Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM,
ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria
del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en
sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

José Francisco Valle Santos (1 de 1)
Secretario Interventor
Fecha Firma: 14/05/2019
HASH: e65e66bb0a28cf2f89cafd15798c202b

MODIFICACIÓN PUNTUAL 4/2.017

PLAN GENERAL MUNICIPAL Quintana de la Serena (Badajoz)

consistente en

modificación del artículo 3.4.7 "edificación residencial aislada" de la normativa urbanística del Plan General Municipal

DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA

Promotor: EXCMO. AYTO. DE QUINTANA DE LA SERENA
Arquitecto: D. JAIME NIETO GALLEGO (OGUVAT La Serena)
Junio 2.017

Cód. Validación: 4MJR4MONQSW3PJHQAF25AADSQ | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM,
ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria
del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en
sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

ESTADO ACTUAL

Cód. Validación: 4MJR4MONQSW3PJHQAF25AADSQ | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 7

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM,
ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria
del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en
sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

ARTÍCULO 3.4.7. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA

Cód. Validación: 4MJR4MQNQSW3PJHQAF25AADSQ | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 7

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM,
ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria
del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en
sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

JUNTA DE EXTREMADURA CONSEJERÍA DE FOMENTO
15 FEB 2010

Solamente se permitirán este tipo de construcciones en el Suelo No Urbanizable Común y Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola-ganadera.

Las condiciones generales de edificación adecuadas a la naturaleza y destino de la finca serán las siguientes:
a) Parcela mínima: unidad mínima de cultivo: 6 hectáreas en secano y 1,5 hectáreas en regadío
b) Edificabilidad: 0,015 m2t/m2s
c) Ocupación máxima: 5%.
d) Nº máximo de plantas: 2 plantas
e) Altura máxima: 7,00 m
f) Retranqueos a linderos: 10 m
g) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE)

ART. 3.4.7.- Edificación residencial aislada

Tipos de Suelo en que se puede permitir:
Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:
a) Parcela mínima: unidad mínima de cultivo. De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.
c) Edificabilidad máxima: 0,015 m2t/m2s y hasta un máximo de 250 m2.
d) Ocupación máxima: 2%
e) Nº máximo de plantas: 1 plantas
f) Altura máxima: 4,50m.
g) Retranqueos a linderos: 10 m.
h) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE)
i) Uso Residencial Unifamiliar (RU)

ART. 3.4.8.- Construcciones e instalaciones dotacionales, terciarias o industriales

Tipos de Suelo en que se puede permitir:
Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación de construcciones o instalaciones destinadas a equipamientos o industrias, serán las siguientes:

Requisitos:
- Cuando los usos o actividades que se pretendan implantar se encuentren regulados por una legislación o normativa sectorial que obligue a su implantación en suelo rústico o alejado de núcleos poblacionales.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 4MJR4MONQSW3PJHQAF25AADSQ | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 7

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM,
ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria
del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en
sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

ESTADO REFUNDIDO

Cód. Validación: 4MJR4MQNQSW3PJHQAF25AAD5Q | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7

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

En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM,
ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria
del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en
sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

ARTÍCULO 3.4.7. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA

Cód. Validación: 4MJR4MONQSW3PJHQAF25AADSQ | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 7

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM,
ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria
del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en
sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

Solamente se permitirán este tipo de construcciones en el Suelo No Urbanizable Común y Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola-ganadera.

Las condiciones generales de edificación adecuadas a la naturaleza y destino de la finca serán las siguientes:

a) Parcela mínima: unidad mínima de cultivo: 6 hectáreas en secano y 1,5 hectáreas en regadío
b) Edificabilidad: 0,015 m2t/m2s
c) Ocupación máxima: 5%.
d) Nº máximo de plantas: 2 plantas
e) Altura máxima: 7,00 m
f) Retranqueos a linderos: 10 m
g) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE)

ART. 3.4.7.- Edificación residencial aislada

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:

a) Parcela mínima: deberá tener una superficie mínima de hectárea y media (1,5 Has.). De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.
b) Edificabilidad máxima: 0,015 m2t/m2s y hasta un máximo de 250 m2.
c) Ocupación máxima: 2%
d) Nº máximo de plantas: 1 plantas
e) Altura máxima: 4,50m.
f) Retranqueos a linderos: 10 m.
g) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE)
h) Uso Residencial Unifamiliar (RU)

