A- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de San Serván (Badajoz), dicho trabajo ha sido contratado por el Excmo. Ayuntamiento de Arroyo de San Serván al equipo formado por los siguientes profesionales:

DIRECTOR DEL EQUIPO:

Rafael Mesa Hurtado.- Arquitecto.

COLABORADORES:

Angel de las Heras Garcia de Vinuesa.- Arquitecto.

Rafael Servan Rubio.- Sociólogo.

Angel Tena Pereira.- Delineante.

Manuel Benítez Molina.- Delineante.

Cecilia Salguero del Valle.- Delineante.

Los antecedentes del presente proyecto se ubican en la las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que regulan el municipio de Arroyo de San Serván (Badajoz) aprobadas el 21 de marzo de 1989.

0 5 SET. 2003

B.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY.

Las presentes Normas Subsidiarias se adecuan a las determinaciones fijadas en la legislación urbanística; concretamente cumplen lo especificado en el articulado de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, según se especifica a continuación:

2.1.CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Ajustándose a lo establecido en el Artículo 7 y siguientes de la Ley 6/1.998 sobre Régimen del suelo y Valoraciones, las presentes Normas Subsidiarias divide urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

Suelo Urbano.
Suelo Urbanizable (o Suelo Apto para Urbanizar)
Suelo No urbanizable

El suelo urbano, se desarrollará mediante unidades de ejecución, corriendo por cuenta de los propietarios del suelo los costos de compensación así como las obras de urbanización, cediendo al Ayuntamiento el porcentaje de superficie lucrativa que se indica en la legislación vigente en el momento de la ejecución de la Unidad, además de los correspondientes espacios libres, viales públicos y los terrenos destinados a las dotaciones que se indican en cada una de las unidades de ejecución previstas.

El suelo urbanizable se dividirá en sectores que se desarrollará a través de los correspondientes Planes Parciales.

2.2 FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN.

Estas Normas Subsidiarias Municipales encuentran su marco legitimador en el art. 91 b del Reglamento de Planeamiento.

La Ley del Suelo establece que los municipios serán competentes para redactar su propio planeamiento.

Nos encontramos con un municipio que tiene unas Normas Subsidiarias de Planeamiento insuficiente como marco legitimador para el desarrollo urbanístico del Término Municipal

El excelentísimo Ayuntamiento, con la ayuda de la Junta de Extremadura, consciente de la necesidad de redactar una figura de planeamiento eficaz y entendiendo que

no se dan las circunstancias adecuadas para formular un Plan General de Ordenación Urbana, ha decidido formular la Revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento que estaban vigentes desde el 21 de marzo de 1989.

El mencionado planeamiento a su vez cuenta con tres modificaciones vigentes. Una aprobada el 26 de julio de 1990, en relación con el artículo 88; otra modificación aprobada el 27 de enero de 2000, para clasificar como urbanos terrenos en finca Meriendas Perdidas; y una tercera aprobada el 5 Abril de 2001, para ampliación de S. U. En zona "Cerro de la Horca".

Por otro lado se encuentran en estado de tramitación otras dos modificaciones. Una publicada en el D.O.E el 21 de Abril de 2001, que afecta al solar del Instituto de Enseñanza Secundaria, para cambiarlo de uso; y otra publicada en el D.O.E. el 27 de Septiembre de 2001, para cambio de uso zona verde junto a c/ García Lorca y recalificar unos terrenos de suelo no urbano a suelo industrial.

Las presentes Normas Subsidiarias se redactan considerando que el horizonte temporal del Planeamiento que se redacta es de ocho años y que se prevé que cualquier incidente en el Municipio que suponga una modificación importante en las pautas e indicadores actuales, originaría la sustitución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal por otro tipo de planeamiento; los objetivos se pueden cifrar en lo siguiente:

EN EL TÉRMINO MUNICIPAL:

De acuerdo con la Ley del Suelo, clasificar el Suelo en Urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, regulando la actividad edificatoria dentro del término municipal.

