0,00
11432	450,02	R	2	1,8	810,036	0	810,036	810,04
11433	7.921,72	R	2	1,8	14259,096	0	14259,096	14.259,10
11435	5.958,46	R	3	1,8	10725,228	4.704,46	15429,688	15.429,69
11436	7.523,29	R	2	1,8	13541,922	0	13541,922	13.541,92
11468	8.732,00	I	2	1,5	13098	0		13.098,00
11475	22.994,00	I	2	1,5	34491	0		34.491,00
12361	15.594,59	I	2	1,5	23391,885	0		23.391,89
12364	1.661,26	I	2	1,5	2491,89	0		2.491,89
12365	791,79	I	2	1,5	1187,685	0		1.187,69
12366	1.472,83	I	2	1,5	2209,245	0		2.209,25
12371	2.050,01	I	2	1,5	3075,015	0		3.075,02
12381	11.041,35	R	3	1,8	19874,43	6.836,35	26.710,78	26.710,78
12413	15.692,34	R	3	1,8	28246,212	7.249,34	35.495,55	35.495,55
12418	9.240,78	R	3	1,8	16633,404	6.214,78	22.848,18	22.848,18
12422	2.636,27	R	2	1,8	4745,286	0	4.745,29	4.745,29
12425	2.493,66	R	2	1,8	4488,588	0	4.488,59	4.488,59
12441	6.891,99	R	2	1,8	12405,582	0	12.405,58	12.405,58
12449	5.944,00	R	2	1,8	10699,2	0	10.699,20	10.699,20
12458	8.384,00	R	3	1,8	15091,2	5.963,00	21.054,20	21.054,20
12469	5.676,00	I	2	1,5	8514	0		8.514,00
12471	6.839,00	I	2	1,5	10258,5	0		10.258,50
13359	18.025,83	I	2	1,5	27038,745	0		27.038,75
13362	723,25	I	2	1,5	1084,875	0		1.084,88
13384	5.556,69	R	3	1,8	10002,042	4.098,69	14.100,73	14.100,73
13387	12.638,15	R	3	1,8	22748,67	9.978,15	32.726,82	32.726,82
13400	10.897,16	R	3	1,8	19614,888	6575	26.190,05	26.190,05
13408	10.718,11	R	2	1,8	19292,598	0	19.292,60	19.292,60
13425	4.387,04	R	3	1,8	7896,672	3.221,04	11.117,71	11.117,71
13425	4.997,26	D	2	0	0	0		0,00
13428	4.476,90	D	2	0	0	0		0,00
13431	2.435,10	R	3	1,8	4383,18	2.435,10	6.818,28	6.818,28

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Taylor

13434	2.323,31	R	3	1,8	4181,958	2.323,31	6.505,27	6.505,27
13436	2.077,35	D	3	0	0	0		0,00
13464	6.100,00	I	2	1,5	9150	0		9.150,00
13472	6.737,00	I	2	1,5	10105,5	0		10.105,50
14363	13.232,37	D	0	0	0	0		0,00
14364	3726	I	2	1,5	5589	0		5.589,00
14366	4107	I	3	1,5	6160,5	0		6.160,50
14371	0		0	0	0	0	0	0,00
14378	2.472,70	R	3	1,8	4450,86	2.472,70	6923,56	6.923,56
14394	8.702,61	R	3	1,8	15664,698	6.109,61	21774,308	21.774,31
14398	15.282,27	R	3	1,8	27508,086	7.297,27	34805,356	34.805,36
14472	6.919,00		0	0	0	0	0	0,00
15342	4290	I	2	1,5	6435	0		6.435,00
15365	4945	I	2	1,5	7417,5	0		7.417,50
15368	4050	I	2	1,5	6075	0		6.075,00
15374	3.801,43	R	3	1,8	6842,574	3.801,43	10.644,00	10.644,00
15380	9.621,93	R	3	1,8	17319,474	6.350,93	23.670,40	23.670,40
15395	7.844,07	R	3	1,8	14119,326	6.065,07	20.184,40	20.184,40
15416	7.074,17	R	3	1,8	12733,506	5.093,17	17.826,68	17.826,68
15416	34.061,81	D	0	0	0	0		0,00
16352	6855	I	2	0	0	0		0,00
16355	1401	I	2	0	0	0		0,00
16368	1865	I	2	0	0	0		0,00
TOTAL MANZANAS SUELO URBANO CONSOLIDADO	*688.405,06*						**1.029.454,98**	**1.230.833,48**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL)

UNIDADES DE ACTUACIÓN PROPUESTAS EN EL PGM		**Edificabilidad**
1.1	57.609,01	23.736,70
1.2	5.902,00	5.719,00
1.3	14.941,36	9.712,00
1.4	14.289,12	8.573,50
1.5	5.904,00	5.904,00
1.6	17.140,00	16.382,00
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	*115.785,49*	**70.027,20**

TOTAL SUELO URBANO

		Edificabilidad
Suma Edificabilidad SUC + SUNC		1.099.482,18
Superficie del SU		1.140.406,23
Edificabilidad del SU (Art. 74.1, Ley 15/2001)		**0,96**

En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) las reservas dotacionales serán de 35 m2 por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable.

Por otro lado, y según lo especificado en el artículo 35 y 37 del RPLANEX las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global tienen un aprovechamiento medio que no difiere entre sí más de un 15%.

Así mismo, el Plan General prevé que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el 40% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en las unidades de actuación.

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rabales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de:
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagle

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Lo anterior se reflejará convenientemente en detalle en los cuadros correspondientes a las áreas de reparto a y a cada unidad de actuación urbanizadora:

AREA DE REPARTO 1

AR-01-UA RESIDENCIAL

UNIDAD ACTUACIÓN URBANIZADORA UA - nº	SUPERFICIE BRUTA CON DCHO A APROVCH. (m2)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2 techo/m2 suelo)	APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR AR-1 (m2 techo/m2 suelo)	Nº DE vvdas ORIENTATIVO	ORDENANZA
UA-1.1 RESIDENCIAL	57.609,01	23.736,70	0,41	0,51	119	3
UA-1.2 RESIDENCIAL	5.902,00	5.719,00	0,97	0,51	29	3
UA-1.3- RESIDENCIAL	14.941,36	9.712,00	0,65	0,51	49	-
UA-1.4- RESIDENCIAL	14.289,12	8.573,50	0,60	0,51	43	-
	92.741,49	**47.741,20**		***0,51***	239	

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-1.1

UA-1.1 RESIDENCIAL

MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (200 m2)	ORDENANZA DE APLICACIÓN
1	1.220,35	2.440,70	12	3
2	4.867,00	9.734,00	49	3
3	5.781,00	11.562,00	58	3
4-DE	23.309,00	0,00		7
5-DV	6.667,00	0,00		8
6-DV	1.906,00	0,00		8
Viario	44.854,66	0,00		Viales
TOTAL	57.609,01	23.736,70	119	

RESERVAS PROPUESTAS	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)	8.573,00
Equipamientos(m^2)	23.309,00
total(m^2)	31.882,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	5.760,90
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	3.560,51
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	4.747,34
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	8.307,85
Aparcamientos públicos (ud)	119

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con derecho a aprovechamiento (m^2)	57.609,01
Superficie Sistemas con derecho a aprovechamiento (m^2)	0,00
Superficie Sistemas Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie Sistemas (m^2)	0,00
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento (m^2)	57.609,01
Superficie Bruta (m^2)	**57.609,01**
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}/m^{2\,suelo}$)	*0,41*
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	23.736,70
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ $m^{2\,suelo}$)	***0,51***
Nº vvdas/naves (Orientativo)	119
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	S/ ORDENANZA
Plazas aparcamiento públicas (ud)	119

