

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DE ARROYO DE SAN SERVÁN PARA LA RECLASIFICACION DE SUELO  
NO URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE. SECTOR 7.**

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA. ESTADO ACTUAL**

- 1.1 AUTOR DEL PROYECTO Y PROPIETARIO
- 1.2 OBJETO Y ALCANCE DE ESTA PROPUESTA
- 1.3 EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIES Y DELIMITACION
- 1.4 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS TERRENOS
- 1.5 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 1.6 CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES

**2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

- 2.1 LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE
- 2.2 ORDENACION URBANISTICA PROPUESTA Y JUSTIFICACION
- 2.3 ESTUDIO DE SUPERFICIES.
- 2.4 CONDICIONES URBANISTICAS
- 2.5 FICHA DEL AREA DE REPARTO
- 2.6 FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

**3. CONCLUSIONES E IMPLICACIONES DERIVADAS DE LA PRESENTE PROPUESTA.**

**4. PLANOS DE INFORMACION**

- 1.-SITUACION Y ENCUADRE
- 2.-CLASIFICACION SEGÚN NNSS VIGENTES
- 3.-NORMATIVA EXISTENTE Y USOS
- 4.- TOPOGRAFICO
- 5.- CATASTRAL
- 6.- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- 7.- RED DE ENERGÍA ELECTRICA EXISTENTE
- 8.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, 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

23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Córdoba

## 5. PLANOS DE ORDENACION

1.-CLASIFICACION DEL SUELO PROPUESTO

2.-DELIMITACION DEL SECTOR

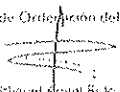
3.- ORDENACION ESTRUCTURAL. SISTEMAS GENERALES

### JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACION DEL TERRITORIO Y TURISMO  
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
acorda aprobar definitivamente este documento en la sesión de

fecha: 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

  
Dña. Miguel Ángel Bida Méndez

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DE ARROYO DE SAN SERVÁN PARA LA RECLASIFICACION DE SUELO  
NO URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE. SECTOR 7.**

**I.- MEMORIA DESCRIPTIVA. ESTADO ACTUAL**

**I.1.- AUTOR DEL PROYECTO Y PROPIETARIO**

La presente Propuesta se redacta por el Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura Félix J. Cuadrado Caballero, con número de colegiado 426.741 y domicilio profesional en la Calle Martínez de Pinillos de Almendralejo por encargo de don Manuel Gallardo López.

**I.2.- OBJETO Y ALCANCE DE ESTA PROPUESTA**

La presente Propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arroyo de San Serván (NNSS) pretende dar respuesta a la necesidad de suelo de uso industrial y terciario urbanizado que existe en el Término Municipal de Arroyo de San Serván. La propuesta persigue conseguir el desarrollo industrial y económico de la localidad a través de la creación de un polígono industrial aprovechando la situación de los terrenos en el eje Mérida-Badajoz que constituye la autovía A-5.

Por ello a través de este documento se propone la reclasificación de suelo no urbanizable de regadío a suelo urbanizable de uso industrial y terciario de los terrenos incluidos en el polígono de actuación. Una vez aprobado definitivamente esta modificación Puntual se redactará el Plan Parcial y el Programa de Ejecución que desarrolle esta propuesta. El objeto de esta Propuesta de Modificación se fundamenta en los siguientes puntos:

1.- Voluntad del Ayuntamiento de Arroyo de San Serván y del propietario de los terrenos de ampliar el suelo de uso industrial y terciario en el municipio.

2.- Dar respuesta a la demanda que existe en estos momentos de terrenos para uso industrial y terciario en esta zona de la población.