EN SUELO URBANO

1.- Zonificar asignando los usos pormenorizados.

2.- Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación mediante la adecuación en la Ordenanza correspondiente.

3.-Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits en los casos que existan.

4.-Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo relación de edificios y espacios a proteger.

5.-Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela, así como grado de ocupación. Módulos y modelos de composición arquitectónica, así como sugerencias de uso de materiales en aras de su idoneidad de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones.

0 5 SET. 2003

EN SUELO URBANIZABLE

1.-Definir en el suelo urbanizable las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructuras (pavimentación, alumbrado, redes de agua y sancamiento)

2.-Creación de suelo Urbano de acuerdo con el art. 10 b de la Ley del suelo que complete los déficits de suelo residencial estimados.

3.-Absorber déficits de Equipamiento de Suelo Urbano, especialmente las necesidades de Parque, Jardines y Áreas de juegos, parcialmente con las cesiones de suelo que se establezcan en el suelo urbano a desarrollar mediante unidades de ejecución, es decir el suelo no consolidado.

EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- Calificación del Suelo, definiendo sus distintos usos.

2.- Establecimiento de las medidas de protección sobre espacios objeto de especial protección, de acuerdo con el Art. 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.- Fijación de las normas que impidan la formación de núcleo de población de acuerdo con el art. 16 de la Ley del suelo.

2.3 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SISTEMAS GENERALES.

La red de infraestructuras básicas, así como los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario se encuentran desarrolladas en los planos constituyendo los sistemas generales de comunicación Los siguientes, en función del núcleo de población de que se trate:

En Arroyo de San Serván constituyen los sistemas generales las carreteras comarcales que le comunican con Calamonte, Solana de los Barros, Almendralejo, Torremejía y con la Autovía E-90 Madrid-Lisboa.

El equipamiento comunitario se encuentra desarrollado con :

1.- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO.

- Casa Consistorial o Ayuntamiento: edificio situado en la Avenida de Extremadura nº 26, que ocupa una superficie de 600 m2.
- El Juzgado y la Policía Local tienen sus dependencias en el mismo local del Ayuntamiento.
- Edificio de Correos. Ocupa una superficie de 90 m2.
- Silo, edificio rehabilitado como zona administrativa municipal, incluyéndose en él la emisora de radio.

05 SET. 2003

2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL.

- Biblioteca: ocupa una superficie de 80 m2.
- Casa de la Cultura: ocupa una superficie de 800 m2.
- Museo Etnográfico de propiedad particular.

3.- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.

- Iglesia Parroquial de la Santa Cruz.
- Ermita Virgen de la Soledad.
- Ermita de San Pedro.
- Ermita de San Isidro.
- Ermita Virgen de Perales.
- Ermita de Cubillana.

4.- EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

- Instituto de Secundaria.
- Colegio Público Nuestra Señora de la Soledad

5.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL.

- Consultorio médico, que tiene una superficie de 150 m^2.
- Hogar de mayores con 300 m^2 de superficie
- En construcción un centro de día que contará con una superficie de 600 m^2.

6.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

- Polideportivo, con una superficie de 800 m2.
- Pistas polideportivas con una superficie de 1.000 m2.
- Piscina con 5.000 m2 de superficie.
- Campo de Fútbol.
- Dos pistas polideportivas del Instituto

7.- SUELO DE USO INDUSTRIAL.

- El municipio cuenta con dos polígonos industriales: el Polígono Silera, con 100.000 m2 y otro polígono particular, con una superficie de 81.400 m2.

8.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

- El Municipio cuenta con los espacios libres que a continuación se detallan

1.- Jardines y zonas verdes en la zona norte de la población junto al Cementerio, con una superficie de 9.580m2.

2.- Espacio libre en la zona norte de la población junto al Silo, con una superficie de 2.971 m2.