ART. 3.4.8.- Construcciones e instalaciones dotacionales, terciarias o industriales

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación de construcciones o instalaciones destinadas a equipamientos o industrias, serán las siguientes:

Requisitos:
- Cuando los usos o actividades que se pretendan implantar se encuentren regulados por una legislación o normativa sectorial que obligue a su implantación en suelo rústico o alejado de núcleos poblacionales.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 4MJR4MONQSW3PJHQAF25AADSQ | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7

la serena
MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

José Francisco Valle Santos (1 de 1)
Secretario Interventor
Fecha Firma: 18/02/2019
HASH: e65e66bb0a28cf2f89cafd15798c202b

MODIFICACIÓN PUNTUAL 4/2.017

PLAN GENERAL MUNICIPAL

Quintana de la Serena

(Badajoz)

consistente en

modificación del artículo 3.4.7 "edificación residencial aislada" de la normativa urbanística del Plan General Municipal

Promotor: EXCMO. AYTO. DE QUINTANA DE LA SERENA
Arquitecto: D. JAIME NIETO GALLEGO (OGUVAT La Serena)
Junio 2.017

O.G.U.V.A.T. LA SERENA Tfn: 924 760 633 Avd. de América, 6 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES
1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA
1.5.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
1.6.- JUSTIFICACIÓN DEL ART. 82.6 LSOTEX
1.7.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
1.8.- EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL

2.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

2.1.- ESTADO ACTUAL.- ARTICULO 3.4.7 “Edificación residencial aislada”
2.2.- ESTADO MODIFICADO.- ARTICULO 3.4.7 “Edificación residencial aislada”

3.- PLANOS

3.1.- PLANIMETRÍA DEL PLAN GENERAL
3.2.- PLANO GENERAL DE ZONAS AFECTADAS

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 20

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

OGUVAT La Serena Avd. de América, 6 Tfno: 924 760 633 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1.- PETICIONARIO

El presente documento tiene por objeto la innovación (modificación puntual) del Plan General Municipal de Quintana de la Serena.

Se realiza a petición del Excmo. Ayuntamiento de Quintana de la Serena con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de España, 1; C.P: 06450 (Badajoz).

Actúa en su nombre y representación D**.** José Ángel Benítez Nogales, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Quintana de la Serena.

1.1.2.- AUTORES DEL DOCUMENTO

Los autores del presente documento son el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio dependiente de la Mancomunidad de Municipios de La Serena, con sede en la Plaza de España nº 10, C.P. 06420 de Castuera (Badajoz).

1.1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE Y POSTERIORES MODIFICACIONES

Actualmente la figura de planeamiento vigente para el término municipal de Quintana de la Serena es el Plan General Municipal (PGM en adelante), aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura con fecha 15 de Febrero de 2.010.

Sobre dicho PGM existen tres modificaciones puntuales posteriores, todas con aprobación definitiva:

1.- "*Resolución de 31 de mayo de 2012, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2011 del Plan General Municipal de Quintana de la Serena, que tiene como objeto el cambio del art. 3.4.8. del Capítulo 4 "Condiciones edificatorias en suelo no urbanizable", para establecer la ocupación máxima en el 20%."*

Dicha Resolución fue publicada en el Diario Oficial de Extremadura nº 142 del 24 de Julio de 2.012.

2.- *Resolución de 31 de octubre de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2/2013 del Plan General Municipal de Quintana de la Serena, que consiste en la división de la unidad de suelo urbano no consolidado SUNC-04 en dos, dando lugar a las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado SUNC-04-1 y SUNC-04-2.*

Dicha Resolución fue publicada en el Diario Oficial de Extremadura nº 38 del 25 de Febrero de 2.014.

3.- *RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 3/2013 del Plan General Municipal de Quintana de la Serena, que consiste en la recalificación de suelo urbanizable del Sector SUB-09, cambiando su uso de dotacional a residencial.*

Dicha Resolución fue publicada en el Diario Oficial de Extremadura nº 198 del 15 de Octubre de 2.014.