JUNTA DE EXTREMADURA  
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO  
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
acorda aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida

23 FEB 2012

### 1.3.- EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

La parcela objeto de esta propuesta, como se ha indicado anteriormente está ubicada al Noroeste del Término Municipal de Arroyo de San Serván, linda al norte con la autovía A-5, al oeste con la cañada real a ~~linda con el camino público~~ y al sur con resto de la finca. La superficie total de los terrenos afectados es de ~~414.974~~ <sup>414.974</sup> m<sup>2</sup>, según los datos recogidos del estudio topográfico.

Mérida 23 FEB 2012

El ámbito de actuación de esta modificación puntual está constituida por una parte de la parcela catastral número 3 del polígono 12. La parcela presenta una superficie catastral de 509.961 m<sup>2</sup>. La superficie total de la finca según la medición realizada es de 503.021 m<sup>2</sup>.

### 1.4.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS TERRENOS.

Como se puede comprobar en el plano correspondiente a la topografía la parcela es prácticamente plana. El destino actual del suelo es el de labor de regadío. En los terrenos no existen otros aprovechamientos a destacar ni servidumbres aparentes. Estos suelos carecen de relevancia debido a las dimensiones del mismo y a la carencia en ellos de recursos naturales, ya que no se tienen referencias de que exista algún tipo de riqueza en el subsuelo, y en superficie se encuentra despoblado de especies vegetales a conservar, no siendo por consiguiente necesaria la adopción de ningún tipo especial de protección.

### 1.5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos incluidos dentro del ámbito no contienen ninguna edificación. El acceso a los terrenos se realiza actualmente a través de la vía de servicio que discurre paralela a la autovía A-5. Como acceso al entorno cabe destacar el camino público que une la parcela con el núcleo principal de Arroyo de San Serván, según se recoge en el plano correspondiente de ordenación, se propone la adecuación de este vial para servir de acceso al nuevo sector.

### 1.6.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

El término municipal de Arroyo de San Serván se encuentra afectado urbanísticamente por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Estas Normas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura en la fecha de 30 de julio de 2003 y publicado en el DOE número 133 de 13 de noviembre de 2003. De acuerdo con este documento, el ámbito de la presente propuesta está clasificado como Suelo No Urbanizable Genérico (Común).

Las condiciones actuales del ámbito son las siguientes:

#### ART. 5.4.2 ZONIFICACIÓN

a) Suelo no Urbanizable Genérico

*Integrado por El Suelo no Urbanizable municipal no sujeto a Especial*

*Protección, que incluyen las zonas previstas en el plano OT-01 siguientes:*

*SNU-S. Suelo No Urbanizable de Secano*

*SNU-R. Suelo No Urbanizable de Regadío*

*SNU-O. Suelo No Urbanizable de Olivares y Viñas*

*En cuanto a las condiciones de edificación o de uso del suelo que se realicen en estas zonas serán de aplicación lo establecido en las secciones y artículos siguientes: Art. 5.4.3, Art. 5.4.4., Art. 5.4.5., Art. 5.4.6., Art. 5.4.7, Art. 5.4.8, Art. 5.4.9, Art. 5.4.13., y Art. 5.4.14*

*En el Régimen de Usos: Serán aplicables los artículos siguientes: Art. 5.4.10, Art. 5.4.11, y Art. 5.4.12*

#### ART. 5.4.3 PARCELA MÍNIMA

*1.- De acuerdo con lo determinado al respecto en el artículo 85.1, limitación 4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella, cuya superficie sea igual o superior a la señalada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria, Decreto 46 de 22 de Abril de 1997 y Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias de 4 de Julio de 1995.*

*La parcela mínima edificada o edificable será en el suelo no urbanizable genérico de 15.000m<sup>2</sup>., y en el suelo no urbanizable de especial protección, coincidirá con la mínima agraria, en ningún caso inferior a 1,5 Ha.*

#### ART. 5.4.4 INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS

*1.- En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica.*

JUNTA DE EXTREMADURA  
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO  
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
acuerdo aprobado con posterioridad a este documento en las sesiones de

Fecha:

23 FEB 2012

El Director General de la Dirección del Territorio y Urbanismo

FELIX J. CUADRADO CABALLERO

2.- Particularmente, y a los efectos de la presente Normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en el que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a).- Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.
- b).- Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.
- c).- Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.
- d).- Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

#### ART. 5.4.5 SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Las construcciones que pudieran llegar a realizarse en esta clase de suelo, obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 15 metros a frente de viales y 10 metros a linderos, debiéndose respetar en todo caso, respecto de la distancia a carreteras, caminos y demás vías públicas, las limitaciones establecidas en las Normas de Protección específicas.

