MODIFICACIÓN PUNTUAL 03/2016

DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL ZALAMEA DE LA SERENA (Badajoz)

Consistente en

"Subdivisión del Sector 2.16 en dos Sectores: SUR 2.13-1 y SUR 2.16-2"

VISTO BUENO APROBACIÓN 22/02/2018

Promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZALAMEA DE LA SERENA

Arquitecto: D. JAIME NIETO GALLEGO (OGUVAT LA SERENA)

OCTUBRE 2016

O.G.U.V.A.T LA SERENA tfn: 924 760 633 Avda. de América, 6 06420 Castuera (Badajoz)

Oguvatlaserena@gmail.com

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Flores Martínez de Acevedo Yagüe

AE-AP (1)

24 AGO 2017

24 AGO 2017

MODIFICACIÓN PUNTUAL 04/2.016

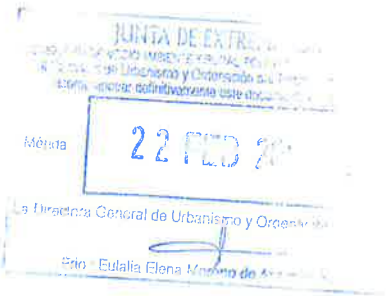
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Zalamea de la Serena (Badajoz)

consistente en

"Subdivisión del Sector SUR 2.16 en dos Sectores: SUR 2.16-1 y SUR 2.16-2"





Promotor: EXCMO. AYTO. DE ZALAMEA DE LA SERENA
Arquitecto: D. JAIME NIETO GALLEGO (OGUVAT La Serena)
Octubre 2.016

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

24 AGO 2017

Diligencia para hacer constar que todas las alusiones al expediente de modificación puntual 4/2016, deben entenderse efectuadas al expediente 3/2016.

En Zalamea de la Serena, a 7 de agosto de 2017.

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: María José Parras Mendoza

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura tuvo conocimiento del acuerdo sobre definitiva aprobación de este documento en la sesión de

Mérida 22 FEB 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

24 AGO 2017

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES
1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- MARCO LEGAL
2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA
2.4. LIMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA (ART. 74 LSOTEX).
ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO Y RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANIZABLE (Art. 28 RPLANEX)
2.5.- ENTREGAS A LA ADMINISTRACIÓN
2.6.- ESTUDIO COMPARATIVO
2.7.- PROPIETARIOS AFECTADOS. SUPERFICIES
2.8.- EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL

3.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

3.1.- MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO
3.2.- MODIFICACIONES EN LAS FICHAS DE SUELO URBANIZABLE

4- PLANOS

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/201 [illegible] General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición público y [illegible] se ha presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

AYUNTAMIENTO DE ZALAMEA - (Badajoz) - SECRETARÍA GENERAL

En Zalamea de la Serena a [illegible] de agosto de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ESPACIO RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Martínez de Acevedo Yagüe

2 4 AGO 2017

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena, a 16 de agosto de 2017.

AYUNTAMIENTO DE ZALAMEA DE LA SERENA (Badajoz)
SECRETARIA
Fdo. María [illegible] Mendiola

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
Fdo.: Eulalia [illegible]

24 AGO 2017

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1.- PETICIONARIO

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

Se realiza a petición del Excmo. Ayuntamiento de Zalamea de la Serena con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza Calderón de la Barca, 1; C.P: 06430 Zalamea de la Serena (Badajoz).

Actúa en su nombre y representación D. Miguel Angel Fuentes de la Cruz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Zalamea de la Serena.

1.1.2.- AUTOR DEL DOCUMENTO

El autor del presente documento es D. Jaime Nieto Gallego en su condición de Arquitecto Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio dependiente de la Mancomunidad de Municipios de La Serena.

Dicha Oficina de Gestión Urbanística se ubica en la Avd. de América, 6, C.P. 06420 de Castuera (Badajoz).

1.1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE Y POSTERIORES MODIFICACIONES

Actualmente la figura de planeamiento urbanístico vigente para el término municipal de Zalamea de la Serena es el Plan General Municipal (PGM en adelante), aprobado definitivamente por la CUOTEX el 19 de Mayo de 2.011 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura (DOE en adelante) en fecha de 30 de Diciembre de 2.011.

Sobre dicho PGM existen una modificación posterior:

1.- Modificación puntual nº 2 (1/2013) del Plan General Municipal, consistente en la redelimitación y reordenación de la UA-7, y la incorporación como zona 'verde' adscrita a la misma de la parcela de Suelo Urbano Consolidado de uso residencial sita en la prolongación de la calle Sexmo, s/n.

Aprobado definitivamente por la CUOTEX el 27 de Febrero de 2.014 y publicado en el DOE en fecha de 20 de Mayo de 2.014.

1.1.4. MODIFICACIONES EN TRATMITE

Actualmente se está tramitando la Modificación Puntual Cualificada nº 3/2.016, la cual se encuentra en fase de Aprobación Inicial con publicación de la misma en el DOE nº 189 de 30/Septiembre/2.016