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la Modificación Puntual 4/2.017 consiste única y exclusivamente en la **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.4.7 "Edificación residencial aislada"** de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Concretamente, la modificación afecta única y exclusivamente al apartado a) de dicho artículo 3.4.7, "edificación residencial aislada", el cual hace referencia a la parcela mínima que deben tener las edificaciones residenciales de carácter aislado en el Suelo No Urbanizable Común (SNU 07)

Asimismo se ha observado que en el desarrollo de dicho artículo falta el apartado b), existiendo los apartados a), c), d), e), f), g), h) e i), es por ello que se procede a "reorganizar" los apartado c) hasta el i) _ambos incluidos.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

PRIMERO.- Estado actual de la Normativa

En la actualidad, el artículo 3.4.7 "Edificación residencial aislada" se encuadra dentro del CAPÍTULO 4 "CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE" en la SECCIÓN 1. "CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL".

En dicho artículo 3.4.7 se definen las condiciones generales que deben cumplir las viviendas aisladas en el Suelo No Urbanizable Común (SNU 07), entre otros parámetros se marca la edificabilidad máxima, la ocupación máxima, número de plantas, etc.

En el apartado a) es donde se define la parcela mínima que deben cumplir este tipo de edificaciones en este tipo de suelo. Su redacción actual es la siguiente:

Artículo 3.4.7. Edificación residencial aislada.

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:

a) Parcela mínima: unidad mínima de cultivo. De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.

c) Edificabilidad máxima: 0,015 m2t/m2s y hasta un máximo de 250 m2.
d) Ocupación máxima: 2%
e) N.º máximo de plantas: 1 planta.
f) Altura máxima: 4,50 m.
g) Retranqueos a linderos: 10 m.
h) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE).
i) Uso Residencial Unifamiliar (RU).

Es decir, según el artículo 23-g) de la Ley 15/2.001, se permite la calificación urbanística en Suelo No Urbanizable Común que tenga por objeto la vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde

Cód. Validación: 4THHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, imponiéndose desde el propio Planeamiento y como condición adicional que la parcela donde se ubique disponga de una superficie superior a la unidad mínima de cultivo.

SEGUNDO.- Unidad Mínima de cultivo

La unidad mínima de cultivo viene regulada en el Decreto 46/1997, de 22 de Abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Concretamente, la localidad de Quintana de la Serena se encuadra dentro del grupo 2º de la provincia de Badajoz, correspondiéndose con "terrenos de secano de calidad media", fijando el citado Decreto, las siguientes Unidades Mínimas de Cultivo:

SECANO: 6,00 Hectáreas
REGADÍO: 1,50 Hectáreas

Por otro lado, la Disposición Adicional establece como norma general para todos los términos municipales de la Comunidad Autónoma (excepto en la zona de montaña de la provincia de Cáceres) la Unidad Mínima de Cultivo para la Vid y el Olivo, siendo ésta la siguiente:

VID Y OLIVO: 2,00 Hectáreas

TERCERO.- Distribución de la tierra

Según fuentes del Ministerio Agricultura, la distribución general de la tierra en el municipio de Quintana de la Serena es la siguiente (superficie en hectáreas):

SUELO NO URBANIZABLE									SUELO URBANO /URBANIZABLE	
SECANO										
Cultivos herbáceos	Barbecho	Cultivos leñosos	Pastizal	Monte maderable	Monte abierto	Terreno improduct.	No agrícola	Ríos y lagos	Urbano	Industrial
2.896	2.733	770	1.839	633	1.851	195	85	110	93	327
25,11 %	23,70 %	6,68 %	15,95 %	5,49 %	16,05 %	1,69 %	0,74 %	0,95 %	**0,81 %**	**2,83 %**
96,36 %									3,64 %	

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

Así pues, los usos del suelo del suelo del término municipal son:

A) <u>SUELO NO URBANIZABLE</u>

ZONAS DE SECANO

Cultivos herbáceos:	2.896,00 Has. (Tierras arables)
Pastizales:	1.839,00 Has.
Cultivos leñosos:	770,00 Has. (Olivares, frutales y viñedos)
Monte maderable:	633,00 Has.
Especies forestales:	1.851,00 Has.
Barbecho:	2.733,00 Has.
Superficies especiales:	195,00 Has.
Terreno improductivo:	195,00 Has.
	11.112,00 Has.

El 100 % del Suelo No Urbanizable es de secano, como consecuencia de ello **el 100 % del Suelo No Urbanizable Común es de secano.**

B) <u>SUELO URBANO / URBANIZABLE</u>

ZONA URBANA

Zonas urbanas:	93,00 Has.