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.
Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental:
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-1.2

UA-1.2 RESIDENCIAL

MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (200 m2)	ORDENANZA DE APLICACIÓN
1	427,00	854,00	4	3
2	934,00	1.868,00	9	3
3	337,00	674,00	3	3
8	2.323,00	2.323,00	12	4
4-DE	1.697,00	0,00		7
5-DV	1.312,00	0,00		8
6-DV	1.734,00	0,00		8
7-DV	569,00	0,00		8
Viario	2.409,00	0,00		Viales
TOTAL	11.742,00	5.719,00	29	

Uso Global	RESIDENCIAL
Sup. neta con derecho a aprovechamiento (m^2)	5.902,00
Sup. Sistemas con derecho a aprovechamiento(m^2)	0,00
Sup. Sistemas Obtenidos (m^2)	5.840,00
Total sup. Sistemas (m^2)	5.840,00
Sup. Bruta con dcho a aprovechamiento (m^2)	5.902,00
Sup. Bruta (m^2)	11.742,00
Aprovechamiento Objetivo (m^{2techo}/m^{2suelo})	0,97
Aprovechamiento Objetivo(m^{2techo})	5.719,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,51
Nº vvdas/naves (Orientativo)	29
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	S/ ORDENANZA
Plazas aparcamiento públicas (ud)	29

RESERVAS PROPUESTAS	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)	3.615,00
Equipamientos(m^2)	1.697,00
total(m^2)	5.312,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	1.174,20
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	857,85
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	1.143,80
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	2.001,65
Aparcamientos públicos (ud)	29

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-1.3

UA-1.3- RESIDENCIAL

MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (200 m2)	ORDENANZA DE APLICACIÓN
a definir em Plan Especial				
TOTAL	14.941,36	9.712,00	49	

Uso Global	RESIDENCIAL
Sup. neta con derecho a aprovechamiento (m^2)	14.941,36
Sup.Sistemas con derecho a aprovechamiento (m^2)	0,00
Sup Sistemas Obtenidos (m^2)	0,00
Total sup. Sistemas (m^2)	0,00
Sup. Bruta con derecho a aprovechamiento (m^2)	14.941,36
Sup. Bruta (m^2)	14.941,36
Aprovechamiento Objetivo (m^{2techo}/m^{2suelo})	0,65
Aprovechamiento Objetivo(m^{2techo})	9.712,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,51
Nº vvdas/naves (Orientativo)	49
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	S/ ORDENANZA
Plazas aparcamiento públicas (ud)	49

RESERVAS PROPUESTAS	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)	0,00
Equipamientos(m^2)	0,00
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	1.494,14
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	1.456,80
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	1.942,40
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	3.399,20
Aparcamientos públicos (ud)	49

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-1.4

UA-1.4- RESIDENCIAL				
MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (200 m2)	ORDENANZA DE APLICACIÓN
a definir em Plan Especial				
TOTAL	14.289,12	8.573,50	43	

RESERVAS PROPUESTAS	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)	0,00
Equipamientos(m^2)	0,00
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	1.428,91
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	1.286,03
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	1.714,70
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	3.000,73
Aparcamientos públicos (ud)	43

Uso Global	RESIDENCIAL
Sup. neta con derecho a aprovechamiento (m^2)	14.289,12
Sup.Sistemas con derecho a aprovechamiento (m^2)	0,00
Sup Sistemas Obtenidos (m^2)	0,00
Total sup. Sistemas (m^2)	0,00
Sup. Bruta con derecho a aprovechamiento (m^2)	14.289,12
Sup. Bruta (m^2)	14.289,12
Aprovechamiento Objetivo (m^{2techo}/m^{2suelo})	0,60
Aprovechamiento Objetivo(m^{2techo})	8.573,50
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,51
Nº vvdas/naves (Orientativo)	43
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	S/ ORDENANZA
Plazas aparcamiento públicas (ud)	43

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-1.5 DISCONTINUA

SUNC. -Uas DISCONTINUAS (plan anterior) RESIDENCIAL						
UNIDAD ACTUACIÓN URBANIZADORA UA - nº	SUPERFICIE BRUTA CON DCHO A APROVCH. (m2)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M2)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (%)	EDIFICABILIDAD	Nº de vvdas ORIENTATIVO	ORDENANZA
UA-1.5 DISCONTINUA	5.904,00	4.119,36	0,70	0,6977	18	3
	5.904,00	**4.119,36**		0,6977	18	

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-1.5 DISCONTINUA	PROVIENE DE MP-12 DE NNSS			
MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (200 m2)	ORDENANZA DE APLICACIÓN
1	1.251,00	1.401,12	6	3
2	1.246,00	1.395,52	6	3
3	1.181,00	1.322,72	6	3
4-DV	426,00			8
5-DE	959,00			7
Viario	841,00			Viales
TOTAL	5.904,00	4.119,36	18	

RESERVAS PROPUESTAS	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m²)	1.246,00
Equipamientos(m²)	1.144,00
total(m²)	2.390,00
Equipamientos(m²)	1.181,00
total(m²)	2.427,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m²)10% S.B.	590,40
Espacios verdes(m²)0,15 m²/m²	617,90
Equipamientos (m²)0,20 m²/m²	823,87
Reservas totales 0,35 m²/m²	1.441,78
Aparcamientos públicos (ud)	21

Uso Global	RESIDENCIAL
Sup. neta con derecho a aprovechamiento (m^2)	5.904,00
Sup.Sistemas con derecho a aprovechamiento (m^2)	0,00
Sup Sistemas Obtenidos (m^2)	0,00
Total sup. Sistemas (m^2)	0,00
Sup. Bruta con derecho a aprovechamiento (m^2)	5.904,00
Sup. Bruta (m^2)	5.904,00
Aprovechamiento Objetivo (m^{2techo}/m^{2suelo})	0,70
Aprovechamiento Objetivo(m^{2techo})	4.119,36
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	DISC
Nº vvdas/naves (Orientativo)	18
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	1,12
Plazas aparcamiento públicas (ud)	21

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-1.6 DISCONTINUA

SUNC. AR-01-UA RESIDENCIAL						
UNIDAD ACTUACIÓN URBANIZADORA UA - nº	SUPERFICIE BRUTA CON DCHO A APROVCH. (m2)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M2)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2 techo/m2 suelo)	EDIFICABILIDAD	Nº DE vvdas ORIENTATIVO	ORDENANZA
UA-1.6 DISCONTINUA	17.140,00	12.021,80	0,70	0,70	25	3
	17.140,00	12.021,80		0,70	25	

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-1.6 DISCONTINUA				
MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m2)	Nº VVDAS/ NAVES ORIENTATIVO (200 m2)	ORDENANZA DE APLICACIÓN
1	1.500,00	2.100,00		3
2	2.677,00	3.747,80		3
3-DV	1.123,00	0,00		8
4	1.242,00	1.738,80		3
5	3.696,00	4.435,20		5
6-DE	809,00	0,00		7
7-DV	504,00	0,00		8
8-DV	575,00	0,00		8
9-DE	2.235,00	0,00		7
10-DE	1.001,00	0,00		7
Viario	3.588,00			Viales
TOTAL	18.950,00	12.021,80	25	

RESERVAS PROPUESTAS	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)	4.437,00
Equipamientos(m^2)	4.045,00
total(m^2)	8.482,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	1.895,00
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	1.803,27
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	2.404,36
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	4.207,63
Aparcamientos públicos (ud)	60

Uso Global	RESIDENCIAL
Sup. neta con derecho a aprovechamiento (m^2)	17.140,00
Sup.Sistemas con derecho a aprovechamiento (m^2)	0,00
Sup Sistemas Obtenidos (m^2)	1.810,00
Total sup. Sistemas (m^2)	1.810,00
Sup. Bruta con derecho a aprovechamiento (m^2)	17.140,00
Sup. Bruta (m^2)	18.950,00
Aprovechamiento Objetivo (m^{2techo}/m^{2suelo})	0,70
Aprovechamiento Objetivo(m^{2techo})	12.021,80
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	DISC
Nº vvdas/naves (Orientativo)	25
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	S/ ORDENANZA
Plazas aparcamiento públicas (ud)	60

7.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES EN SUELO URBANIZABLE.