3.- Espacios libres en la zona Nor-Este de la población junto al Instituto, con una superficie de 5.398 m2

4.- Plaza junto al Ayuntamiento en el centro de la población, con una superficie de 3.382 m2

5.- Espacio libre en la zona Oeste de la población, junto a las calle Madrid, con una superficie de 7.078 m2

6.- Plaza de la Soledad en la zona Oeste de la población, junto a la calle Hernán Cortes, con una superficie de 623 m2

7.- Plaza de España en la zona Sur de la población, junto a la calle Zurbaran, con una superficie de 1.026 m2

8.- Parque Nuevo en la zona Este de la población, junto a la calle Federico Garcia Lorca, con una superficie de 2.972 m2

9.- Espacio libre en la zona Sur de la población, junto a la Ermita de San Pedro, con una superficie de 3.550 m2

10.- Espacio libre en la zona Sur de la población, junto al Matadero Municipal, con una superficie de 554 m2

11.- Espacio libre en la zona Oeste de la población junto al límite del suelo urbano entre las calles Nuestra Señora de Perales, calle Francisco Pizarro y calle de Antonio Machado, con una superficie de 5.590 m2

05 SET. 2003

2.4 DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS CLASIFICADOS

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO Y DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Suelo Urbano se modifica en relación con la definida en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales en los siguientes puntos.

En el Oeste se amplía el perímetro de suelo urbano creándose una calle nueva, y ampliando otras existentes, dando lugar a la Unidad de Ejecución **"UE-1"** que cuenta con una superficie bruta de 55.602 m2. Esta zona se prevé con un uso residencial. La superficie en cesión será de 2.368 m2. La superficie para viales de 16.671 m2., y para zonas verdes se prevén 7.396 m2. La gestión se realizará por el sistema de compensación corriendo por cuenta de los propietarios la cesión al Ayuntamiento de los terrenos de los viales y de las zonas verdes y los costos de urbanización de la totalidad de la unidad de ejecución así como los gastos ocasionados por la gestión de la misma.

En el Sur-Oeste se amplía el perímetro de suelo urbano ampliando las calles existentes, dando lugar a la Unidad de Ejecución **"UE-2"** que cuenta con una superficie bruta de 37.557 m2. Esta zona se prevé con un uso residencial. La superficie en cesión será de 2.580 m2. La superficie para viales de 6.488 m2., y para zonas verdes se prevén 2.252 m2. La gestión se realizará por el sistema de compensación corriendo por cuenta de los propietarios la cesión al Ayuntamiento de los terrenos de los viales y de las zonas verdes y los costos de urbanización de la totalidad de la unidad de ejecución así como los gastos ocasionados por la gestión de la misma.

En el Sur se amplía el perímetro de suelo urbano hasta la Ermita de San Pedro, dando lugar a la Unidad de Ejecución **"UE-3"** que cuenta con una superficie bruta de 7.119 m2. Esta zona se prevé con un uso industrial. La superficie en cesión será de 1.011 m2. La gestión se realizará por el sistema de compensación corriendo por cuenta de los propietarios la cesión al Ayuntamiento de los terrenos de los viales y de las zonas verdes y los costos de urbanización de la totalidad de la unidad de ejecución así como los gastos ocasionados por la gestión de la misma.

05 SET. 2003

Tenemos por tanto que las Unidades de ejecución que se prevén, para el desarrollo y crecimiento de la población son las que figuran en el cuadro que se adjunta a continuación.

U.E.	Superficie	Viales	Espacios libres	Dotación
UE-1	55.602m2	16.671m2	7.396m2	2.368m2
UE-2	37.557m2	6.488m2	2.252m2	2.580m2
UE-3	7.119m2			1.011m2
TOTAL	100.278m2	23.159m2	9.648m2	5.959

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE Y DESARROLLO DE PLANES PARCIALES

En la zona Este y Sur de la población se crean unos espacios aptos para urbanizar, los cuales se desarrollarán mediante Planes Parciales:

Las zonas verdes, viales, áreas de equipamiento o espacios libres grafiadas en planos de ordenación dentro de las áreas aptas para urbanizar, se sitúan a efectos meramente indicativos, no respondiendo ni a la totalidad ni a la parte de los mínimos fijados para los PP por el RP para las dotaciones de zonas verdes, equipamientos o espacios libres de PP establecidos como cesión obligatoria.