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

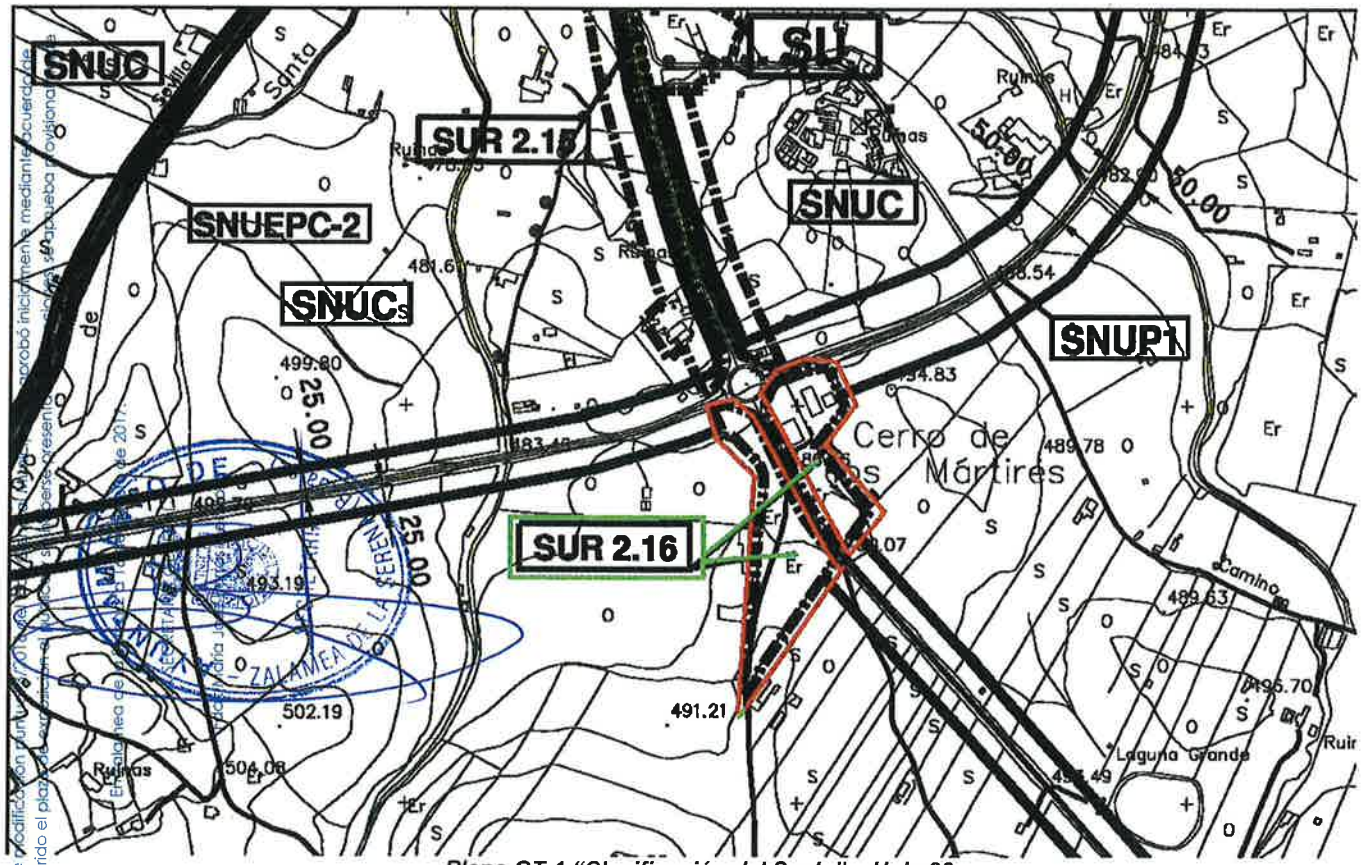
En Zalamea de la Serena a 1 de agosto de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó tomar conocimiento de este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

24 AGO 2017

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El único objeto de la presente Modificación Puntual es la subdivisión del Sector denominado SUR 2.16 constituyendo dos Sectores independiente denominados SUR 2.16-1 y SUR 21.16-2.



Plano OT-1 "Clasificación del Suelo" _ Hoja 20

Se mantienen tanto la Clasificación del Suelo (Suelo Urbanizable), el Uso (Industrial) así como la pertenencia al mismo área de Reparto (Área de Reparto número dos).

1.3. DOCUMENTOS AFECTADOS

La modificación planteada tiene el carácter de estructural (E) al afectar al Suelo Urbanizable.

Los documentos afectados son los siguientes:

A) ARTICULADO

- **Artículo 3.2.1.3**. Zonas de la carretera de Higuera de la Serena a Castuera y de la carretera de Peraleda del Zaucejo (E). _ Apartado 5
- **Fichas de Suelo Urbanizable**; Igualmente se ve afectada la ficha resumen individualizada de Sector en Suelo Urbanizable correspondiente al Sector 2.16

Diligencia para hacer constar que el expediente de Modificación Puntual aprobó inicialmente mediante acuerdo del pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público sin que se hayan presentado alegaciones en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

24 AGO 2017

B) PLANOS

Los planos afectados son los siguientes:

- OT 1. Clasificación del Suelo _ Hoja 20
- OU 1. Delimitación, alineaciones y rasantes. Catálogo de Bienes Culturales y Sistemas Generales. Ordenación Estructural _ Hojas 12 y 13
- OU 2. Delimitación, calificación, Usos y Sistemas del Suelo Urbano. Ordenación Estructural y Detallada _ Hojas 12 y 13

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena, a 16 de agosto de 2017.

Fdo.: María José Nieto Mendiola

Castuera, Octubre 2.016
Jaime Nieto Gallego
Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Mancomunidad de Municipios de la Serena

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ESPACIO 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 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Medina de Acevedo Yagüe

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS LA SERENA OGUVAT

24 AGO 2017

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones; se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena a [illegible] de agosto de 2017.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Mérida 22 MAR 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

24 AGO 2017

2.1. MARCO LEGAL

Los principios básicos legales en los cuales se fundamenta el presente documento vienen referidos a los siguientes preceptos:

- **Ley 15/2.001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en lo sucesivo LSOTEX)**

Artículo 67. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación territorial.