La edificabilidad respeta los valores establecidos en el punto 2.2.a) del Art. 74 de la Ley 15/2001 (0,70 m2/m2 en suelo urbanizable). Y las reservas para dotaciones en este suelo son de 35 m2 por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable, en cada una de las unidades de actuación definidas en los sectores. Las reservas para dotaciones en los sectores de uso industrial serán del 15% de la superficie total ordenada en cada una de las unidades de actuación definidas en los sectores. Por otro lado, y según lo especificado en el artículo 35 y 37 del RPLANEX las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global tienen un aprovechamiento medio que no difiere entre sí de un 15 %.

Lo anterior se refleja en detalle en los cuadros correspondientes:

UA-2.1.1 INDUSTRIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº NAVES ORIENTATIVO (1.000 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Parcial				a definir
TOTAL	24.769,00	17.250,00	17	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
TOTAL ENTREGA (m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)2/3 s/ 15%sup.o.	2.476,90
Equipamientos (m^2)1/3 s/ 15%sup.o.	1.238,45
Reservas totales 15% sup.ordenada	3.715,35
Aparcamientos públicos (ud)	86,25

Uso Global	INDUSTRIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	24.769,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie SS. (m^2)	0,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	24.769,00
Superficie Bruta (m^2)	24.769,00
Aprovechamiento Objetivo (m^{2techo}/m^{2suelo})	0,70
Aprovechamiento Objetivo(m^{2techo})	17.250,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,61
Nº vvdas/naves (Orientativo)	17
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	86

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tapia

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Pulgarín

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del POM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-2.2.1 INDUSTRIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº NAVES ORIENTATIVO (1.000 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Parcial				a definir
TOTAL	22.207,00	12.700,00	13	

Uso Global	INDUSTRIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	15.812,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	5.416,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	979,00
Total superficie SS. (m^2)	6.395,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	21.228,00
Superficie Bruta (m^2)	22.207,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	*0,60*
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	12.700,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	*0,61*
Nº vvdas/naves (Orientativo)	13

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)2/3 s/ 15%sup.o.	2.220,70
Equipamientos (m^2)1/3 s/ 15% sup.o.	1.110,35
Reservas totales 15% sup.ordenada	3.331,05
Aparcamientos públicos (ud)	63,50

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.
Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-2.3.1
INDUSTRIAL

Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº NAVES ORIENTATIVO (1.000 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Parcial				a definir
TOTAL	13.290,00	6.600,00	7	

Uso Global	INDUSTRIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	10.092,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	996,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	2.202,00
Total superficie SS. (m^2)	3.198,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	11.088,00
Superficie Bruta (m^2)	13.290,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,60
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	6.600,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,61
Nº vvdas/naves (Orientativo)	7
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	33

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)2/3 s/ 15%sup.o.	1.329,00
Equipamientos (m^2)1/3 s/ 15%sup.o.	664,50
Reservas totales 15% sup.ordenada	1.993,50
Aparcamientos públicos (ud)	33,00

UA-2.4.1
INDUSTRIAL

Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº NAVES ORIENTATIVO (1.000m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Parcial				a definir
TOTAL	8.335,00	4.300,00	4	

Uso Global	INDUSTRIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	6.634,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	641,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	1.060,00
Total superficie SS. (m^2)	1.701,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	7.275,00
Superficie Bruta (m^2)	8.335,00
Aprovechamiento Objetivo (m^{2techo}/m^{2suelo})	0,59
Aprovechamiento Objetivo(m^{2techo})	4.300,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,61
Nº vvdas/naves (Orientativo)	4
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	22

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)2/3 s/ 15% sup.o.	833,50
Equipamientos (m^2)1/3 s/ 15% sup.o.	416,75
Reservas totales 15% sup.ordenada	1.250,25
Aparcamientos públicos (ud)	21,50

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tague

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-2.5.1 INDUSTRIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº NAVES ORIENTATIVO (5.000 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Parcial				a definir
TOTAL	6.233,00	2.500,00	1	

Uso Global	Industrial
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	6.233,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie SS. (m^2)	0,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	6.233,00
Superficie Bruta (m^2)	6.233,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,40
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	2.500,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,61
Nº vvdas/naves (Orientativo)	1
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	13

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)2/3 s/ 15%sup.o.	623,30
Equipamientos (m^2)1/3 s/ 15%sup.o.	311,65
Reservas totales 15% sup.ordenada	934,95
Aparcamientos públicos (ud)	12,50

UA-3.1.1 INDUSTRIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº NAVES ORIENTATIVO (1.000 M2)	Zona de Ordenanzas
1	14.654,00	17.584,80	18	5
2	3.073,00	3.687,60	4	5
3-DE	2.170,00	0,00		7
4-DV	3.472,00	0,00		8
Viario	18.087,12	0,00		Viales
TOTAL	41.456,12	21.272,40	21	

Uso Global	INDUSTRIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	31.988,12
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	2.493,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	6.975,00
Total superficie SS. (m^2)	9.468,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	34.481,12
Superficie Bruta (m^2)	41.456,12
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,62
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	21.272,40
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,62
Nº vvdas/naves (Orientativo)	21
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	1,20
Plazas aparcamiento públicas (ud)	106

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	3.472,00
Equipamientos(m^2)	2.170,00
total(m^2)	5.642,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)2/3 s/ 15% sup.o.	4.145,61
Equipamientos (m^2)1/3 s/ 15% sup.o.	2.072,81
Reservas totales 15% sup.ordenada	6.218,42
Aparcamientos públicos (ud)	106,36

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo: Juana Moreno Rebollo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-4.1.1				
RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
1	3.870,00	3.870,00	13	4
2	3.076,00	3.076,00	10	4
3	3.763,00	3.763,00	13	4
4	3.207,00	3.207,00	11	4
5-DE	4.656,00	0,00		7
6-DV	1.301,00	0,00		8
7-DV	2.751,00	0,00		8
8-DV	553,00	0,00		8
9-DV	491,00	0,00		8
Viario	17.319,00	0,00		Viales
TOTAL	40.987,00	13.916,00	46	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	35.671,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	2.988,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	2.328,00
Total superficie SS. (m^2)	5.316,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	38.659,00
Superficie Bruta (m^2)	40.987,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ $m^{2\,suelo}$)	0,36
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	13.916,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ $m^{2\,suelo}$)	0,45
Nº vvdas/naves (Orientativo)	46
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	1,00
Plazas aparcamiento públicas (ud)	70

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	5.096,00
Equipamientos(m^2)	4.656,00
total(m^2)	9.752,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	4.098,70
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	2.087,40
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	2.783,20
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	4.870,60
Aparcamientos públicos (ud)	69,58