Si al redactar en detalle los PP resultase la necesidad, para cumplir lo dispuesto, por el RP en su Anexo sobre Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales, de ampliar las superficies de cesiones para zonas verdes o equipamientos, se buscará la ubicación de éstos en relación orgánica con las áreas para estos usos definidos desde s NN.SS.

PP1

Se desarrollará mediante un único Plan Parcial. El aprovechamiento dominante será Residencial. La superficie aproximada es de 57.030 m2 . El diseño del polígono es libre, siempre con arreglo a lo dispuesto en estas NNSS

PP2

Se desarrollará mediante un único Plan Parcial. El aprovechamiento dominante será Residencial. La superficie aproximada es de 76.789 m2 . El diseño del polígono es libre, siempre con arreglo a lo dispuesto en estas NNSS. Los elementos de ordenación que aparecen tienen un carácter vinculante.

PP3

Se desarrollará mediante un único Plan Parcial. El aprovechamiento dominante será Residencial. La superficie aproximada es de 64.546 m2 . El diseño del polígono es libre, siempre con arreglo a lo dispuesto en estas NNSS. Los elementos de ordenación que aparecen tienen un carácter vinculante.

0 5 SET. 2003

PP4

Se desarrollará mediante un único Plan Parcial. El aprovechamiento dominante será industrial. La superficie aproximada es de 79.661 m2 . El diseño del polígono es libre, siempre con arreglo a lo dispuesto en estas NNSS. Los elementos de ordenación que aparecen tienen un carácter vinculante

PP5

Se desarrollará mediante un único Plan Parcial. El aprovechamiento dominante será industrial. La superficie aproximada es de 37.296 m2 . El diseño del polígono es libre, siempre con arreglo a lo dispuesto en estas NNSS.

PROPUESTA DE SUELO NO URBANIZABLE

El suelo del Término Municipal no incluido en las categorías anteriores se clasifica como No Urbanizable, no permitiéndose en él mas que los usos a que actualmente se destina o las edificaciones previstas en el art. 16 de la Ley del Suelo o 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Todo él presenta un elevado valor paisajístico y agrícola, debido a la fertilidad de su suelo y la gran belleza paisajística que se desarrolla en esta comarca.

Podemos distinguir cuatro zonas completamente diferenciadas dentro del suelo no urbanizable.

1.- La zona de regadío, que constituye la parte Central y Norte del Termino Municipal, la cual rodea a la Población, en ella se encuentra el lugar denominado "Las Mazas, con algunas edificaciones unifamiliares, que quedan reguladas de una manera especial en ésta Normativa.

2.- En la parte Sur del Termino Municipal se encuentra una gran extensión de plantaciones de olivo y viña.

3.- Existe también una zona de secano situada al Sur-Este del Termino Municipal.

4.- De gran valor paisajístico encontramos la zona de la Sierra, en la cual se encuentran protegidos algunos espacios, dado su valor histórico.

Con objeto de evitar un uso de este suelo distinto del que su propio carácter le infiere, y sobre todo protegerlo de la posible actuación urbanizadora, en forma de parcelaciones agrícolas que en realidad encubren urbanizaciones de segunda residencia, degradando el soporte territorial del municipio, deben aumentar los tamaños de las unidades mínimas de cultivo que establece el Ministerio de Agricultura para futuras parcelaciones, estableciéndose las que figuran e el aparta posterior de parcelaciones agrícolas.

Así mismo se define en este apartado el concepto de Núcleo de Población, estableciéndose mediante las protecciones adecuadas y las medidas reguladoras que se dan al efecto, las garantías precisas para que no se produzcan asentamiento no previstos por estas Normas.