ZONAS INDUSTRIALES

Zonas de extracción minera:	327,00 Has.
	420,00 Has.

Todos estos datos nos indican que prácticamente el 100 % de todo el Suelo No Urbanizable son terrenos de SECANO de labor o labradío de secano y pastos (lo cual supone un 96,36 % de toda la superficie del término municipal), por lo tanto nos encontramos con que la Unidad Mínima de Cultivo para todo el Suelo No Urbanizable (el Común y el Protegido) es de 6,00 Has.

CUARTO.- Parcelaciones existentes

Existe una gran multitud de parcelas existentes en Suelo No Urbanizable Común que son inferiores a las 6,00 Has. que marca el Decreto 46/1.997 y que por lo tanto no constituyen unidad mínima de cultivo, y que por lo tanto actualmente no pueden constituir la denominada "Unidad Rústica Apta para la Edificación" no pudiéndose construir una vivienda en dichas parcelas.

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

QUINTO.- Regulación en la LSOTEX

La Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en su Artículo 26. "Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos" regula los requisitos de las obras, construcciones e instalaciones a realizar en el Suelo No Urbanizable Común, entre ellos los denominados "sustantivos", imponiendo la siguiente condición;

> ***1.1.- Sustantivos***
>
> *Realizarse en unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficie mínimas siguientes:*
>
> *a) Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de vivienda familiar aislada* ***sin que en ningún caso la unidad vinculada a esta pueda ser inferior a hectárea y media****, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2 % de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.*

El mismo artículo 26 en su apartado 2 establece lo siguiente:

> ***2.*** *En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas* ***se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo****. Reglamentariamente se podrá establecer un régimen urbanístico específico, en atención a la diversidad geográfica de la Comunidad Autónoma y a la diferenciada estructura de la propiedad rural, que permita excepcionar las exigencias de superficie mínima que este artículo establece, siempre que se respeten las condiciones de edificación en él exigidas.*

El Plan General Municipal de Quintana de la Serena fue publicado en el DOE nº 115 de **17/Junio/2.010**, mientras que este apartado 2 del artículo 26 fue introducido (de nueva creación) por la Ley 9/2.010, de 18 de Octubre, de modificación de la Ley 15/2.001 de 15 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y publicada en el DOE nº 202 de **20/Octubre/2.010.**

Es decir, la normativa vigente en el momento de la aprobación del PGM de Quintana de la Serena, no hacía referencia alguna a la "unidad mínima de cultivo", sin embargo con posterioridad la nueva legislación autonómica "reserva" la utilización de la "unidad mínima de cultivo" para las obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, en definitiva a las edificaciones "vinculadas" al uso natural del suelo.

Para las edificaciones "no vinculadas" se dispone en artículo 26 una superficie mínima de hectárea y media (1,5 Has.) para la autorización de vivienda familiar aislada.

SEXTO.- Informe de Impacto Ambiental del Plan General Municipal

En el Informe de Impacto Ambiental del Plan General Municipal de Quintana de la Serena, realizado por los técnicos de la Consejería de Medio Ambiente en Marzo de 2.009, no se hace referencia a exigencia alguna sobre la superficie mínima que deben tener las parcelas en el Suelo No Urbanizable Común, así como tampoco se hace indicación alguna sobre que ésta deba ser la "unidad mínima de cultivo".

La presente modificación no afecta al Suelo No Urbanizable Protegido, ni tampoco a la Antigua Fábrica ni al Cortijo de La Mata, lugares de nidificación del cernícalo primilla.

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

SÉPTIMO.- Objeto fundamental de la presente modificación

Es evidente que carece de sentido la regulación de la construcción de edificaciones residenciales de carácter aislado en Suelo No Urbanizable Común y vincular dichas construcciones a condicionantes prácticamente imposibles de cumplir (unidad mínima de cultivo, que para Quintana de la Serena y suelo de Secano se especifica una superficie mínima de 6 Has.), y sobre todo sin justificación alguna ni desde el punto de vista medio ambiental ni urbanístico.