UA-4.2.1				
RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
1	3.415,00	3.415,00	11	4
2	3.832,00	3.832,00	13	4
3-DE	6.958,00	0,00		7
4-DV	3.796,00	0,00		8
Viario	11.718,00	0,00		Viales
TOTAL	29.719,00	7.247,00	24	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	27.434,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	2.285,00
Total superficie SS. (m^2)	2.285,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	27.434,00
Superficie Bruta (m^2)	29.719,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ $m^{2\,suelo}$)	0,26
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	7.247,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ $m^{2\,suelo}$)	0,45
Nº vvdas/naves (Orientativo)	24
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	1,00
Plazas aparcamiento públicas (ud)	36

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	3.796,00
Equipamientos(m^2)	6.958,00
total(m^2)	10.754,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	2.971,90
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	1.087,05
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	1.449,40
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	2.536,45
Aparcamientos públicos (ud)	36,24

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

MEMORIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-4.3.1				
RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
1-DE	5.516,00	0,00		4
2	6.030,00	6.030,00	20	4
3	4.468,00	4.468,00	15	7
4-DV	8.601,00	0,00		8
Viario	10.691,00	0,00		Viales
TOTAL	35.306,00	10.498,00	35	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	34.334,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	972,00
Total superficie SS. (m^2)	972,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	34.334,00
Superficie Bruta (m^2)	35.306,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,31
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	10.498,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,45
Nº vvdas/naves (Orientativo)	35
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	1,00
Plazas aparcamiento públicas (ud)	52

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	8.601,00
Equipamientos(m^2)	5.516,00
total(m^2)	14.117,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	3.530,60
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	1.574,70
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	2.099,60
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	3.674,30
Aparcamientos públicos (ud)	52,49

UA-4.4.1 RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Parcial				a definir
TOTAL	30.146,00	12.940,00	43	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	22.895,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	2.985,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	4.266,00
Total superficie SS. (m^2)	7.251,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	25.880,00
Superficie Bruta (m^2)	30.146,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,50
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	12.940,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,45
Nº vvdas/naves (Orientativo)	43
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	65

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	0,00
Equipamientos(m^2)	0,00
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	3.014,60
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	1.941,00
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	2.588,00
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	4.529,00
Aparcamientos públicos (ud)	64,70

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del POM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-4.5.1				
RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (200 m2)	Zona de Ordenanzas
1-DE	2.426,00	0,00		7
2	3.843,00	7.686,00	38	3
3-DV	1.300,00	0,00		8
Viario	5.340,83			Viales
TOTAL	12.909,83	7.686,00	38	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	12.909,83
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie SS. (m^2)	0,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	12.909,83
Superficie Bruta (m^2)	12.909,83
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,60
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	7.686,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,45
Nº vvdas/naves (Orientativo)	38
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	2,00
Plazas aparcamiento públicas (ud)	38

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	1.300,00
Equipamientos(m^2)	2.426,00
total(m^2)	3.726,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	1.290,98
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	1.152,90
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	1.537,20
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	2.690,10
Aparcamientos públicos (ud)	38,43

UA-4.6.1 RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Parcial				a definir
TOTAL	15.751,00	9.025,00	30	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	13.120,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	1.922,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	709,00
Total superficie SS. (m^2)	1.940,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	15.042,00
Superficie Bruta (m^2)	15.751,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,60
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	9.025,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,45
Nº vvdas/naves (Orientativo)	30
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	45

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	0,00
Equipamientos(m^2)	0,00
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	1.575,10
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	1.353,75
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	1.805,00
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	3.158,75
Aparcamientos públicos (ud)	45,13

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Morago Rebollo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 5 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-4.7.1				
RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (200 m2)	Zona de Ordenanzas
1	5.416,00	10.832,00	54	3
2	2.405,00	4.810,00	24	3
3	1.114,00	2.228,00	11	3
4-DV	2.174,00	0,00		7
5-DV	580,00	0,00		7
6-DE	4.261,00	0,00		6
Viario	8.405,00	0,00		Viales
TOTAL	24.355,00	17.870,00	89	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	24.355,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie SS. (m^2)	0,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	24.355,00
Superficie Bruta (m^2)	24.355,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,73
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	17.870,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,45
Nº vvdas/naves (Orientativo)	89
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	3,30
Plazas aparcamiento públicas (ud)	89

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	2.754,00
Equipamientos(m^2)	4.261,00
total(m^2)	7.015,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	2.435,50
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	2.680,50
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	3.574,00
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	6.254,50
Aparcamientos públicos (ud)	89,35

UA-4.8.1 RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Parcial				a definir
TOTAL	36.213,00	15.745,00	52	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	23.253,00
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	8.237,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	4.723,00
Total superficie SS. (m^2)	12.960,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	31.490,00
Superficie Bruta (m^2)	36.213,00
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,50
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	15.745,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,45
Nº vvdas/naves (Orientativo)	52
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	79

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	0,00
Equipamientos(m^2)	0,00
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	3.621,30
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	2.361,75
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	3.149,00
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	5.510,75
Aparcamientos públicos (ud)	78,73

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Pulgarín

INDICE: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de:
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-5.1.1				
MANZANA	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Parcial	-	-		a definir
	-	-		
	-	-		
Viario	-	-		
TOTAL	440.189,00	247.184,00	49	

RESERVAS PROPUESTAS	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)	41.198,00
Equipamientos(m^2)	20.599,00
total(m^2)	61.797,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)2/3 s/ 15% sup.o.	41.197,40
Equipamientos (m^2)1/3 s/ 15% sup.o.	20.598,70
Reservas totales 15% sup.ordenada	61.796,10
Aparcamientos públicos (ud)	1.236

Uso Global	Industrial
Sup. neta con derecho a aprovechamiento (m^2)	411.974,00
Sup.Sistemas con derecho a aprovechamiento (m^2)	18.340,00
Sup Sistemas Obtenidos (m^2)	9.875,00
Total sup. Sistemas (m^2)	28.215,00
Sup. Bruta con derecho a aprovechamiento (m^2)	430.314,00
Sup. Bruta (m^2)	440.189,00
Aprovechamiento Objetivo (m^{2techo}/m^{2suelo})	0,57
Aprovechamiento Objetivo(m^{2techo})	247.184,00
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,57
Nº vvdas/naves (Orientativo)	49
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	1236

Así mismo, el Plan General prevé que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el 40% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en las unidades de actuación.

7.3 URBANIZACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES A REGULARIZAR.

-Edificabilidad: El aprovechamiento medio máximo previsto es de 0,1 m2/m2, inferior a la establecida tanto de forma general en el Art. 74 para este tipo de municipio (0,7 m2/m2) como particularmente para las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo (0,25m2/m2).

Se han detectado urbanizaciones con un aprovechamiento ya materializado ligeramente superior; se trata de las urbanizaciones más consolidadas, Las Mazas 2 y 4, y que tiene una edificabilidad ya materializada de 0,11 y 0,12 m2/m2, por lo que se adoptarán éstas.

La edificabilidad en cada parcela, de entre las integrantes en cada urbanización se obtendrá con dicho aprovechamiento (0,1 m2/m2), limitándose a un máximo de 300 m2, salvo los casos en que dicha edificabilidad individual ya se hubiera sobrepasado. Así, para aquellas parcelas donde existan edificaciones con superficie construida sobre rasante superior a 300 m2, y estén incluidas en el Catastro o el Registro de la Propiedad con dichos valores, a fecha de aprobación del Plan General Municipal, se estará a dichos valores realmente existentes. Y ello con independencia de los límites de aprovechamiento anteriormente señalados, que deberán ser respetados (el análisis de la realidad existente constata que, aun teniendo en cuenta dichas edificabilidades por parcela, el aprovechamiento se encuentra dentro de los límites adoptados, inferiores en cualquier caso a los máximo establecidos por la LSOTEX).