05 SET. 2003

DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Concepto de núcleo de Población.

Constituirá un núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencias entre las edificaciones.

Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población.

La formación de nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a.- Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no se encuentre asfaltado), con suministro de electricidad o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso rodado y un servicio común.

b.- La situación de edificaciones a una distancia inferior a 50 m entre ellas.

c.- La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a 500 m del núcleo de población existente.

d.- La existencia de mas de 2 viviendas cada 4 hectáreas.

e.- La ejecución de obras de urbanización en Suelo no Urbanizable como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración

ASIGNACIÓN DE USOS E INTENSIDADES A LAS DIFERENTES ZONAS EN SUELO URBANO

En Atención a la recopilación e inventario de los distintos usos y situaciones que en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa se ha constatado, se pueden establecer el diagnóstico siguiente:

0 5 SET. 2003

No existe una mezcla de usos incompatibles de tal naturaleza que creen conflictos tanto en el ámbito urbanístico como de convivencia, dado el carácter agrícola de la villa. Hay sin embargo áreas donde pueden surgir interrogantes a la hora de establecer una normativa adecuada. Basándonos en los datos de la memoria informativa, podemos establecer las áreas: en función de las tipologías edificatorias que se utilizan así podemos distinguir las siguientes:

En el suelo urbano se han definido dos tipo de edificación que figura grafiadas en los planos de ordenación en la cual se definen los usos, las tipologías edificatorias y las intensidades de la edificación.

DENOMINACIÓN	RETRANQUEO EN FACHADAS	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	PROHIBIDOS	100 M2	80% y 100%	2 ó 3	MAX: 2,4M2/M2
INDUSTRIAL HILERA	SE PERMITEN	300 M2	-	2 ó 3	MAX: 1,5M2/M2
INDUSTRIAL AISLADA	SE PERMITEN	1000 M2	-	2 ó 3	MAX: 0,75M2/M2

INDUSTRIAS MOLESTAS, PELIGROSAS, INSALUBRES Y NOCIVAS.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas. (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/61), sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 m a contar del núcleo más próximo de población agrupada. (art. 4º del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias en el vecindario.

La tipología dominante en Áreas Residenciales de expansión es la vivienda unifamiliar en una o dos plantas, tipología que se debe mantener por entender que es la que corresponde a los gustos y deseos de la población, no existiendo razones distintas de las puramente especulativas para forzar a la población a un cambio en sus costumbres habituales. En todo el Municipio la vivienda será la unifamiliar y con una altura de dos plantas, permitiéndose en casos puntuales y según la longitud de fachada, tres plantas.

En el suelo no urbanizable se mantendrán los Usos actuales potenciándose el Uso primordial, el Agrícola. Se evitará el uso residencial o industrial en este Suelo, mediante el establecimiento de los mecanismos legales necesarios.

LOS EQUIPAMIENTOS.

DÉFICIT DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EN EL NÚCLEO URBANO

El cálculo de los déficits de equipamiento en el núcleo urbano lo realizaremos primeramente basándonos en los módulos mínimos definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los déficits o superávits, figuran como m2 y resultan de comparar la superficie de equipamiento existente actualmente con la superficie necesaria en relación con el numero de viviendas previstas para el periodo total de las presentes Normas, aplicando el módulo mínimo del Reglamento para dotaciones en Planes Parciales. Igualmente el cálculo de estas necesidades lo realizamos completando estos módulos con otros que se derivan de la experiencia de los Organismos especializados. Los resultados figuran en el cuadro adjunto: "Necesidades de Equipamiento Comunitario"

Se calculan los déficits teniendo en cuenta el número de viviendas proyectadas en las presentes Normas.