1. *Se entiende por* ***revisión*** *de los instrumentos de ordenación territorial, la alteración de sus objetivos, así como de las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial y a cualesquiera de los criterios territoriales básicos a que se refieren los artículos 49 y 55 de la presente Ley.*

2. *Se entiende por* ***modificación*** *cualquier otra alteración distinta a la que deba dar lugar a la revisión.*

3. *Corresponde a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, acordar la modificación o revisión de cualesquiera de los instrumentos de ordenación del territorio, que deberá seguir el mismo procedimiento que para la aprobación de dichos instrumentos, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 5 del artículo 62 respecto de las adaptaciones de los Proyectos de Interés Regional.*

Artículo 70. Planes Generales Municipales: contenido.

1. Los Planes Generales Municipales establecen:

1.1 La ***ordenación estructural*** *del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones:*

c) Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores *y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.*

Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

1. *Se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.*

2. *Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, de manera que no se incremente dicho aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción que ya se hubiera alcanzado como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Asimismo se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda.*

En el caso de que se lleve a cabo una innovación de la ordenación sobre un suelo que no se hubiera desarrollado, la nueva ordenación no se verá vinculada por la anterior, de manera que, si se produce un incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, podrá establecerse una nueva proporción entre

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 5/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En calidad de Alcalde, a 16 de Agosto de 2017.

Mérida 22 AGO 2017 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

24 AGO 2017

aquél y el suelo destinado a dotaciones públicas, siempre dentro de los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas previstos legalmente.

3. La aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos exigirá informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura.

4. *La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:*

a) *Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*

b) *La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.*

5. *Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.*

6. *La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana.*
Cuando el grado de consolidación alcanzado por la edificación y la parcelación no permita la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y demás reservas preceptivas, aquellas y éstas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos correspondientes a las dotaciones a la adquisición del suelo preciso, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación, o a la implantación o mejora de éstas cuando las aporte de su patrimonio.

Artículo 82. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1. *Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*

2. *El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.*

3. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:*

a) *Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.*
b) *No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.*

4. *Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo anterior.*

(No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual nº 20 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

AGO 2017

Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las bases del régimen local.)

***5.** Los Municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*

***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.*

- **Decreto 7/2.007, de 23 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en lo sucesivo RPLANEX)**

Artículo 25. Determinaciones de ordenación estructural.

Tienen la condición de determinaciones de ordenación estructural las siguientes:

***3. Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores** y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable, con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulándolos requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.*

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Plan General Municipal de Zalamea de la Serena distingue tres áreas de Suelo Urbanizable

1º.- Zonas semiconstruidas en los aledaños de la Charca de Zalamea de la Serena con uso residencial. Esta zona tiene carácter de edificaciones por autoconstrucción sin intervención municipal. El Ayuntamiento pretende disponer de los medios urbanísticos necesarios para proceder a su legalización.

2º.- Zonas colindantes con la carretera de Higuera de la Serena a Castuera que tendrán un uso industrial.

3º.- Zonas a ambos lados de la carretera de Peraleda del Zaucejo con uso industrial.

El área donde se localizan los terrenos objeto del presente documento son los especificados en el apartado 3º, teniendo la modificación, el carácter de Estructural ya que se pretenden la modificación el señalamiento del perímetro geométrico del Sector SUR 2.16

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Turismo
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
22 FEB 2018
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Te

24 AGO 2017

Desarrollo urbanístico de la zona

La modificación que se propone va encaminada a facilitar la labor del desarrollo urbanístico, del Suelo Urbanizable, concretamente el denominado SUR 2.16.

Este SUR 2.16 se encuentra en la zona Sur del núcleo urbano, formando parte del Área de Reparto Número Dos y se configura mediante dos "porciones" de terreno situadas a ambos lados de la carretera BA-159

Desde el Ayuntamiento de Zalamea de la Serena se ha tomado la determinación de priorizar el desarrollo de estas zonas que se encuentran en la periferia de la localidad y que se presentan como zonas aptas para situar las nuevas demandas industriales que actualmente se están reclamando al Ayuntamiento por parte de los vecinos de la zona.

Factores de propician la presente Modificación Puntual

1º.- Facilitar la iniciativa

La grave crisis que estamos atravesando, tanto a nivel económico como social está golpeando severamente a toda la sociedad española y con mayor virulencia hacia los pequeños municipios de Extremadura.

Esta crisis influye en la iniciativa de la transformación urbanística del municipio de Zalamea de la Serena, sobre todo en aquellas zonas en las que el Plan General Municipal ha delimitado unos Sectores de Suelo Urbanizable con "grandes" superficies (en la escala en la que hay que valorar el urbanismo y su desarrollo en la localidad).

Es por ello que se cree conveniente que los Sectores deben tener una superficie menor a la existente al objeto de poder abordar convenientemente su desarrollo.

2º.- Carretera BA-159

Por otro lado, se da la circunstancia que el Sector SUR 2.16 (al igual que otros Sectores de la zona) se encuentra físicamente dividido por la carretera BA-159 (Zalamea de la Serena a Granja de Torrehermosa), teniendo porciones de terreno a ambos lados de dicha carretera.

Esto genera que la estructura de propiedad no sea "continua" con lo cual los propietarios en cierta manera no se ven "vinculados" entre sí a la hora de desarrollar el planeamiento.

Estos dos factores, tanto la gran superficie del Sector, como la circunstancia de estar dividido por la carretera dificultan en gran medida el desarrollo urbanístico del mismo.

Área de Reparto _ Sectores

Así pues, lo que se plantea es la subdivisión del Sector SUR 2.16 que actualmente tiene una superficie 32.069 m^2 en otros dos Sectores independientes:

SUR 2.16-1 Terrenos situados en la margen izquierda (dirección Granja de Torrehermosa) de la BA-159

SUR 2.16-2 Terrenos situados en la margen derecha (dirección Granja de Torrehermosa) de la BA-159

Las superficies de cada zona son la siguientes:

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena a 1 de agosto de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
Fdo.: Eulalia Elena Martínez de Arcos Yera
Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

22 FEB 2017

3 AGO 2017

SUR 2.16-1 13.989,23 m^2
SUR 2.16-2 18.079,77 m^2

Ambos Sectores seguirían perteneciendo al mismo Área de Reparto, el Número Dos.