-Dotaciones: Exceptuando los viales, ya existentes, y resultando imposible la ubicación de nuevas dotaciones en los ámbitos a regularizar, toda vez que las parcelas se encuentran edificadas, las entregas de suelo deberán realizarse en metálico, por su valor equivalente establecido conforme a la legislación vigente, como si estuviese desarrollada la actuación. Debe tenerse en cuenta que en el entorno en el que se asientan las urbanizaciones, sin que existan especiales valores ambientales a preservar, sí existen espacios libres de forma generalizada, ya que las parcelas están ocupadas por la edificación sólo parcialmente, por lo que pueden entenderse como existente este estándar de calidad, sin perjuicio de que esta carga de los propietarios se mantenga, materializándose por su valor en metálico para empleo por el Ayuntamiento a dotar a los ámbitos

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral. de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Arcaute Yagüe

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

de los servicios necesarios. Las mismas justificaciones pueden emplearse en el caso de los equipamientos, probablemente innecesarios en estos ámbitos que acogen viviendas de segunda residencia, tal como se expuso anteriormente.

La adecuación de los viales se admite que pueda realizarse con pavimentación a base de medios naturales, conforme a la Disposición Preliminar 2.3.1 de la LSOTEX.

-Aparcamientos. Debido a la gran extensión de las parcelas en relación a la superficie de las edificaciones, el espacio libre de las mismas da cabida suficiente para albergar más de dos plazas de garaje, que será el mínimo probable a implantar. En todo caso deberán preverse como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de edificación, que en este caso se proponen con carácter privado, no considerándose necesario ni posible la implantación de aparcamientos públicos. La declaración de viabilidad ha indicado que es posible la monetización de la superficie de suelo destinada a los mismos, sin perjuicio de que un desarrollo reglamentario exima de este estándar carente de sentido en este tipo de urbanizaciones.

-Participación de la población en las plusvalías generadas por la actuación: la cesión del suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento de la actuación, en concepto de participación de la población en las plusvalías generadas por la actuación se realizará también mediante entrega del valor en metálico equivalente, dada la imposibilidad de ceder terrenos libres, al estar ocupados por las edificaciones existentes que se pretende regularizar.

UA-6.1 RUCI LAS MAZAS 1 RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Especial				a definir
TOTAL	38.929,63	3.205,80	11	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	34.663,25
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	4.266,38
Total superficie SS. (m^2)	4.266,38
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	34.663,25
Superficie Bruta (m^2)	38.929,63
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\ techo}$/ m^{2suelo})	0,09
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\ techo}$)	3.205,80
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,09
Nº vvdas/naves (Orientativo)	11
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	3.892,96
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	480,87
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	641,16
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	1.122,03
Aparcamientos públicos (ud)	16,03

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rabaiza

ANUNCIO: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Taglio

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-7.1 RUCI LAS MAZAS 2 RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Especial				a definir
TOTAL	12.888,47	1.758,50	6	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	12.888,47
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie SS. (m^2)	0,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	12.888,47
Superficie Bruta (m^2)	12.888,47
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,14
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	1.758,50
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,14
Nº vvdas/naves (Orientativo)	6
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	1.288,85
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	263,76
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	351,70
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	615,46
Aparcamientos públicos (ud)	8,79

UA-8.1 RUCI LAS MAZAS 3 RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Especial				a definir
TOTAL	63.022,54	5.054,20	17	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	63.022,54
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie SS. (m^2)	0,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	63.022,54
Superficie Bruta (m^2)	63.022,54
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}$/ m^{2suelo})	0,08
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	5.054,20
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,08
Nº vvdas/naves (Orientativo)	17
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	6.302,25
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	758,13
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	1.010,84
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	1.768,97
Aparcamientos públicos (ud)	25,27

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA JUSTIFICATIVA

UA-11.1URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CLANDESTINA Y/O ILEGAL "LAS MAZAS 4"				
MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (200 m2)	ORDENANZA DE APLICACIÓN
A definir en Plan Especial				a definir
TOTAL	15.256,19	1.762,21	6	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con derecho a aprovechamiento (m^2)	15.256,19
Superficie Sistemas con derecho a aprovechamiento (m^2)	0,00
Superficie Sistemas Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie Sistemas (m^2)	0,00
Superficie Bruta con dcho a aprovechamiento (m^2)	15.256,19
Superficie Bruta (m^2)	15.256,19
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}/m^{2\,suelo}$)	0,12
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	1.762,21
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ $m^{2\,suelo}$)	0,12
Nº vvdas/naves (Orientativo)	6
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	

RESERVAS PROPUESTAS	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	1.525,62
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	264,33
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	352,44
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	616,77
Aparcamientos públicos (ud)	8,81

UA-9.1URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CLANDESTINA Y/O ILEGAL "LOS ALACRANES"				
MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (200 m2)	ORDENANZA DE APLICACIÓN
A definir en Plan Especial				a definir
TOTAL	39.853,35	2.628,80	9	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con derecho a aprovechamiento (m^2)	39.853,35
Superficie Sistemas con derecho a aprovechamiento (m^2)	0,00
Superficie Sistemas Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie Sistemas (m^2)	0,00
Superficie Bruta con dcho a aprovechamiento (m^2)	39.853,35
Superficie Bruta (m^2)	39.853,35
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\,techo}/m^{2\,suelo}$)	0,07
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\,techo}$)	2.628,80
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ $m^{2\,suelo}$)	0,07
Nº vvdas/naves (Orientativo)	9
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	

RESERVAS PROPUESTAS	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	SUP.SUELO (m2)
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	3.985,34
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	394,32
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	525,76
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	920,08
Aparcamientos públicos (ud)	13,14

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

INDICE: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

UA-10.1 RUCI LAS ARENAS RESIDENCIAL				
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº VVDAS ORIENTATIVO (300 m2)	Zona de Ordenanzas
A definir en Plan Especial				a definir
TOTAL	53.044,77	4.497,25	15	

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con dcho a aprovech. (m^2)	53.044,77
Superficie SS. con dcho a aprovech. (m^2)	0,00
Superficie SS. Obtenidos (m^2)	0,00
Total superficie SS. (m^2)	0,00
Superficie Bruta con dcho a aprovech (m^2)	53.044,77
Superficie Bruta (m^2)	53.044,77
Aprovechamiento Objetivo ($m^{2\ techo}$/ m^{2suelo})	0,08
Aprovechamiento Objetivo($m^{2\ techo}$)	4.497,25
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m^{2suelo})	0,06
Nº vvdas/naves (Orientativo)	15
Edificabilidad por parcela (m2/m2)	a definir
Plazas aparcamiento públicas (ud)	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m^2)	
Equipamientos(m^2)	
total(m^2)	0,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m^2)10% S.B.	5.304,48
Espacios verdes(m^2)0,15 m^2/m^2	674,59
Equipamientos (m^2)0,20 m^2/m^2	899,45
Reservas totales 0,35 m^2/m^2	1.574,04
Aparcamientos públicos (ud)	22,48

8 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

8.1 EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

La actividad administrativa de ejecución comprende:

-La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Ejecución. En este caso, las formas de gestión no se limitan inicialmente, previéndose que puedan utilizarse las formas de gestión contempladas en la Ley 15/2001.