#### ART. 5.4.6 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- Para la vivienda familiar se prescribe con carácter obligatorio el tipo de edificación aislada y unifamiliar.
- 2.- Para las edificaciones de utilidad pública o interés social, no se establece una tipología concreta con carácter obligatorio.

JUNTA DE EXTREMADURA

COMISIÓN TÉCNICA INTERMUNICIPAL DE TERRITORIO Y URBANISMO  
La Comisión de Territorio y Urbanismo y Comisión de Territorio de Extremadura  
deberá aprobar por su mayoría los instrumentos en la Sección de

Mérida

23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Félix J. Cuadrado Caballero

**ART. 5.4.7 OCUPACIÓN**

1.- La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 2 % para las construcciones destinadas a vivienda familiar, sin que supere los 200 m<sup>2</sup>; del 25%, para edificaciones de utilidad pública o interés social; del 15%, para instalaciones industriales.

2.- Las limitaciones de ocupación en las instalaciones agrícola, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

GOBIERNO DE EXTREMADURA  
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO  
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
acorda aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida,

23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

**ART. 5.4.8 NÚMERO DE PLANTAS**

1.- Para vivienda familiar, 2 plantas.

2.- Para edificaciones de utilidad pública, o de interés social, una planta con posibilidad de entreplanta hasta el 50% de la superficie construida.

**ART. 5.4.9 ALTURA DE EDIFICACIÓN**

Las alturas máximas de edificación autorizada serán:

a).- En vivienda unifamiliar 7,00 metros.

b).- En edificaciones de utilidad pública o interés social, 7,50 metros.

**ART. 5.4.10 USOS PERMITIDOS**

En general, el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será al agrícola y pecuario, así como los destinados a la defensa y mantenimiento del medio natural y su especies, por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.

**Usos característicos.**

1. Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tales los directamente relacionados con la explotación de los recursos

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJO DE ANÁLISIS AMBIENTAL, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO  
 La Comisión de Ordenación y Conservación del Territorio de Extremadura  
 Máximo Ballester Rodríguez, Presidente de Extremadura

MEMORIA

23 FEB 2012

El Director General en Ordenación del Territorio y Urbanismo  
 Félix José Rodríguez

vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.

b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Actividades forestales, vinculadas a la explotación del conjunto de los recursos forestales arbóreos y arbustivos (madera, corcho, resina, carbón, frutos, esencias aromáticas, miel, etc).

d) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

e) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (>50%) de aportes externos a la explotación, e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

g) Actividades cinegéticas.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, y todo ello, sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa

que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

JUNTA DE EXTREMADURA  
 CONSEJÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO  
 La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
 acordó aprobar definitivamente este Decreto en su Sesión de

Fecha: 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, ~~sin perjuicio~~ de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

- a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros.
- b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.
- c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración.
- d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
- e) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- f) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, vertederos,

*plantas de transferencia de residuos sólidos, etc, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.*

*2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Arroyo de San Servan, o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Impacto Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en las presentes Normas o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.*

#### ART. 5.4.11 USOS PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES

*Se consideran usos prohibidos o incompatibles en el suelo no urbanizable todos los no contemplados en los artículos anteriores.*

#### ART. 5.4.12 EDIFICACIONES PERMITIDAS

*1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:*

*a) Las explotaciones agropecuarias.*

*b) La conservación del medio natural.*

*c) Las explotaciones extractivas.*

*d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.*

*e) El servicio al tráfico automovilístico.*

*2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:*

JUNTA DE EXTREMADURA

COMISIÓN REGULADORA DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
La Comisión de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Extremadura  
tiene a bien autorizar el presente proyecto en la siguiente forma:

23 FEB 2012

Firma:

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Firma: Miguel Ángel Ruiz García

a) Dotaciones.