No se altera ningún otro parámetro urbanístico

Con la modificación pretendida no se modifica ningún otro parámetro urbanístico;

- No se amplía suelo (la superficie total no varía)
- No se reclasifica suelo (todo es Suelo Urbanizable)
- No se modifica el Área de Reparto (los nuevos Sectores siguen perteneciendo al área de Reparto Número Dos)
- No se recalifica suelo (los dos sectores resultantes siguen siendo de uso residencial)
- No se aumenta edificabilidad (la suma de las edificabilidades de las dos Sectores resultantes es la misma edificabilidad que la que tiene el Sector matriz)
- La suma de las cesiones, tanto de zonas verdes como de equipamientos de los nuevos Sectores son las mismas que las que actualmente se prevén para el Sector matriz.
- La suma de los aprovechamientos que le corresponde a la Administración actuante correspondiente a los nuevos Sectores son los mismos que lo que actualmente se prevén para el Sector matriz.
- El aprovechamiento medio del Área de Reparto sigue siendo el mismo ya que no se modifica ninguno de los parámetros que le afectan.

Es por todo lo anteriormente expuesto y junto con los objetivos y fines urbanísticos perseguidos así como del criterio de la Corporación Municipal y de los Técnicos Municipales, el Excmo. Ayuntamiento de Zalamea de la Serena promover la presente MODIFICACION PUNTUAL del vigente Plan General Municipal, haciendo uso del "ius variandi" que el ordenamiento jurídico reconoce a los órganos urbanísticos sobre la base de que los planes de ordenación han de ser instrumentos vivos y, por tanto, susceptibles de asumir las sugerencias que provengan de la realidad social y física que tratan de regular.

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

Con la modificación que se plantea no se modifican ninguno de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación, debiéndose desarrollar mediante la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, el cual deberá ser independiente para cada nuevo Sector, teniendo su secuencia lógica de desarrollo en Tercer Orden de Prioridad, tal y como ahora figura en las vigentes Normas Urbanísticas.

Mediante la presente modificación no se procede a regularizar ninguna situación de actuación urbanística alguna disconforme con la ordenación en vigor.

Se justifica así que con la modificación propuesta se respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena, a 10 de agosto de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

24 AGO 2017

2.4.- LIMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA (ART. 74.2 LSOTEX).

ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO Y RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANIZABLE (Art. 28 RPLANEX)

2.4.1.- Densidad y Edificabilidad

- **Estado Actual**

En el apartado 5 del artículo 3.2.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Zalamea de la Serena (NN.UU) se especifican las condiciones de aprovechamiento del Área de Reparto Número Dos, siendo éstas las siguientes:

ÁREA DE REPARTO NÚMERO DOS

SECTOR	SUPERFICIE DE ACTUACION (M2)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (1,0xSt)(UA)	RESERVA TOTAL DOTACIONES (>0.15x St)(M2)	RESERVA DOTACIONES (1/3 0,15 St) (M2)	RESERVA ZONAS VERDES (2/3 0,15 SO(M2)
2.15	40.629,00	40.629,00	6.094,35	2.031,45	4.062,90
2.16	32.069,00	32.069,00	4.810,35	1.603,45	3.206,90
TOTAL	72.698,00	72.698,00	10.904,70	3.634,90	7.269,80

Teniendo en cuenta que la superficie del Sector 2.16 es de 32.069 m^2 y que el Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado es de 32.069 (UA) implica que la Densidad adoptada es de 1,00 m^2/m^2.

- **Estado Modificado**

Con la modificación planteada la Densidad y la Edificabilidad (Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado) queda de la siguiente manera:

ÁREA DE REPARTO NÚMERO DOS

SECTOR	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN (M2)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (1,0xSt)(UA)
2.15	40.629,00	40.629,00
2.16-1	13.989,23	13.989,23
2.16-2	18.079,77	18.079,77
TOTAL	72.698,00	72.698,00

La suma de los aprovechamientos del Sector 2.16-1 (13.989,23 UA) y del Sector 2.16-2 (18.079,77 UA) son 32.069,00 UA, por lo tanto, el Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado es el mismos, no modificándose ninguno de los parámetros referentes a Densidad y Edificabilidad

2.4.2.- Reservas de suelo para dotaciones públicas

- **Estado Actual**

Establece el apartado 1 del artículo 3.2.1.3 de las NN.UU, lo siguiente:

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena a 24 de agosto de 2017.

24 AGO 2017

Dotaciones mínimas: La reserva de dotaciones deberá ser como mínimo el quince por ciento de la superficie ordenada. La reserva para zonas verdes deberá ser como mínimo dos tercios de la superficie anterior. (en concordancia con lo especificado en el apartado 2.2.c) del artículo 74 LSOTEX).

Lo anterior se refleja en el siguiente cuadro:

ÁREA DE REPARTO NÚMERO DOS

SECTOR	SUPERFICIE DE ACTUACION (M2)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (1,0xSt)(UA)	RESERVA TOTAL DOTACIONES (>0.15x St)(M2)	RESERVA DOTACIONES (1/3 0,15 St) (M2)	RESERVA ZONAS VERDES (2/3 0,15 St)(M2)
2.15	40.629,00	40.629,00	6.094,35	2.031,45	4.062,90
2.16	32.069,00	32.069,00	4.810,35	1.603,45	3.206,90
TOTAL	72.698,00	72.698,00	10.904,70	3.634,90	7.269,80

- **Estado Modificado**

Con la modificación planteada, la reserva total de Dotaciones (incluyendo la reserva para Dotaciones y para Zonas Verdes) es la siguiente:

ÁREA DE REPARTO NÚMERO DOS

SECTOR	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN (M2)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (1,0xSt)(UA)	RESERVA TOTAL DOTACIONES (>0,15xSt)(M2)	RESERVA DOTACIONES (1/3 0,15 St) (M2)	RESERVA ZONAS VERDES (2/3 0,15St) (M2)
2.15	40.629,00	40.629,00	6.094,35	2.031,45	4.062,90
2.16-1	13.989,23	13.989,23	2.098,38	699,46	1.398,92
2.16-2	18.079,77	18.079,77	2.711,97	903,99	1.807,98
TOTAL	72.698,00	72.698,00	10.904,70	3.634,90	7.269,80

ZONAS VERDES

La suma de los terrenos reservados para Zonas Verdes correspondiente a los Sectores 2.16-1 y 2.16-2 es de 3.206,90 m^2 (1.398,92 + 1.807,98), no existiendo modificación alguna con respecto a la situación anterior.

DOTACIONES

La suma de los terrenos reservados para Dotaciones correspondiente a los Sectores 2.16-1 y 2.16-2 es de 1.603,45 m^2 (699,46 + 903,99), no existiendo modificación alguna con respecto a la situación anterior.

TOTAL DOTACIONES

La suma TOTAL de los terrenos reservados para Dotaciones correspondiente a los Sectores 2.16-1 y 2.16-2 es de 4.810,35 m^2 (2.098,38 + 2.711,97), no existiendo modificación alguna con respecto a la situación anterior.

Mérida 22 MAR 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena, a 16 de agosto de 2017.

24 AGO 2017

Es evidente que con la modificación planteada, al no modificarse ninguno de los parámetros urbanísticos de los nuevos Sectores, dichos parámetros urbanísticos tampoco se modifican en la totalidad de Área de Reparto Número Dos.

2.4.3.- Reservas de plazas de aparcamientos

- **Estado Actual**

En el apartado 1 del artículo 3.2.1.3. de las NN.UU se especifican las reservas de aparcamientos;

> *— Número mínimo de aparcamientos:*
> *Para las nuevas actuaciones previstas en este planeamiento en el suelo urbanizable se deberá reservar plazas de aparcamiento de uso público con una proporción mínima de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificables para cualquier uso del suelo permitido. La proporción de reserva de aparcamiento señalada anteriormente tendrá carácter mínimo ya que deberán reservarse las necesarias para el uso específico a que se destine. Estas plazas se localizarán anejas o no al viario, cumpliéndose los mínimos establecidos por la legislación vigente en materia de accesibilidad.*
> *Para las nuevas actuaciones previstas en el suelo urbanizable se deberá reservar plazas de aparcamiento de uso privado con una proporción mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificables para el uso industrial autorizado.*

El total de APARCAMIENTOS PÚBLICOS es de **160** (0,5 plazas por cada 100 m^{2t})
El total de APARCAMIENTOS PRIVADOS es de **321** (1 plazas por cada 100 m^{2t})

El total de todos los aparcamientos es de **481 plazas**

- **Estado Modificado**

No se modifica lo especificado en las NN.UU, por lo tanto, como el número de aparcamientos (tanto de uso público como privado) va ligado a la edificabilidad (metros cuadros de techo edificable) y ésta no se modifica, los aparcamientos previstos siguen siendo los mismos.

APARCAMIENTOS PÚBLICOS;

SUR 2.16-1	13.989,23 / 100 = 139,89 x 0,5 = 70
SUR 2.16-2	18.079,77 / 100 = 180,79 x 0,5 = 90
	TOTAL **160 plazas**

APARCAMIENTOS PRIVADOS;

SUR 2.16-1	13.989,23 / 100 = 139,89 x 1 = 140
SUR 2.16-2	18.079,77 / 100 = 180,79 x 1 = 181
	TOTAL **321 plazas**

TOTAL APARCAMIENTOS POR SECTORES

SUR 2.16-1	70 + 140 = 210
SUR 2.16-2	90 + 181 = 271
TOTAL	**481 plazas**

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena a 10 de agosto de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
22 DIC 2017
Secretaría General de Urbanismo y Ordenación
Fdo.: Eulalia Elena

24 AGO 2017

2.5. ENTREGAS A LA ADMINISTRACIÓN

- **Estado Actual**

En el apartado 1 del artículo 3.2.1.3. de las NN.UU se especifican las reservas de aparcamientos;

> *— Cesión obligatoria y gratuita a la Administración de los terrenos destinados a dotaciones y los que se han destinado al diez por ciento del aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la misma en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.*

Teniendo en cuente que la edificabilidad total del Sector es de 32.069 m^{2t}, la cesión del 10 % del aprovechamiento es de **3.206,90** m^{2t}.

- **Estado Modificado**

No se modifica lo especificado en las NN.UU, por lo tanto se mantiene la cesión obligatoria y gratuita de terrenos donde pueda materializarse el diez por ciento del aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

SUR 2.16-1	Edif. Total:	13.989,23 m^{2t}
	Cesión 10 %:	**1.398,92** m^{2t}
SUR 2.16-2	Edif. Total:	18.079,77 m^{2t}
	Cesión 10 %:	**1.807,98** m^{2t}

TOTAL CESIONES A LA ADMINST: 1.398,92 + 1.807,98 = **3.206,90** m^{2t}

No se produce ninguna variación en la entrega de aprovechamiento cedido a la administración.

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena, a 15 de junio de 2017.

Fdo.: María José Pardo Mendoza

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 22 [illegible] 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia [illegible] de Arévalo Yagüe

24 AGO 2017

2.6. ESTUDIO COMPARATIVO

Con la modificación planteada NO se modifican ninguno de los parámetros urbanísticos.