-La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística o proceda modificarlas. Se establece una prioridad de ejecución temporal en el caso de las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado definidas en este PGM que se corresponden con los ámbitos de unidades definidas en las anteriores NN.SS. Por lo demás, estas determinaciones de organización temporal, no se contemplan inicialmente para el resto de actuaciones en suelo urbanizable, dado que se trata de operaciones de ampliación del casco urbano, que completan la ordenación existente, y que inicialmente no demandan prioridad ninguna de ellas, frente a otras. La actividad de ejecución del PGM se organizará temporalmente según criterios lógicos que se adecúen a la demanda de desarrollo urbano del municipio.

Las determinaciones y previsiones del Plan General encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en el Título 4º de las Normativa Urbanísticas. Así:

En suelo urbano no consolidado sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, el Plan prevé la delimitación de áreas de reparto, así como la delimitación de unidades de actuación urbanizadora.

En suelo urbano existen unidades de actuación a desarrollar mediante obras públicas ordinarias que se refieren

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tagüe

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

a actuaciones puntuales precisas para resolver problemas funcionales aislados.

En concreto en el RPLANEX se especifica (Artículo 33 y ss):

a) LOS SECTORES. Los sectores, ámbitos propios de los Planes Parciales de Ordenación y en los que éstos cumplen su función de establecimiento de la ordenación urbanística detallada, deberán delimitarse a partir y sobre la base de la incorporación de viarios completos, tanto de la red básica como de la red secundaria, ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia que adecuen su perímetro de manera racional a la estructura urbana y territorial propuesta, sin que en ningún caso su trazado pueda tener como exclusivo propósito el ajuste a lindes de la propiedad.

b) LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

-Las unidades de actuación urbanizadora delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, debiendo incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que, como consecuencia de éstas se transformen en solares.

-En suelo urbano (SU) las unidades de actuación urbanizadora podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria en suelo urbano consolidado.

-En el suelo urbanizable (SUB) el Plan Parcial de Ordenación incluirá en una o varias unidades de actuación urbanizadora todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.

- La delimitación de las unidades de actuación urbanizadora deberá contenerse en los Planes Generales y adecuarse a los criterios establecidos en el artículo 33 del Reglamento, procurándose diversificar su extensión superficial en orden a favorecer el número y la diversidad de los agentes urbanizadores y, en general, de la actuación urbanizadora.

- Asimismo, el planeamiento urbanístico deberá contener la delimitación de unidades de actuación por obras públicas ordinarias cuando la realización de éstas sea condición de la atribución de nuevos aprovechamientos lucrativos.

c) EL ÁREA DE REPARTO.

- El área de reparto es la superficie de suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUB) comprensiva de los terrenos para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento medio, sobre la base de una ponderación de los usos y las edificabilidades atribuidos a aquellos, por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes.

- La delimitación de las áreas de reparto deberá responder a criterios objetivos de carácter funcional, urbanístico o, incluso, geográfico que permitan configurar espacios urbanos racionales y coherentes.

-Las áreas de reparto que se delimiten en suelo urbanizable (SUB) deberán comprender: 1. Uno o varios sectores completos; y 2. La superficie de terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en ningún sector, incluso si su localización no guarda continuidad territorial con ellos, que sea precisa para que todas las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global o pormenorizado mayoritario resulten tener un aprovechamiento medio que no difiera en más de un 15%.

- Las áreas de reparto que se delimiten en suelo urbano (SU) deberán comprender una o varias unidades de actuación, pudiendo adscribirse a ellas terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en ninguna, incluso si su localización no guarda continuidad territorial con ellas, en la proporción adecuada para posibilitar que todas las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global o pormenorizado mayoritario resulten tener un

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

aprovechamiento medio que no difiera en más de un 15%.

- En el suelo urbano consolidado (SUC), y en él no consolidado (SUNC) que se ejecute mediante unidades de actuación discontinua no procederá la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, concretamente en términos de aprovechamiento objetivo.

- Los terrenos de suelo urbano (SU) con destino dotacional público y no incluidos en unidades de actuación urbanizadora, a los que el planeamiento urbanístico no atribuya un aprovechamiento objetivo concreto, se entenderá que tienen el asignado por la ponencia catastral del polígono fiscal correspondiente y, en caso de inexistencia o pérdida de vigencia de ésta, el resultante de la aplicación de un cálculo estimativo de la edificabilidad preexistente correspondiente al uso global de las parcelas más representativas de la Zona de Ordenación en la que se ubiquen los terrenos, considerando preferentemente las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico existentes y sin que en ningún caso quepa utilizar para este cálculo parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa.

d) EL APROVECHAMIENTO MEDIO.

-El Plan General Municipal fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite.

-Para calcular el aprovechamiento medio se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

-Seguidamente en el RPLANEX se añaden criterios específicos sobre el cálculo del aprovechamiento objetivo de una zona de ordenación urbanística preexistente, el empleo de coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto, y sobre la determinación del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado sin delimitación de área de reparto.

8.2 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

Según lo establecido en el artículo 33 de la LSOTEX, en suelo urbano clasificado en virtud de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del Art. 9, las áreas de reparto se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable. De esta manera, las áreas de reparto que definamos en suelo urbano deben comprender uno o varios sectores completos, y no es obligada la adscripción a aquellas de los sistemas generales no incluidos en ningún sector, debiendo, en su caso, adscribirse la superficie de estos sistemas en la proporción adecuada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

Se prevé para todo el suelo urbano no consolidado, dada la homogeneidad existente, una única área de reparto, la AR-01. En el caso de las unidades de actuación discontinuas no procede la delimitación de áreas de reparto, en aplicación del Art. 37 del Reglamento del Planeamiento de Extremadura. Por otro lado, en el restante suelo urbano no consolidado alejado del núcleo principal, esto es, en las urbanizaciones a regularizar, se prevé una única área de reparto para cada una de ellas, las AR-06, 07, 08, 09, 10, 11.

En el supuesto de que en algún caso sea necesario anticipar la adquisición de suelo, mediante expropiación, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en dichas unidades de actuación y por la superficie en cada caso expropiada.

Para el caso de suelo urbanizable se seguirá el criterio de establecer una única área de reparto por cada área homogénea, previéndose tres áreas junto al núcleo urbano, las AR-02, 03 Y 04, y un área para recoger el sector de suelo urbanizable de uso industrial (el Zancal), alejado del núcleo urbano, la AR-05.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral. de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Tapia

8.2.1 *CRITERIOS DE FIJACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS DE EJECUCIÓN.*

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establecerá atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante, así como de la dinámica de crecimiento previsible.

El resto de actuaciones en suelo urbano no consolidado deberán realizarse de forma progresiva, sin que quepa una prevalencia en el tiempo entre ellas.

Las condiciones objetivas que legitiman la incorporación al proceso urbanizador de cada una de las actuaciones previstas se determinan por el Plan General en las fichas que de cada unidad se incluyen en el documento de normativa urbanística.

8.2.2 *CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.*

SUELO URBANO. SUELO URBANIZABLE.

En las áreas de reparto definidas, el aprovechamiento medio se obtiene de dividir el aprovechamiento objetivo resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad en función de las zonas de ordenanza previstas, entre la superficie bruta del área de reparto.

Los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto son en todos los casos inferiores a 0,70 m2/m2, tal como se describirá en detalle una vez iniciado el trámite de evaluación ambiental.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral. de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Faglie

9 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

El Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. Se han tenido en cuenta en la elección de las edificaciones catalogadas, las incluidas en las Normas Subsidiarias, las incluidas en los diferentes inventarios de la Consejería de Cultura de Junta de Extremadura y las incluidas en la carta arqueológica del municipio.