Mérida

23 FEB 2012

b) Actividades de ocio de la población.

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

c) Actividades de utilidad pública o interés social que ~~hay que~~ ~~de~~ ~~com~~ ~~plazarse~~ ~~en~~ ~~el~~ ~~medio~~ ~~rural~~.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la Legislación de suelo.

6. Con carácter general se establece una parcela mínima de 15.000 m<sup>2</sup> asociada a cualquier edificación aislada en Suelo No Urbanizable Genérico, siendo el retranqueo mínimo de 15 metros a frente de viales y 10 metros a linderos, en cualquier tipo de Suelo.

#### ART. 5.4.13 CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por esta Norma, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o puedan establecerse, en la legislación y Disposiciones Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.- Las edificaciones destinadas a vivienda familiar cumplirán las Normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras y de aislamiento se establecen para el Suelo Urbano en la Sección 3 del Capítulo II de este mismo Título.

3.- En particular y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que sobre fosas sépticas y vertidos se expresan en el Capítulo III del Título II de estas Normas.

#### ART. 5.4.14 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

1.- Las construcciones en lugares inmediatos a las zonas de protección establecidas, deberán armonizar con su entorno.

2.- En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propias del mismo.

3.- Respecto a las condiciones de composición y materiales, se seguirán, en general, los ya expresados para el Suelo Urbano en la sección IV del, Capítulo anterior de este Título, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rustico municipal.

Junta de Extremadura

CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACION DEL TERRITORIO Y TURISMO  
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
sección urbanística, defintivamente este documento en la sesión de

Planta

23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Pérez Escobedo

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

### 2.1.- LEGISLACION URBANÍSTICA APLICABLE

- Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Arroyo de San Serván.
- Preceptos vigentes del Real Decreto 3288/1978 de 25 de abril, REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA (RGU).
- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA
- Ley 15/2001 de 14 de diciembre del SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA (DOE N° 1 de 3 de enero de 2002)
- Ley 9/2010 de modificación de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Real Decreto 02/2008 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

### 2.2.- ORDENACION URBANISTICA PROPUESTA Y JUSTIFICACION

Como se ha indicado anteriormente la formulación de la presente propuesta de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arroyo de San Serván tiene como objeto la reclasificación de suelo no urbanizable de urbanizable de uso industrial y terciario de unos terrenos situados junto a la autovía A-5. La superficie total del ámbito de actuación es de 414.974 m<sup>2</sup>.

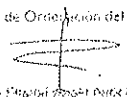
En cuanto a las dotaciones a ceder, hay que señalar que se cumplirán los parámetros establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y que a continuación se detallan:

- Dotaciones públicas excluidas zonas verdes: 5 por ciento de la superficie total ordenada.
- Zonas verdes: 10% de la superficie total ordenada.
- Aparcamientos:
  - o Plazas privadas: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.
  - o Plazas públicas: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup>.

JUNTA DE EXTREMADURA  
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, 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 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

  
Fdo. Manuel Ángel Pérez Rodríguez

De acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación se derivan los siguientes parámetros urbanísticos de aplicación:

|  |                |
|--|----------------|
| - SUPERFICIE TOTAL DEL AREA                    | 411.974 m2s.   |
| - SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA USOS LUCRATIVOS | 247.184,40 m2t |
| - APROVECHAMIENTO OBJETIVO                     | 0,60 m2/m2     |
| - APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (90% A. Objetivo)  | 0,54 m2/m2     |