Por todo lo anteriormente expuesto la Corporación Municipal de Quintana de la Serena cree conveniente adaptar el articulo 3.4.7. "Edificación residencial aislada" de su Plan General Municipal a lo que se expone en el artículo 26.1.1.a) de la Ley 15/2.001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, considerando que actualmente la superficie mínima exigida en Suelo No Urbanizable Común para la construcción de edificaciones residenciales de carácter aislado es excesiva (vinculada a la unidad mínima de cultivo _6 Has) no existiendo motivación alguna para mantener este parámetro y si al contrario adaptar dicha superficie mínima a la referida en el artículo 26.1.1.a) LSOTEX siendo ésta de hectárea y media (1,5 Has.) al estar dicha superficie más acorde con las superficies medias de las parcelas existentes.

Por otro lado, tampoco procede asociar la calificación urbanística (necesaria para la realización de construcciones residenciales no vinculadas) a la unidad mínima de cultivo, y en tal sentido se pronuncia el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en la reciente Sentencia 850/2014 (25/Septiembre/2.014) donde declara en el Fallo de la misma que:

> ***"la unidad mínima de cultivo no constituye ningún óbice para la concesión de la calificación urbanística"***

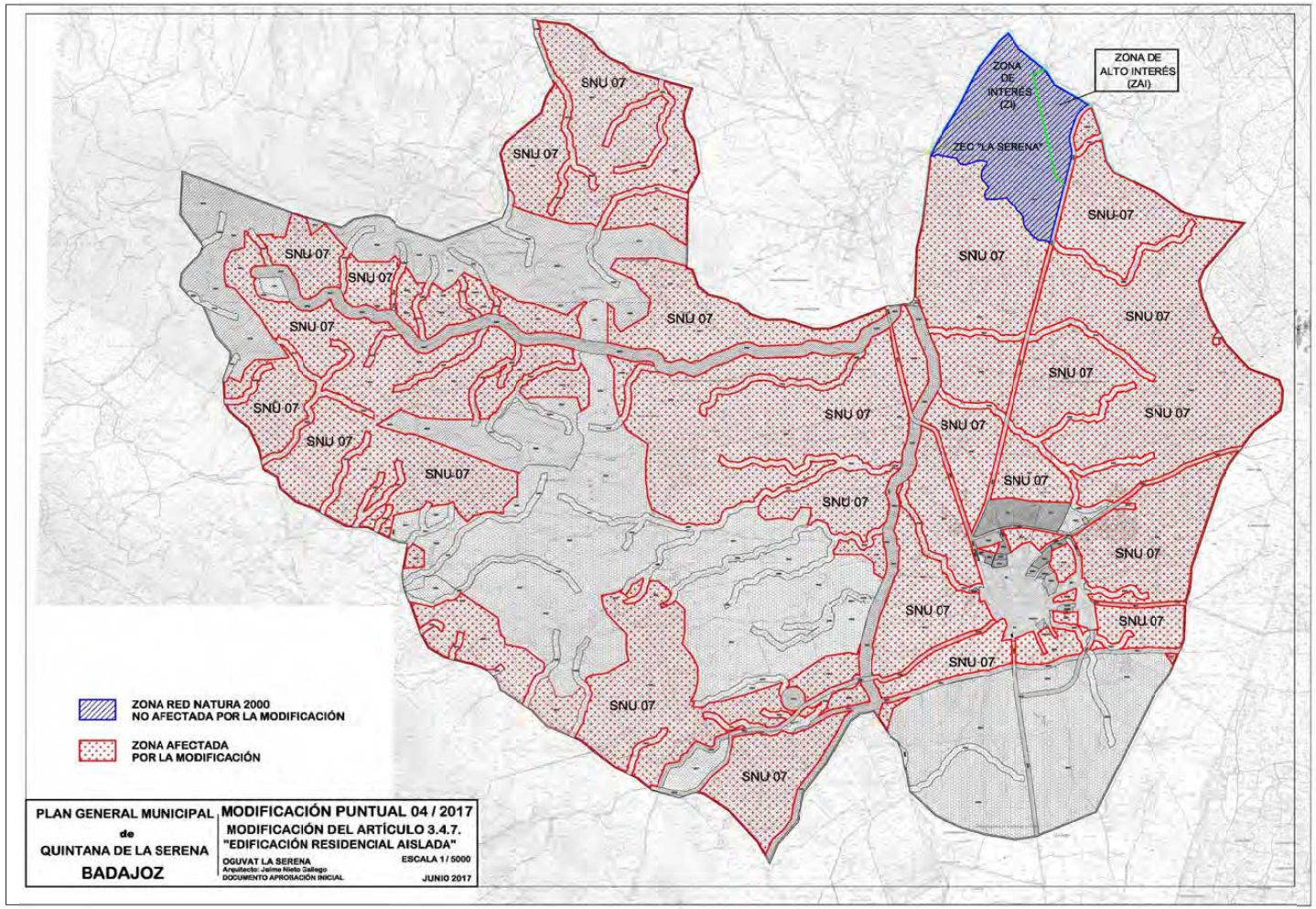
Asimismo, se ha observado que en dicho artículo 3.4.7, debido a un error tipográfico, falta el apartado b), es por ello que se procede a regularizar dicho artículo, pasando el apartado c) a ser ahora el b), el apartado d) a ser el c), el e) pasa al d) y así sucesivamente.