También se incorporan aquellos bienes que sin estar incluidos en inventarios o catálogos previos han sido considerados dignas de ser protegidas. Tres de los abrigos con pinturas rupestres (BIC), seis de los yacimientos arqueológicos incluidos en la carta arqueológica del municipio, y dos de los bienes del Inventario de Patrimonio Histórico Artístico, por sus coordenadas, e incluso teniendo en cuenta un perímetro de afección de 200 m. de radio, se sitúan sin embargo en el término municipal de Mérida, por lo que no se incluyen en el Catálogo.

Así mismo se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio.

Se asigna el nivel de protección más elevado, el denominado Nivel I INTEGRAL, a los elementos y edificios cuyos valores y singularidad son más destacables, y que se encuentran incluidos, bien en la carta arqueológica del municipio elaborada por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, bien en el inventario de bienes de interés elaborado por el mismo organismo.

Se incluyen en el Nivel II PARCIAL los inmuebles que por su intrínseco interés histórico o arquitectónico deben conservarse, al menos en sus características esenciales y estructura fundamental.

Se incluyen en el Nivel III AMBIENTAL las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio ser conservadas, al menos en su composición exterior, y en los elementos más significativos de la construcción.

La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en el cuadro adjunto en ANEXO, y en los planos de ordenación estructural, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de:
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Sabina Elena Moreno de Acevedo Tagle

10 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.

El Plan General Municipal de Arroyo de San Serván no contiene determinaciones cuyo alcance pueda afectar a término o términos municipales colindantes. Por esta razón no se considera necesario extender su ámbito espacial más allá de los límites del término municipal.

En el caso de las urbanizaciones clandestinas e ilegales situadas al noreste del término municipal, y que se extienden al término de Mérida, se ha decidido la regularización de aquellas cuyos ámbitos definidos están íntegramente en el interior del término de Arroyo de San Serván, pero no de aquellas cuyas parcelas se situarían sobre ambos términos, por lo que no procede abarcar términos colindantes con la ordenación propuesta. A estos efectos, como delimitación territorial del término municipal se ha tenido en cuenta la facilitada por el Servicio de Cartografía autonómico, el cual indica que la delimitación corresponde a la existente en el Registro Central de Cartografía del Instituto Geográfico Nacional, y por tanto considerado oficial, independientemente de las delimitaciones que contemple la Gerencia Territorial de Catastro a efectos tributarios.

11 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL QUE AFECTEN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

El Plan General Municipal de Arroyo de San Serván no queda afectado por instrumentos de ordenación territorial.

12 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO POR OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCION LE SON DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

-En materia ambiental se ha incorporado un estudio de inundabilidad que incluye datos del Sistema de Cartografía de Zonas Inundables (toda vez que el casco urbano de Arroyo y la urbanización clandestina a regularizar, Las Arenas-1, está atravesadas por un curso de agua (Arroyo el Tripero)). Así mismo se ha completado el trámite de evaluación ambiental redactándose el Documento de Inicio y remitiéndolo a la Dirección General de Medio Ambiente que redactó el Documento de Referencia para redactar el Informe de Sostenibilidad Ambiental que se incorpora al presente PGM. En general se han adoptado las prescripciones indicadas tanto por el estudio de inundabilidad como por las distintas legislaciones sectoriales, así como lo indicado po las Administraciones afectadas, durante el proceso de información en el trámite ambiental, y en la fase de consultas previas a la aprobación inicial (titulares de carreteras).

-La totalidad de los terrenos incluidos en parques y reservas naturales y similares así como su delimitación han sido incluidos en el Plan, diferenciando las Zonas de Espacial Protección de Aves ZEPA y Hábitats. Los terrenos

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental.
Fdo.: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó [illegible] el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

incluidos en cada una de las figuras descritas han sido clasificados como no urbanizable protegido de protección natural (clasificación realizada a expensas de la revisión que actualmente se hace de los límites de la Red Natura).

-En materia de dominio público natural, léase cauces de agua, riberas, márgenes, lagos, lagunas etc. se ha tenido en cuenta la Ley de Aguas, localizándolos y delimitando las zonas de dominio público, de manera que sea posible establecer las zonas de policía. Los suelos bien de dominio público y los sometidos a policía demanial se han clasificado como no urbanizable de protección ambiental hidráulica. En el caso del Arroyo el Tripero, en el tramo que colinda con el límite del suelo urbano en su zona suroeste y que se ubica en suelo no urbanizable, existe un encauzamiento que define el límite del dominio público hidráulico. Se ha redactado estudio de inundabilidad en los términos exigidos por la CHG, y a raíz del informe al PGM por parte de CHG, se ha suprimido la ordenación detallada de las unidades de actuación que establecían parcelas residenciales en terrenos afectados por la llanura de inundación para el periodo de retorno de 500 años. La ordenación detallada que se redacte en desarrollo de este PGM deberá ubicar en dichos terrenos o bien zonas verdes o bien otros usos compatibles con este hecho.

Por lo demás, en la urbanización a regularizar Las Arenas -1, en la que no se habrían previsto edificaciones en zona de policía, aunque las parcelas sí ocupen dicha zona, deberán desarrollarse conforme a las indicaciones del informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadiana a obtener de forma previa a la aprobación del Proyecto de urbanización a redactar, una vez se desarrolle la unidad de actuación, respetando las distancias indicadas por ésta a las edificaciones, adaptándose las condiciones de los mismos a las limitaciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

-En materia de vías pecuarias se ha tenido en cuenta el Proyecto de Clasificación según la Orden de 17 de febrero de 1960 del Director General de Ganadería del Ministerio de Agricultura. Los suelos incluidos en cada una de las vías pecuarias existentes en el término municipal han sido clasificados como no urbanizables **de protecci**ón de vías pecuarias. Los deslindes efectuados responden a dicho Proyecto por lo que se han clasificado como protegidos dichos suelos según las características descritas en el mismo.

-En materia de infraestructuras se han tenido en cuenta las normas sectoriales específicas referentes a cementerio, carreteras, caminos vecinales, infraestructuras hidráulicas y líneas eléctricas, delimitando las zonas de dominio público y de policía demanial. Los suelos así afectados han sido clasificados como no urbanizable de protección de infraestructuras.

-En materia de protección del patrimonio arqueológico se han tenido en cuenta los yacimientos arqueológicos que se describen en la Carta Arqueológica de Arroyo de San Serván de la Dirección General de Cultura y que se incluyen en el Catálogo. Respecto de los yacimientos y bienes situados en el término municipal, fuera del núcleo urbano de Arroyo de San Serván, los suelos sobre los que se ubican se han clasificado como no urbanizable de protección arqueológica. La legislación de aplicación establecerá las zonas de afección pertinentes en las que se aplicarán las mismas determinaciones establecidas para esta clase de suelo.

-Por último, los **terrenos de carácter agrícola** (secano y regadíos), y forestal, han sido protegidos clasificándolos en el Plan como no urbanizables de protección estructural. Los terrenos incluidos en la Zona Regable de Lobón y calsificados como suelo urbano no consolidado deberán ser desafectados con ocasión de su desarrollo, según indica la Dirección Gral de Desarrollo Rural.