JUNTA DE EXTENSION URBANIZARIA 10% APROVECHAMIENTO 24.718,44 m2t

CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Urbanismo  
deberá aprobar del presente documento en la sesión de

DECLARACIONES PUBLICAS (superficies mínimas)

|                 |            |
|-----------------|------------|
| - ZONAS VERDES  | 41.198 m2s |
| - EQUIPAMIENTOS | 20.599 m2s |

Fecha:

23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

  
Edn. Miguel Ángel Ruiz Corredo

Los terrenos incluidos en la presente modificación puntual constituirán el sector número 7 del suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Arroyo de San Serván. Las condiciones de la edificación cumplirán las condiciones establecidas en la presente modificación, no obstante el posterior Plan Parcial podrá reajustar estas condiciones, en función de la ordenación que él mismo establezca.

La ordenación detallada que establezca el Plan Parcial correspondiente deberá establecer la organización del viario de manera jerárquica estableciendo unos ejes principales de circulación que partan desde el vial de acceso al polígono. Las dimensiones de las manzanas deberán adecuarse a los usos establecidos en la ordenación. El acceso al polígono queda garantizado mediante la adecuación del camino público (Sistema General de Viario) que une el núcleo principal de Arroyo de San Serván con los terrenos objeto de esta modificación, como se recoge en la documentación gráfica.

Todos los viales interiores serán de una sección mínima de 20 metros de anchura, con acerados de 2,50 metros. Estas dimensiones se consideran más que suficientes para absorber el tráfico que se genera en la zona. Los aparcamientos en superficie irán adyacentes a este viario en una zona habilitada al efecto.

La red de saneamiento del área será separativa, siendo necesaria la instalación de una estación depuradora de aguas residuales que se deberá dimensionar adecuadamente a los usos pormenorizados que establezca el Plan Parcial.

El abastecimiento de agua se realizará desde la red municipal a través de una nueva conducción que discurrirá por el vial de acceso al polígono. Con posterioridad el Plan Parcial deberá contemplar, en función de la ordenación que establezca si resulta necesario el refuerzo de los sistemas generales de abastecimiento del Municipio.

El suministro de energía eléctrica al ámbito queda garantizado a través del centro de transformación y líneas de alta tensión que se encuentran en el borde de la parcela.

Como se ha indicado anteriormente, la conexión del área objeto de este proyecto con el resto de sistemas generales del municipio de Arroyo de San Serván se realizará a través del vial que se indica en la documentación gráfica.

Actualmente el vial consiste en una pista rural de 11 metros de anchura aproximadamente que cuenta con una longitud total de 2565 metros. El proyecto de urbanización del área será el documento encargado de recoger las obras necesarias para la adaptación del vial de acceso bajo las siguientes condiciones. La sección propuesta para el vial es de 11 metros distribuidos de la siguiente manera:

- Calzada: 9 m. de anchura ( 6 de vial y 3m de arcén peatonal (1,50 m en cada lado ))
- Tratamiento perimetral : 2 metros de anchura ( 1 metro a cada lado , con ejecución de los accesos a las líneas limítrofes ) con canalización de aguas pluviales con cunetas hormigonadas.

Todos los terrenos necesarios para la adaptación del vial que están dentro de la delimitación del dominio público ( camino preexistente público de 11 metros de anchura ). Las dimensiones del vial se consideran adecuadas para el tráfico se generará en la zona de desarrollo del polígono.