2.6.1.- SECTOR SUR 2.16_1 + SECTOR SUR 2.16_2

El estudio comparativo de los diferentes parámetros urbanísticos es el siguiente:

PARAMETRO		ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO			RESULTADO
		SUR 2.16	SUR 2.16-1	SUR 2.16-2	SUR 2.16-1 + SUR 2.16-2	
CLASIFICACION		URBANIZABLE	URBANIZABLE	URBANIZABLE	**URBANIZABLE**	**NO VARIA**
SISTEMAS GENERALES		NO EXISTEN	NO EXISTEN	NO EXISTEN	**NO EXISTEN**	**NO VARÍA**
SUPERFICIE (m2)		32.069,00	13.989,23	18.079,77	**32.069,00**	**NO VARIA**
USO		INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	**INDUSTRIAL**	**NO VARIA**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2/m2)		1,00	1,00	1,00	**1,00**	**NO VARIA**
SUP. MÁX. EDIFICABLE (m2)		32.069,00	13.989,23	18.079,77	**32.069,00**	**NO VARIA**
RESERVA TOTAL DE DOTACIONES (m2)		4.810,35	2.098,38	2.711,97	**4.810,35**	**NO VARIA**
RESERVA ZONAS VERDES (m2)		3.206,90	1.398,92	1.807,98	**3.206,90**	**NO VARIA**
RESERVA DOTACIONES (m2)		1.603,45	699,46	903,99	**1.603,45**	**NO VARIA**
PLAZAS APARCAMIENTO	PUBLICO	160	70	90	**160**	**NO VARIA**
	PRIVADO	321	140	181	**321**	**NO VARIA**
CESION AYUNTAMIENTO (m2) 10 %		3.206,90	1.398,92	1.807,98	**3.206,90**	**NO VARIA**

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición pública, habiendo presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea la Serena a 24 de agosto de 2017.

Mérida 22 FEB 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia [illegible]

24 AGO 2017

2.6.2.- ÁREA DE REPARTO NUMERO DOS

En cuanto al Área de Reparto Número Dos, la comparativa es la siguiente;

PARAMETRO	ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO				RESULTADO
	AR-2	SUR 2.15	SUR 2.16_1	SUR 2.16_2	AR-2 SUR 2.15 + 2.16_1 + SUR 2.16_2	
CLASIFICACION	URBANIZABLE	URBANIZABLE	URBANIZABLE	URBANIZABLE	URBANIZABLE	NO VARIA
SISTEMAS GENERALES	NO EXISTEN	NO EXISTEN	NO EXISTEN	NO EXISTEN	NO EXISTEN	NO VARÍA
SUPERFICIE (m2)	72.698,00	40.629,00	13.989,23	18.079,77	72.698,00	NO VARIA
USO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	NO VARIA
SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO		SEGUNDO ORDEN DE PRIORIDAD	TERCER ORDEN DE PRIORIDAD	TERCER ORDEN DE PRIORIDAD		NO VARIA
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (m2)	72.698,00	40.629,00	13.989,23	18.079,77	72.698,00	NO VARIA
RESERVA TOTAL DE DOTACIONES (m2)	10.904,70	6.094,35	2.098,38	2.711,97	10.904,70	NO VARIA
RESERVA ZONAS VERDES (m2)	7.269,80	4.062,90	1.398,92	1.807,98	7.269,80	NO VARIA
RESERVA DOTACIONES (m2)	3.634,90	2.031,45	699,46	903,99	3.634,90	NO VARIA
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	NO VARIA
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (UA/m2)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	NO VARIA

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016. Que transcurrido el plazo de exposición pública sin haberse presentado alegaciones se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Talarrubias a 4 de agosto de 2017

Mérida 22 [illegible]

La Directora General de [illegible] y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia [illegible] de Acevedo Yerpes

24 AGO 2017

2.7. PROPIETARIOS AFECTADOS. SUPERFICIES

2.7.1.- SECTOR 2.16_1

PARCELA REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE AFECTADA (m^2)
06160A007000550000AT	JACINTO BENÍTEZ BENÍTEZ	C/ Camino Ancho, 14. Zalamea de la Serena (Badajoz)	529,51
9004202TH689050001EO	COOPERATIVA DEL CAMPO LA SERENA	Ctra. Peraleda del Zauzejo s/n. Zalamea de la Serena (Badajoz)	3.952,27
9004204TH689050001ZO	AYUNTAMIENTO ZALAMEA DE LA SERENA	Plaza Calderón de la Barca, 1. Zalamea de la Serena (Badajoz)	402,67
9004203TH6890S0001SO	AYUNTAMIENTO ZALAMEA DE LA SERENA	Plaza Calderón de la Barca, 1. Zalamea de la Serena (Badajoz)	8.893,11
Sin referencia catastral	No figura		211,67
TOTAL			**13.989,23**

2.7.2.- SECTOR 2.16_2

PARCELA REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE AFECTADA (m^2)
0616017008000280001SB	JACINTO BENÍTEZ BENÍTEZ	C/ Camino Ancho, 14. Zalamea de la Serena (Badajoz)	1.519,00
06160A008000300000AP	AYUNTAMIENTO ZALAMEA DE LA SERENA	Plaza Calderón de la Barca, 1. Zalamea de la Serena (Badajoz	4.743,00
06160A008000310000AL	AYUNTAMIENTO ZALAMEA DE LA SERENA	Plaza Calderón de la Barca, 1. Zalamea de la Serena (Badajoz	10.586,00
06160ª007000550000AT	Camino		1.231,77
TOTAL			**18.079,77**

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016. Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena, a fecha de la firma digital. Fdo: María José Barras Mendoza. Secretaria General.

Mérida 22 [illegible] 2017

La Directora General de [illegible] y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia [illegible] Acevedo Yagüe

26 AGO 2017

2.8. EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Se procederá a la solicitud, al órgano ambiental, de Informe Ambiental Estratégico sobre si la presente modificación puntual del Plan General Municipal 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.- **NO SE RECLASIFICA** ningún tipo de suelo desarrollado

3º.- **NO SE RECALIFICA** ningún tipo de zona desarrollada

4º.- **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.