Las zonas afectadas por la modificación del artículo 3.4.7 son las siguientes:

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

OGUVAT La Serena
Avd. de América, 6 Tfno: 924 760 633
oguvatlaserena@gmail.com
06420 CASTUERA (BADAJOZ)



Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 20

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 21 de diciembre de 2020	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA (ART. 80 LSOTEX)

La innovación (modificación) del articulado establecido por el PGM afecta única y exclusivamente al Suelo No Urbanizable Común.

No se produce cambio de clasificación ni de la calificación o uso del suelo, así como tampoco afecta al destino público del mismo.

No se produce aumento de edificabilidad y por lo tanto no existe incremento de aprovechamiento lucrativo.

No se produce diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, por lo tanto no se exige informe del Consejo Consultivo de Extremadura.

Con la modificación planteada no se ven afectadas ni las infraestructuras ni lo servicios ni las dotaciones.

La justificación de las mejoras para el bienestar de la población son:

- Las nuevas condiciones de "Parcela mínima" para el Suelo No Urbanizable Común se subordina al interés general del municipio, ya que las condiciones actuales de "parcela mínima vinculada a la unidad mínima de cultivo" suponen un gran impedimento a los intereses de los ciudadanos así como una merma en sus derechos.
- Al existir mayor número de parcelas, en Suelo No Urbanizable Común, susceptibles de obtener calificación urbanística para la construcción de edificaciones residenciales aisladas se produce lo siguiente:

  - Adecuación de los derechos de los propietarios a lo especificado en la LSOTEX.
  - Posibilidad de regularización de edificaciones existentes para las que ya no proceda la restauración de la ordenación territorial y urbanística.
  - Fomento de la actividad en el sector de la construcción.
  - Mayor dinamismo socio-económico

Hay que hacer constar que mediante la presente modificación no se procede directamente a regularizar ninguna situación de actuación urbanística alguna disconforme con la ordenación en vigor.

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

1.5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, se propone la **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.4.7 "Edificación residencial aislada"**

1.5.1.- Estado actual

Artículo 3.4.7. Edificación residencial aislada.

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:

a) Parcela mínima: **unidad mínima de cultivo.** De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.
c) Edificabilidad máxima: 0,015 m2t/m2s y hasta un máximo de 250 m2.
d) Ocupación máxima: 2%
e) N.º máximo de plantas: 1 planta.
f) Altura máxima: 4,50 m.
g) Retranqueos a linderos: 10 m.
h) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE).
i) Uso Residencial Unifamiliar (RU).

Parte del articulado que se pretende modificar

1.5.2.- Estado Modificado

Artículo 3.4.7. Edificación residencial aislada.

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:

a) Parcela mínima: **deberá tener una superficie mínima de hectárea y media (1,5 Has.).** De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.
b) Edificabilidad máxima: 0,015 m2t/m2s y hasta un máximo de 250 m2.
c) Ocupación máxima: 2%
d) N.º máximo de plantas: 1 planta.
e) Altura máxima: 4,50 m.
f) Retranqueos a linderos: 10 m.
g) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE).
h) Uso Residencial Unifamiliar (RU).

Parte del articulado modificado

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

1.6. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 82.6 LSOTEX

Dice el artículo 82.6 LSOTEX, en su redacción dada por la Ley 9/2.010

> ***82.- Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites***
>
> *6. Cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia.*

Mediante la presente modificación **NO** se produce variación en la edificabilidad ni se modifican los usos del suelo.

Se produce un aumento de la densidad, debido a la exigencia de menor superficie de parcela, por lo tanto existirán más parcelas susceptibles de poder obtener calificación urbanística, así pues se adjunta en anexo aparte la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas desde el año 2.012.