JUNTA DE EXTREMADURA  
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, 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 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

ARQUITECTO: FELIX J. CUADRADO CABALLERO

F15 - Miguel Ángel Rolo Cordero

DICIEMBRE DE 2011

16 FEB 2012



### 2.3.- ESTUDIO DE SUPERFICIES. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES Y CESIONES

En los cuadros siguientes se justifica que con la modificación presentada no se disminuye las superficies destinadas a zonas verdes o dotaciones públicas.

|                    | NNSS VIGENTES          | MODIFICACION PROPUESTA      | INCREMENTO DE SUPERFICIES     |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| AMBITO             | PARC 3<br>POLIGONO 12  | PARC 3<br>POLIGONO 12       |                               |
| CLASIFICACION      | NO URBANIZABLE         | URBANIZABLE (SECTOR 7)      |                               |
| SUPERFICIE         | 411.974 m <sup>2</sup> | 411.974 m <sup>2</sup>      |                               |
| USO GLOBAL         | Agrícola y Pecuario    | Industrial y Terciario      |                               |
| TECHO MAXIMO       | 0 m <sup>2</sup> t     | 247.184,40 m <sup>2</sup> t | + 247.184,40 m <sup>2</sup> t |
| ZONAS VERDES       | 0 m <sup>2</sup>       | 41.198 m <sup>2</sup>       | + 41.198 m <sup>2</sup>       |
| EQUIPAMIENTOS      | 0 m <sup>2</sup>       | 20.599 m <sup>2</sup>       | + 20.599 m <sup>2</sup>       |
| CESION OBLIGATORIA | 0 m <sup>2</sup> t     | 24.718,44 m <sup>2</sup> t  | + 24.718,44 m <sup>2</sup> t  |

Como se demuestra de las superficies expuestas en los cuadros anteriores, la modificación presentada implica un aumento de la disponibilidad de superficie en las reservas destinadas a zonas verdes y en las reservas destinadas a equipamientos públicos.

### 2.4.- CONDICIONES URBANISTICAS

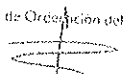
Serán de aplicación en el ámbito las Normas Urbanísticas vigentes en las NNSS de Arroyo de San Serván, y se desarrollarán con posterioridad en la ordenación detallada.

JUNTA DE EXTREMADURA  
 CONSEJERIA DE EDIFICIO, VIVIENDA, ORDENACION DEL TERRITORIO Y JURISDICCION  
 La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
 acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida

23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

  
 Este: Daniel José del Real

## 2.5.- FICHA DEL AREA DE REPARTO SECTOR 7

| ARR-SAPU-7                           | SUPERFICIES<br>(M2)              | SUPERFICIE<br>EDIFICABLE<br>USOS<br>LUCRATIVOS<br>(M2) | APROVECHAMIENTOS<br>(UA) |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------|
| SECTOR 7                             | 411.974                          | 247.184,40   | 247.184,40               |
| SISTEMAS<br>GENERALES<br>ADSCRITOS   | VIAL, CONEXIÓN<br>SSGG<br>23.085 |  |                          |
| EQUIPAMIENTOS<br>PUBLICOS<br>LOCALES | 20.599                           |  |                          |
| ESPACIOS<br>LIBRES<br>LOCALES        | 41.198                           | TOTAL<br>APROVECH.<br>(UA)                             | 247.184,40               |
| VIARIO                               | S/ ORDENACION                    | APROVECH.<br>MEDIO (UA-<br>M2S)                        | 0,600                    |
| TOTAL                                | 411.974                          |  |                          |
| SECTORES<br>INCLUIDOS                | SECTOR 7                         |  |                          |

## JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACION DEL TERRITORIO Y TURISMO  
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Fénela

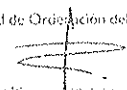
23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo. Miguel Ángel Ruiz Estrada