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3.2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena, a 4 de agosto de 2017.

Castuera, Octubre 2.016

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

Mérida

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

2 4 AGO 2017

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición pública y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena, a 16 de agosto de 2017.

Fdo.: María José Parra Mendoza

3.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

Salida 22 AGO 2017

24 AGO 2017

3.1. MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO

Se procede a la modificación del artículo Artículo 3.2.1.3 (apartado 5)

3.1.1.- ESTADO ACTUAL

5.- Las condiciones de aprovechamiento para los sectores del área de la carretera de Peraleda en el Área de Reparto 2 son:

ÁREA DE REPARTO NUMERO DOS

SECTOR	SUPERFICIE DE ACTUACION (M2)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (1,0xSt)(UA)	RESERVA TOTAL DOTACIONES (>0,15x St)(M2)	RESERVA DOTACIONES (1/3 0,15 St) (M2)	RESERVA ZONAS VERDES (2/3 0,15 St)(M2)
2.15	40.629,00	40.629,00	6.094,35	2.031,45	4.062,90
2.16	32.069,00	32.069,00	4.810,35	1.603,45	3.206,90
TOTAL	72.698,00	72.698,00	10.904,70	3.634,90	7.269,80

SECTOR	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS (<50 VIV/Ha)	USO CARACTERISTICO	SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO
2.15	-	INDUSTRIAL	SEGUNDO ORDEN DE PRIORIDAD
2.16	-	INDUSTRIAL	TERCER ORDEN DE PRIORIDAD
TOTAL	-		

SECTOR	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA
2.15	1,00 UA/M2	1,00 UA/M2
2.16	1,00 UA/M2	1,00 UA/M2

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 6/2016 de las NNSS de Peraleda del Zaucejo, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zafra a fecha de la firma electrónica. LA SECRETARIA GENERAL

Mérida

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena [illegible]

2017

3.1.2.- ESTADO MODIFICADO

5.- Las condiciones de aprovechamiento para los sectores del área de la carretera de Peraleda en el Área de Reparto 2 son:

ÁREA DE REPARTO NUMERO DOS

SECTOR	SUPERFICIE DE ACTUACION (M2)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (1,0xSt)(UA)	RESERVA TOTAL DOTACIONES (>0.15x St)(M2)	RESERVA DOTACIONES (1/3 0,15 St) (M2)	RESERVA ZONAS VERDES (2/3 0,15 St)(M2)
2.15	40.629,00	40.629,00	6.094,35	2.031,45	4.062,90
2.16-1	13.989,23	13.989,23	2.098,38	699,46	1.398,92
2.16-2	18.079,77	18.079,77	2.711,97	903,99	1.807,98
TOTAL	72.698,00	72.698,00	10.904,70	3.634,90	7.269,80

SECTOR	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS (<50 VIV/Ha)	USO CARACTERISTICO	SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO
2.15	-	INDUSTRIAL	SEGUNDO ORDEN DE PRIORIDAD
2.16-1	-	INDUSTRIAL	TERCER ORDEN DE PRIORIDAD
2.16-2	-	INDUSTRIAL	TERCER ORDEN DE PRIORIDAD
TOTAL	-		

SECTOR	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA
2.15	1,00 UA/M2	1,00 UA/M2
2.16-1	1,00 UA/M2	1,00 UA/M2
2.16-2	1,00 UA/M2	1,00 UA/M2

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición pública y sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 22 MAR 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Sierra Martínez de Arcaute Muñoz

21 AGO 2017

3.2. MODIFICACIONES EN LAS FICHAS DE SUELO URBANIZABLE

Se procede a la eliminación de la ficha resumen individualizada de Sector en Suelo Urbanizable 2.16 y se crean dos nueva fichas de los nuevos sectores 2.16-1 y 2.16-2

3.2.1.- ESTADO ACTUAL

FICHA RESUMEN INDIVIDUALIZADA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE	SECTOR 2.16
SITUACIÓN Y OBJETIVOS GENERALES PROPUESTOS	
El sector 2.16 se encuentra situado al sur del casco central de la población, a la salida de la carretera de Peraleda. Previéndose un uso característico industrial principalmente de nueva implantación.	
DATOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ÁREA DE REPARTO	2
ORDEN DE PRIORIDAD	TERCERO
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (M2s)	32.069,00
APROVECHAMIENTO MEDIO (M2t/M2s)	1,00
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
EDIFICABILIDAD TOTAL (M2t)	32.069,00
CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (M2t)	3.206,90
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (UA)	32.069,00
CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (UA)	3.206,90
RESERVAS	
NÚMERO ESTIMADO RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA (N)	-
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA (M2t) (0,4 x ET)	-
TOTAL RESERVA DOTACIONES (M2s) (0,15 x ST)	4.810,35
RESERVA ZONA DOTACIONES (M2s) (1/3 x 0,15 x ST)	1.603,45
RESERVA ZONA VERDE (M2s) (2/3 x 0,15 x ST)	3.206,90
APARCAMIENTOS PÚBLICOS MINIMOS (0,5 Plaza x 100M2t)	160
APARCAMIENTOS PRIVADOS MINIMOS (1,0 Plaza x 100M2t)	321
COEFICIENTES EMPLEADOS EN EL CALCULO	
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA (UA/M2s)	1,00

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición pública sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Talarrubias a la fecha de la firma electrónica abajo. 2017

Mérida 22-03-2017

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Estrella Báez Medina de Acevedo Yagüe