Los módulos a aplicar, tanto de equipamientos comunitarios como en áreas libres, se refieren a m2 , y para el cálculo de parque urbano en la proporción de 5 m2/hab. Teniendo en cuenta que la población del término municipal es de 4.028 habitantes y que la proyección para el año 2.010 alcanza la población de 4.314 habitantes, tendremos el siguiente cuadro.

SUPERFICIE	TOTAL	NECESARIA
Espacios libres y verdes	42.724m2	20.140m2
Dotacional	45.080m2	_

JUSTIFICACIÓN ESPACIOS LIBRES (5M2/HABITANTE)

La población en el último censo de 1.998, era de 3.994 Hab., en el año 2.002 de 4.028 Hab., Se proyectan un máximo de 1.405 viviendas a desarrollar en las nuevas unidades de ejecución y sectores; estimando una población máxima de 8.250 Habitantes/ 5m2 = 41.250 m2 de espacios libres, menor que los 42.724m2, proyectados.

05 SET. 2003

Los equipamientos existentes y los previstos son los siguientes:

Los espacios libres: Se encuentran diseminados por toda la población, con un total de metros cuadrados superior al necesario, según se detalla en el cuadro anterior; y según se justifica en el desglose de espacios libres del punto 2.3. También se han creado unos nuevos espacios en las Unidades de Ejecución, que junto con la superficie libre de las parcelas, da una sensación de gran espacio abierto.

El equipo docente: Se considera suficiente con el Instituto de Secundaria, de reciente construcción y el Colegio Público Nuestra Señora de la Soledad

El equipo deportivo: Se encuentra cubierto con el Polideportivo, con una superficie de 800 m2. Las pistas polideportivas con una superficie de 1.000 m2. La piscina con 5.000 m2 de superficie. El campo de fútbol. A esto añadimos las dos pistas polideportivas del Instituto.

Abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica: Se encuentra cubierto en la actualidad. Señalándose en los planos las redes ampliadas en los espacios aumentados del suelo urbano.

Sanitario: Se encuentra cubierto con el consultorio médico, que tiene una superficie de 150 m^2. Hogar de mayores con 300 m^2 de superficie y en construcción un centro de día que contará con una superficie de 600 m^2.

Religioso: Está cubierto con La Iglesia Parroquial de la Santa Cruz. La Ermita Virgen de la Soledad. La Ermita de San Pedro. La Ermita de San Isidro. La Ermita Virgen de Perales y La Ermita de Cubillana.

Actividad cultural: Se encuentra cubierto con la biblioteca que ocupa una superficie de 80 m2. La Casa de la Cultura con una superficie de 800 m2. Y un museo Etnográfico de propiedad particular.

Nuevas necesidades: Se han previsto unas superficies dotacionales en las unidades de Ejecución y otras dentro del casco urbano de utilización ambivalente.

Por todo lo expuesto se considera que los equipamientos necesarios quedan cubiertos con las previsiones que se desarrollan en la presente Norma Subsidiaria de Planeamiento.

0 5 SET 2003

LAS ZONAS DEGRADADAS

En el interior del casco urbano se localizan algunas edificaciones en desuso y algunas en ruinas, para las que se deben arbitrar medidas que posibiliten tanto su uso como su conservación. Se potenciaran medidas tendentes a la conservación del patrimonio edificado. Las más importantes son:

1º.- La clasificación como inmuebles protegidos a conservar para aquellos que así se definan.

2º.- Para la generalidad, la información a los propietarios de los beneficios que se conceden por los Organismos Autonómicos y Estatales para la rehabilitación de edificios.

2.5 NORMAS URBANÍSTICAS

Se han desarrollado unas Normas Urbanísticas que se encuentran encuadernadas en tomo aparte.

2.6 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

Se ha grafiado en los planos de RED VIARIA el trazado y características de la red viaria que se proyecta de nueva implantación, definiéndose las rasantes mediante el procedimiento de marcar en los cruces de los viales las rasantes de terminación de las mismas. Así mismo se indican las dimensiones de las mismas.