1.7. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Con la modificación propuesta no se prevé ningún tipo de actuación de urbanización, por lo tanto no se crea ningún tipo de infraestructura ni servicio, tampoco se prevé ningún tipo de inversión, por lo tanto no se producen implicaciones económicas y financieras así como tampoco se produce impacto alguno sobre la Hacienda Pública.

1.8. EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Se procederá a la solicitud, al órgano ambiental, de Informe Ambiental Estratégico sobre si la presente modificación puntual del PGM se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Ley 16/2015 de 23 de Abril, de protección ambiental de la C.A. de Extremadura, así como del Decreto 54/2011 de 29 de abril por el que se el Reglamento de Evaluación Ambiental de la C.A. de Extremadura.

A dicho objeto, se hace constar que mediante la presente modificación puntual:

1º.- **NO SE AFECTA** a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2º.- Los suelos únicamente afectados son los clasificados como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, por lo tanto **NO SE AFECTA** a ningún suelo con Protección Especial.

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

3º.- **NO SE RECLASIFICA** ningún tipo de suelo

4º.- **NO SE RECALIFICA** ningún tipo de zona.

5º.- **NO SE AMPLIAN NI SE MODIFICAN** las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

En base a lo que indique dicho informe se procederá o no a realizar la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica.

Jaime Nieto Gallego

Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Mancomunidad de Municipios de la Serena

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

2.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 20

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

En base a todo lo anteriormente expuesto, se propone la **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.4.7. "Edificación residencial aislada"**

2.1. ESTADO ACTUAL.- ARTÍCULO 3.4.7 "Edificación residencial aislada"

Artículo 3.4.7. Edificación residencial aislada.

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:

a) Parcela mínima: **unidad mínima de cultivo.** De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.

c) Edificabilidad máxima: 0,015 m2t/m2s y hasta un máximo de 250 m2.

d) Ocupación máxima: 2%

e) N.º máximo de plantas: 1 planta.

f) Altura máxima: 4,50 m.

g) Retranqueos a linderos: 10 m.

h) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE).

i) Uso Residencial Unifamiliar (RU).

Parte del articulado que se pretende modificar.

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

2.2. ESTADO MODIFICADO.- ARTÍCULO 3.4.7 "Edificación residencial aislada"

Artículo 3.4.7. Edificación residencial aislada.

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:

a) Parcela mínima: **deberá tener una superficie mínima de hectárea y media (1,5 Has.).** De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.

b) Edificabilidad máxima: 0,015 m2t/m2s y hasta un máximo de 250 m2.

c) Ocupación máxima: 2%

d) N.º máximo de plantas: 1 planta.

e) Altura máxima: 4,50 m.

f) Retranqueos a linderos: 10 m.

g) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE).

h) Uso Residencial Unifamiliar (RU).

Parte del articulado modificado.

Jaime Nieto Gallego
Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Mancomunidad de Municipios de la Serena

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

3.- PLANOS

OGUVAT La Serena Avd. de América, 6 Tfno: 924 760 633 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

OGUVAT LA SERENA

3.1. PLANIMETRÍA DEL PLAN GENERAL

La presente modificación puntual sólo afecta al articulado, es por ello que **NO** se modifica ningún plano del Plan General Municipal.

3.2. PLANO GENERAL DE LAS ZONAS AFECTADAS

Se adjunta plano indicativo de las zonas afectadas por la modificación.

Jaime Nieto Gallego

Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Mancomunidad de Municipios de la Serena

Cód. Validación: 4TNHKKCX34MCYWC6LW4XZNQ23 | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 20

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida

Sesión de: 21 de diciembre de 2020

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en [illegible]

ZONA DE ALTO INTERÉS (ZAI)

ZONA DE INTERES (ZI)

ZEC "LA SERENA"

SNU 07

ZONA RED NATURA 2000
NO AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

ZONA AFECTADA
POR LA MODIFICACIÓN

PLAN GENERAL MUNICIPAL
de
QUINTANA DE LA SE
BADAJOZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL 04 / 2017
MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.4.7.
DENCIAL AISLADA"

OGUVAT LA SERENA
Arquitecto: Jaime Nieto Gallego
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

ESCALA 1 / 5000

JUNIO 2017

José Francisco Valle Santos (1 de 1)
Secretario Interventor
Fecha Firma: 14/05/2019
HASH: e65e66bb0a28cf2f89cafd15798c202b