24 AGO 2017

3.2.2.- ESTADO MODIFICADO

FICHA RESUMEN INDIVIDUALIZADA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE	SECTOR 2.16-1
SITUACIÓN Y OBJETIVOS GENERALES PROPUESTOS	
El sector 2.16-1 se encuentra situado al sur del casco central de la población, a la salida de la carretera de Peraleda. Previéndose un uso característico industrial principalmente de nueva implantación.	
DATOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ÁREA DE REPARTO	2
ORDEN DE PRIORIDAD	TERCERO
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (M2s)	13.989,23
APROVECHAMIENTO MEDIO (M2t/M2s)	1,00
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
EDIFICABILIDAD TOTAL (M2t)	13.989,23
CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (M2t)	1.398,92
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (UA)	13.989,23
CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (UA)	1.398,23
RESERVAS	
NÚMERO ESTIMADO RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA (N)	-
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA (M2t) (0,4 x ET)	-
TOTAL RESERVA DOTACIONES (M2s) (0,15 x ST)	2.098,38
RESERVA ZONA DOTACIONES (M2s) (1/3 x 0,15 x ST)	699,46
RESERVA ZONA VERDE (M2s) (2/3 x 0,15 x ST)	1.398,92
APARCAMIENTOS PÚBLICOS MINIMOS (0,5 Plaza x 100M2t)	70
APARCAMIENTOS PRIVADOS MINIMOS (1,0 Plaza x 100M2t)	140
COEFICIENTES EMPLEADOS EN EL CALCULO	
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA (UA/M2s)	1,00

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3.2 del PGM, aprobado inicialmente por el Pleno General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

Mérida 22 [illegible] 2019

La Directora [illegible] y Ordenación del Territorio

Fdo.: [illegible]

AGO 2017

FICHA RESUMEN INDIVIDUALIZADA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE	SECTOR 2.16-2

SITUACIÓN Y OBJETIVOS GENERALES PROPUESTOS

El sector 2.16-2 se encuentra situado al sur del casco central de la población, a la salida de la carretera de Peraleda. Previéndose un uso característico industrial principalmente de nueva implantación.

DATOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
ÁREA DE REPARTO	2
ORDEN DE PRIORIDAD	TERCERO
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (M2s)	18.079,77
APROVECHAMIENTO MEDIO (M2t/M2s)	1,00
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
EDIFICABILIDAD TOTAL (M2t)	18.079,77
CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (M2t)	1.807,98
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (UA)	18.079,77
CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (UA)	1.807,98
RESERVAS	
NÚMERO ESTIMADO RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA (N)	-
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA (M2t) (0,4 x ET)	-
TOTAL RESERVA DOTACIONES (M2s) (0,15 x ST)	2.711,97
RESERVA ZONA DOTACIONES (M2s) (1/3 x 0,15 x ST)	903,99
RESERVA ZONA VERDE (M2s) (2/3 x 0,15 x ST)	1.807,98
APARCAMIENTOS PÚBLICOS MINIMOS (0,5 Plaza x 100M2t)	90
APARCAMIENTOS PRIVADOS MINIMOS (1,0 Plaza x 100M2t)	181
COEFICIENTES EMPLEADOS EN EL CALCULO	
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA (UA/M2s)	1,00

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

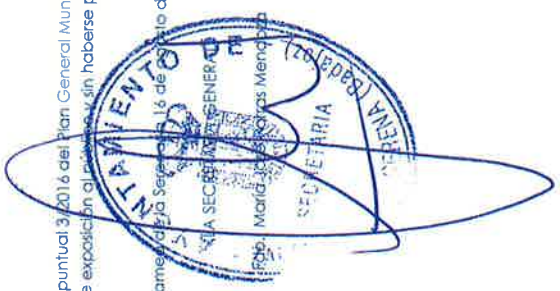
Castuera, Octubre 2.016

Jaime Nieto Gallego

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

24 AGO 2017

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.



En Zalamea de la Serena, 16 de agosto de 2017.

4.- PLANOS

22 FEB 2017

24 AGO 2017

Se procede a la sustitución de los planos denominados "Estado Actual" por los denominados "Estado Modificado".

ESTADO ACTUAL			ESTADO MODIFICADO		
NÚMERO	HOJA	DENOMINACIÓN	NÚMERO		DENOMINACIÓN
OT.1	20	CLASIFICACIÓN DEL SUELO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**OT. 1**	**20**	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
OU.1	12	DELIMITACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES. CATALOGO DE BIENES CULTURALES Y SISTEMAS GENERALES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**OU. 1**	**12**	**DELIMITACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES. CATALOGO DE BIENES CULTURALES Y SISTEMAS GENERALES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
OU.1	13	DELIMITACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES. CATALOGO DE BIENES CULTURALES Y SISTEMAS GENERALES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**OU. 1**	**13**	**DELIMITACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES. CATALOGO DE BIENES CULTURALES Y SISTEMAS GENERALES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
OU.2	12	DELIMITACIÓN, CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS DEL SUELO URBANO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA	**OU. 2**	**12**	**DELIMITACIÓN, CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS DEL SUELO URBANO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA**
OU.2	13	DELIMITACIÓN, CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS DEL SUELO URBANO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA	**OU. 2**	**13**	**DELIMITACIÓN, CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS DEL SUELO URBANO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA**

Diligencia para hacer constar que el expediente de modificación puntual 3/2016 del Plan General Municipal, se aprobó inicialmente mediante acuerdo de pleno el día 25 de noviembre de 2016 Que transcurrido el plazo de exposición al público sin haberse presentado alegaciones, se aprueba provisionalmente en sesión plenaria el 31 de marzo de 2017.

En Zalamea de la Serena a 29 de agosto de 2017.

Castuera, Octubre de 2.016

Jaime Nieto Gallego

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

Mérida 22 [illegible] 2017

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: [illegible]

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS LA SERENA O.G.U.V.A.T.

24 AGO 2017