2.7 SEÑALAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS OBJETO DE PROTECCIÓN ESPECIAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

En la memoria Informativa se ha justificado y especificado las extraordinarias calidades ecológicas y paisajistas que posee el término municipal de Arroyo de San Servan. Debido a lo cual las presentes normas realizan unas protecciones que se enumeran a continuación.

1.- Por un lado se protegen las Ermitas de San Isidro, La Encarnación, Cubillana, Virgen de Perales, San German y San Servan y Fuente Santa; todas situadas y dispersas por el Termino Municipal.

2.- En la zona de la sierra se protegen las Pinturas Rupestres

3.- Dispersos por el Termino Municipal, también quedan protegidos los Yacimientos Arqueológicos que hay de diferentes épocas.

4.- Protección de la Sierra de San Servan, que va desde la parte alta coincidiendo con el límite del Termino Municipal, hasta la cota 325 y la Ermita de la Concepción, a partir de la cual coincidirá con el camino publico que va dirección a la CN-630. También se incluye en esta protección de la Sierra, las encinas existentes en los alrededores de la Ermita de San Isidro.

5.- Protección de Monte Bajo y Pastizales, comprendida entre la población y la cota 325, hasta la altura de la Ermita de la Encarnación, y a partir de aquí entre el camino público y la cota 250.

6.- Protección de Carreteras, en todas las trazadas sobre el Termino Municipal , se seguirá la Ley de Carreteras de Extremadura.

7.- Protección de Riveras, donde se incluyen todos los cauces públicos y privados con vegetación ligada a este tipo de medio, donde se atenderá a lo indicado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

8.- Protección en las Vías Pecuarias.

C.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANÍSTICO

3.1 PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Para hacer las previsiones de la población futura de Arroyo de San Serván, se han utilizado los datos demográficos elaborados y se ha partido de las tendencias de la población, teniendo en cuenta además la tendencia de las variables que son susceptibles de cambio, pero que influyen en los resultados finales.

Predecir la evolución exacta de cada uno de los fenómenos es muy difícil porque dependen de muchos factores, no solo socio-demográficos sino también económicos.

Precisamente por esta dificultad en predecir se hace necesario indicar al menos dos hipótesis, una de ellas supone el comportamiento más favorable de todas las variables, a la que denominamos Hipótesis A, y otra en la que los fenómenos se desarrollan de la manera menos desfavorable, Hipótesis B. La población futura estará entre una u otra hipótesis.

05 SET. 2003

Se ha estimado la población para los años 2.005 y 2.010.

AÑO	HIPÓTESIS A	HIPÓTESIS B
1.991	3.933	
2.005	4.184	4.092
2.010	4.314	4.129

3.2 MEDIDAS INDICATIVAS DE DESARROLLO.

Como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, la economía del municipio se encuentra actualmente estrechamente vinculada al Sector Primario, especialmente a la agricultura. Las características que definen el sistema productivo agrario del Término municipal muestran una tendencia creciente en los últimos años encaminada a la mejora y modernización de la producción agrícola con un objetivo claro de capitalización de la productividad agraria en el Término municipal.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El núcleo Urbano de Arroyo de San Serván no cuenta con graves carencias en cuanto a sus infraestructuras básicas en el Suelo Urbano consolidado, habiéndose realizado en los últimos años una importante labor de ampliación y adecuación de sus redes de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado público y pavimentación.

Las nuevas ampliaciones de Suelo Urbano propuestas, así como el Suelo Urbano sin edificar, obligan a la realización de los correspondiente proyectos de Urbanización que establezcan el diseño definitivo de sus redes y sus características técnicas. En el suelo apto para urbanizar que se cree, así como en las unidades de ejecución que se definen, se deberán redactar los proyectos de urbanización correspondientes para realizar las obras de dotación de infraestructuras.