MODIFICACIÓN PUNTUAL 4/2.017

PLAN GENERAL MUNICIPAL

Quintana de la Serena

(Badajoz)

consistente en

modificación del artículo 3.4.7 "edificación residencial aislada" de la normativa urbanística del Plan General Municipal

RESUMEN EJECUTIVO

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

Promotor: EXCMO. AYTO. DE QUINTANA DE LA SERENA
Arquitecto: D. JAIME NIETO GALLEGO (OGUVAT La Serena)
Junio 2.017

O.G.U.V.A.T. LA SERENA Tfn: 924 760 633 Avd. de América, 6 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

Cód. Validación: 9RQ6HMGZRMKZWLRLTPLRFPA4Y | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM,
ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria
del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en
sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

ANEXO
RESUMEN EJECUTIVO

OGUVAT La Serena Avd. de América, 6 Tfno: 924 760 633 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

Cód. Validación: 9RQ6HMGZRMKZWLRLTPLRFPA4Y | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ANEXO
RESUMEN EJECUTIVO

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la Modificación Puntual 04/2.017 del Plan General Municipal de Quintana de la Serena consiste única y exclusivamente en la **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.4.7 "Edificación residencial aislada"** de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Concretamente, la modificación afecta única y exclusivamente al apartado a) de dicho artículo 3.4.7, "edificación residencial aislada", el cual hace referencia a la parcela mínima que deben tener las edificaciones residenciales de carácter aislado en el Suelo No Urbanizable Común.

Asimismo se ha observado que en el desarrollo de dicho artículo falta el apartado b), existiendo los apartados a), c), d), e), f), g), h) e i), es por ello que se procede a "reorganizar" los apartado c) hasta el i) _ambos incluidos.

1.2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA MODIFICACIÓN

Hasta ahora, el artículo 3.4.7 del Plan General Municipal de Quintana de la Serena prescribía una superficie mínima de parcela para poder construir edificaciones residenciales de carácter aislado en el Suelo clasificado como No Urbanizable Común. El Plan General Municipal remitía dicha superficie mínima de parcela a la "unidad mínima de cultivo" la cual venía especificada en el Decreto 46/1997, de 22 de Abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, siendo ésta de 6 Has. para los terrenos de secano (prácticamente el 100 % del todo el Suelo No Urbanizable Común del Término Municipal).

Mediante la presente modificación Puntual del Plan General Municipal de Quintana de la Serena se procede a reducir la superficie mínima necesaria para que en las parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable Común puedan construirse edificaciones residenciales de carácter aislado, siguiendo el trámite de la Calificación Urbanística, pasando a ser esta superficie mínima de parcela a hectárea y media (1,5 Has.), tal y como prescribe el artículo 26.1.1.a) de la Ley 15/2.001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017 y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor,
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

Jaime Nieto Gallego
Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Mancomunidad de Municipios de la Serena

Cód. Validación: 9RQ6HMGZRMKZWLRLTPLRFPA4Y | Verificación: http://quintanadelaserena.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 21 de diciembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

José Francisco Valle Bastos (1 de 1)
Secretario Interventor
Fecha Firma: 18/02/2019
HASH: e65e4560c0a28cf2f86cab15758c202b

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida

Sesión de: 21 de diciembre de 2020

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia:
La presente Modificación Puntual nº 4 del PGM, ha sido aprobada inicialmente en sesión plenaria del 27 de julio de 2.017, y provisionalmente en sesión plenaria del día 26 septiembre de 2.018.
El Secretario-Interventor.
Quintana de la Serena, a 27 de noviembre de 2.018.

PLAN GENERAL MUNICIPAL
QUINTANA DE LA SERENA
BADAJOZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL 04 / 2017
MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.4.7. "EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA"

OGUVAT LA SERENA
Arquitecto: Jaime Nieto Gallego

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

ESCALA 1 / 5000

JUNIO 2017

ZONA RED NATURA 2000 NO AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

ZONA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

ZONA DE ALTO INTERÉS (ZAI)

ZEC "LA SERENA"

ZONA DE INTERÉS (ZAI)

SNU 07

CSV: Validación: APFGMRZKLYEDSYGCDAGHXPSA | Verificación: http://portalciudadano.gobex.es/verificacionCsv.aso
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1