Arroyo de San Serván
La Secretaria Accidental
Fdo.: Juana Moreno Rebollo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura en sesión celebrada el día 19/07/2017 dictaminó acuerdo de aprobación definitiva de la presente figura de planeamiento urbanístico.
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

13 PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OE1	DIRECTRICES-ORDENACIÓN
OE2	CLASIFICACIÓN DE SUELO. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. RED DOTACIONAL BÁSICA. CATÁ
OE3	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. AMBITOS DE DESARROLLO. RED DOTACIONAL BÁSICA

ORDENACIÓN DETALLADA

OD1	CALIFICACIÓN. ZONAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES y RASANTES. RED DOTACIONAL SECUNDARIA
OD2	VIALES
OD3	ABASTECIMIENTO
OD4	SANEAMIENTO
OD5	ENERGÍA ELECTRICA

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo.: Joana Moreno Robledo

INFORMACIÓN: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

14 ANEXO 1. IDENTIFICACIÓN ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.

Según se indica en el apartado 8 de *JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL* de esta memoria a continuación se incluye un cuadro en el que se identifican los elementos, inmuebles y conjuntos y en los planos de ordenación estructural, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

CATÁLOGO PGM 2.014

nº	BIEN	UBICACIÓN	coordenadas UTM	NIVEL DE PROTECCIÓN
Pinturas rupestres en la Sierra.				
P1	Abrigo de la Golondrina	vertiente SW de la Sierra de San Servan	38º51'45"N / 6º26'46"W	INTEGRAL
P2	Abrigo Grande	vertiente SW de la Sierra de San Serván	38º51'45"N / 6º26'46"W	INTEGRAL
P3	Abrigos 1-24	vertiente SW de la Sierra de San Serván	38º51'45"N / 6º26'46"W.	INTEGRAL
P4	Abrigo 1	parte más occidental de la Sierra. Vertiente Sur. A 1km. de la pobl	38º52'10"N / 6º26'46"W.	INTEGRAL
P5	Abrigo 2	a unos 300m. a la derecha del abrigo nº1. Silletita del rey	38º51'55"N / 6º26'36"W	INTEGRAL
P6	Abrigo 3	zona más arriba del Responso, cerca de la Ermita de los Mártires	38º51'45"N / 6º26'16"W	INTEGRAL
P7	Abrigo 4	cercanías del Cortijo de La Encarnación y de la Sierra	38º51'10"N / 6º25'46"W.	INTEGRAL
P8	Abrigo 5	enclave de los Tres Canchos, próximo al camino a Torremejía.	38º51'5"N/ 6º25'41"W	INTEGRAL
P9	Abrigo 6	frente a la mina de pirita que existe cerca del Cortijo de Peña	38º50'40"N / 6º25'6"W	INTEGRAL
P10	Abrigo 9	Cancho de las Palomas, frente al Cortijo de la Peña	38º50'33"N / 6º24'56"W	INTEGRAL
P11	Abrigo 10		38º50'30"N / 6º24'51"W	INTEGRAL
P12	Abrigo 11	Cancho de Las Palomas	38º50'28"N / 6º24'34"W	INTEGRAL
P13	Abrigo 12	a 25m. del Abrigo nº11	38º50'27"N / 6º24'28"W	INTEGRAL
P14	Abrigo 13	a la derecha y a pocos metros del Abrigo nº12.	38º50'22"N / 6º24'26"W	INTEGRAL
P15	Abrigo 14	5m a la derecha del abrigo nº13	38º50'20"N / 6º24'21"W	INTEGRAL
P16	Abrigo 15	20m a la derecha del abrigo nº14	38º50'17"N / 6º24'18"W	INTEGRAL
P17	Abrigo 16	a pocos metros a la derecha del anterior	38º50'12"N / 6º24'11"W	INTEGRAL
P18	Abrigo 17	a unos 50m. del Abrigo nº16.	38º50'12"N / 6º24'8"W	INTEGRAL
P19	Abrigo 18	Sierra del Paso de los Calamonteños. Espesa Jara		INTEGRAL
P20	Abrigo 19	Sierra del Paso de los Calamonteño. a 15m a la derecha del Abrigo	38º49'55"N / 6º23'51"W.	INTEGRAL
P21	Abrigo 20	Sierra del Paso de los Calamonteño 15m a la derecha del abrigo nº	38º49'50"N / 6º23'46"W	INTEGRAL
P22	Abrigo 21	Paso de los Calamonteños		INTEGRAL
Yacimientos				
Y1	Cementerio (romano, Villa)	alrededor del cementerio y del camino de la ermita de San Serván	38º51'35"N / 6º26'52"W. UTM	INTEGRAL
Y2	Cubillana o Cerro del Turuñuelo (Romano, Villa; Visigodo, Templo)	a la derecha de la ruta principal Mérida-, sobre una elevación cerca del Guadiana	38º52'25"N / 6º 28' 32" W. UTM	INTEGRAL
Y3	La Torrecilla (romano, Villa)	sobre una colina dominando el arroyo de las Argulluelas	38º50'N / 6º27'36"W. UTM	INTEGRAL
Y4	La Calderona (romano, Villa)		38º49'30"N 7 6º27'26"W. UTM	INTEGRAL
Y5	Floriana	En el NO del término, al sur de la autovía A-5	197228,32	INTEGRAL
Y6	La Sierra	En el SE del término, junto al cortijo de la Novilla	203931,46	INTEGRAL
Bienes Inmuebles				
B1	Ermita de San Germán y San Servando o Los Mártires (PreInv)	EN LO ALTO DE LA SIERRA DE SAN SERVAN	38º 51' 48"N / 6º 25' 33"W. UTM	INTEGRAL
B2	Iglesia Parroquial de Santa Cruz	CALLE ZURBARAN		INTEGRAL
B3	Ermita de la Encarnación	AL PIE DE LA SIERRA DE SAN SERVAN		INTEGRAL
B4	Ermita de la Virgen de la Soledad	CALLE MARTIRES		INTEGRAL
B5	Ermita de San Pedro. Ruinas			INTEGRAL
B6	Ermita de San Isidro			INTEGRAL
B7	Puente medieval	FINAL DE LA CALLE ZURBARAN		INTEGRAL
B8	Fuente Santa	CARRETERA DE ACCESO A N-V		INTEGRAL
B9	Fuente de la ermita de San Pedro	JUNTO A LA ERMITA DE SAN PEDRO FINAL C/ZURBARAN	(200336, 4306041)	INTEGRAL
B10	Silo			INTEGRAL
B11	Vivienda	CALLE RAMON Y CAJAL, 44		PARCIAL
B12	Vivienda	CALLE RAMON Y CAJAL, 46		PARCIAL
B13	Vivienda	CALLE OBANDO, 43		PARCIAL
B14	Vivienda	CALLE OBANDO, 46		PARCIAL
B15	Vivienda con Escudo	c/ Obando, 21		INTEGRAL
B16	Vivienda	Plz. Doctor Serapio Rosado, 58		PARCIAL
B17	Vivienda	Plz. Doctor Serapio Rosado, 57		PARCIAL
B18	Casa granpropietario	C/ Miguel Servet, 33		PARCIAL
B19	Casa pequeño propietario	C/ La Sierra, 8		PARCIAL
B20	Casa	c/ Zurbarán, 40		AMBIENTAL
B21	Casa	c/ Zurbarán, 42		AMBIENTAL
B22	Casa	c/ Obando, 32		AMBIENTAL
B23	Casa	Plz. Miguel Servet, 46		AMBIENTAL
B24	Casa	c/ Pedro Monago, 20		AMBIENTAL
B25	Antiguo Ayuntamiento	c/ Zurbarán, 18		PARCIAL

Arroyo de San Serván.
La Secretaria Accidental
Fdo: Juana Moreno Rubiales

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de Arroyo de San Serván (Badajoz) ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
MÉRIDA, 13/07/2017
La Directora Gral de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Eulalia Elena Moreno de Arcenedo Yagüe