0 5 SET. 2003

D.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

LOS OBJETIVOS

Los objetivos, considerándose un periodo de vigencia de las presentes Normas de 8 años, teniendo en cuenta que si se diera un incidente en el Municipio que suponga una modificación importante en las pautas e indicadores actuales, originaría la sustitución de las presentes Normas Subsidiarias por otro planeamiento, son los siguientes:

EN EL TÉRMINO MUNICIPAL: de acuerdo con la Legislación del Suelo, clasificar el Suelo en Urbano, Urbanizable y en No Urbanizable.

EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

1. Zonificar asignando los usos pormenorizados.
2. Mantenimiento de los actuales tipologías y alturas de edificación mediante la adecuación de las ordenanzas correspondientes.
3. Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits en los casos que existan.
4. Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo la relación de edificios y espacios a proteger.
5. Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela así como grado de ocupación. Módulos y modelos de composición arquitectónica, así como sugerencias de uso de materiales en aras de su idoneidad de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y las construcciones.
6. Definir las nuevas alineaciones y posibilitar la dotaciones de infraestructura (Pavimentación, Alumbrado, Redes de agua y Saneamiento) en particular en el suelo urbano de nueva creación.
7. Creación de Suelo Urbano de acuerdo con el art. 10 b) de la Ley del Suelo, que complete los déficits de suelo residencial estimados.
8. Absorber déficits de equipamientos de Suelo Urbano, parcialmente con las cesiones que se establezcan en el Suelo Urbano no consolidado que se desarrollará mediante Unidades de Ejecución y en el Suelo Urbanizable mediante los Planes Parciales.

LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La consecución de los objetivos anteriormente propuestos debe ir ligada a la adopción de determinados criterios que posibiliten una ordenación eficaz y racional del

Término Municipal, siendo de particular interés los referente a usos del suelo y a equipamientos.

4.1 LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.

En Arroyo de San Serván, se debe modificar la Delimitación de Suelo Urbano de 1989, incluyendo en ella el suelo con uso urbano en la fecha de redacción de las presentes Normas Subsidiarias, así como el que en ejecución del Plan llegará a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el art. 10 de la Ley del Suelo.

La superficie de suelo urbano actualmente clasificado en la Delimitación del suelo vigente mas las ampliaciones puntuales que se han hecho hasta la fecha es de 944.997m2 mientras que en la nueva clasificación se delimita una superficie de suelo urbano de 1.096.886m2, lo cual supone un aumento de 151.889m2 .

En la presente Revisión de las Normas Subsidiarias, se prevé un suelo apto para urbanizar, junto a los límites del Suelo Urbano, en el Este de la población.

Este suelo se divide en dos grupos:

Con aprovechamiento dominante Residencial, con un total de 198.365m2

Con aprovechamiento dominante Industrial, con un total de 116.957m2

Se clasificará como Suelo no urbanizable el resto del terreno del término municipal, disponiéndose de unas protecciones que preserven del proceso constructivo este tipo de suelo.

4.2 NECESIDAD DE SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

Para el cálculo de las necesidades de Suelo Residencial en el núcleo urbano, nos basaremos en los siguientes conceptos:

1. .- Número de viviendas previstas.
2. .- Tipología de edificación.
3. .- Superficie de suelo urbano consolidado.

Los cálculos los realizamos para la población teórica del año 2.010 lo cual permite tener un margen de seguridad suficiente, dado que el horizonte final de esta Norma sería el del año 2.014 es decir un periodo de 3 cuatrienios, realizándose no obstante la previsión

0 5 SET. 2003

para un período mayor dando suficiente amplitud a las previsiones, dado que en el peor de los casos no se desarrollarían sin modificarse, por tanto la estructura del territorio.

El número de viviendas computado en el Suelo Urbano en el año 1989 era de 465 , sin contar con el núcleo de población de Las Mazas. En la actualidad existen 670. Ello quiere decir que durante el periodo comprendido entre 1989 y 2002 se han edificado 205 viviendas. La capacidad media de construcción en estos años ha sido de 205/ 13 = 15,77 viviendas / año.