FICHA DEL SECTOR 8 DEL SUELO URBANIZABLE (S.A.P.U.) " EL ZANCAL "

|                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| <b>IDENTIFICACION</b>          | SECTOR 8  |  |
| <b>AREA DE REPARTO</b>         | SAPU-8  |  |
| <b>LOCALIZACION</b>            | NORESTE TERM MUNICIPAL JUNTO AUTOVIA A-5  |  |
| <b>SUP. ESTIMADA</b>           | 411.974 m <sup>2</sup>  |  |
| <b>ORDENANZA REGULADORA</b>    | INDUSTRIAL-TERCIARIO  |  |
| <b>ORDENACION</b>              | LA PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL   |  |
| <b>CONDICIONES DE USO</b>      |   | <b>USOS</b>  |
|                                |   | <b>USO PORMENORIZADO</b>   |
|                                | USO GLOBAL  | INDUSTRIAL   |
|                                | USO COMPATIBLE  | TERCIARIO  |
|                                |   | DOTACIONAL   |
|                                | USO PROHIBIDO   | RESIDENCIAL  |
| <b>GESTION Y EJECUCION</b>     | SISTEMA DE ACTUACION  | GESTION INDIRECTA - COMPENSACION   |
|                                | INSTRUMENTO DE DESARROLLO   | PROGRAMA DE EJECUCION  |
|                                | INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO   | PLAN PARCIAL DE ORDENACION   |
| <b>EDIF. MAXIMA</b>            | 247.184,40 M <sup>2</sup> TECHO (0,60 M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> S)  |  |
| <b>SUP. SUELO MAX. IND-TER</b> | 247.184,40 M <sup>2</sup> SUELO   |  |
| <b>CAPACIDAD MAXIMA</b>        | Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:<br>2.472 privadas y 1.236 públicas  |  |
| <b>ORDEN PRIORID.</b>          | SIN PROGRAMAR   |  |
| <b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>   | SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA  | 247.184,40 M <sup>2</sup>  |
|                                | SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD  | 222.465,96 M <sup>2</sup>  |
|                                | SUPERFICIE EDIFICABLE CESIÓN AL AYTO.   | 24.718,44 M <sup>2</sup>   |
|                                | SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA   | 0 M <sup>2</sup>   |
| <b>BASES ORIENTATIVAS</b>      | <p>El acceso se realizará a través del camino público que conecta el ámbito con la carretera de circunvalación de Arroyo de San Serván. La anchura mínima de los viales interiores del polígono será de 20 metros.</p> <p><i>Abastecimiento de agua:</i> conexión a red municipal con conducción por la nueva carretera a crear en el camino de acceso .</p> <p><i>Saneamiento:</i> instalación de depuradora independiente para el sector.</p> <p><i>Electricidad:</i> suministro desde red existente con creación de C.T.</p> |  |
| <b>SUPERFICIES DE CESION</b>   | SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS  | Vial de conexión de 11 m. anchura y 2.565 m. de longitud (28.215 m <sup>2</sup> ) :<br>Obligatoriedad del desarrollo simultáneo .<br>En caso de precisar terrenos por existir algún estrechamiento puntual del vial se conseguirá por expropiación o convenio con los propietarios |
|                                | CESION EQUIPAMIENTOS PUBLICOS   | 20.599 M <sup>2</sup>  |
|                                | CESION DE ZONAS VERDES  | 41.198 M <sup>2</sup>  |
|                                | VIARIO  | S/ ORDENACION a desarrollar en PP  |

**CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACION DEL TERRITORIO Y TURISMO**  
 La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de  
 Mérida **23 FEB 2012**  
 El Director General de Ordenación del Territorio  
  
 Fija: Fijada en el día 23 de febrero de 2012

### 3. CONCLUSIONES E IMPLICACIONES DERIVADAS DE LA PROPUESTA

Con todo lo anteriormente expuesto se estiman suficientemente justificados y descritos las nuevas determinaciones y criterios incluidos en esta Modificación, los cuales contribuirán al desarrollo urbanístico de esta área. La propuesta cumple con los preceptos establecidos tanto en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura como el Reglamento de Plancamiento de Extremadura

A Imendralejo, diciembre de 2011  
JUNTA DE EXTREMADURA

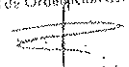
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO  
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
acorda aprobar definitivamente este documento en la sesión de

El Arquitecto.

Fdo:

23 FEB 2012

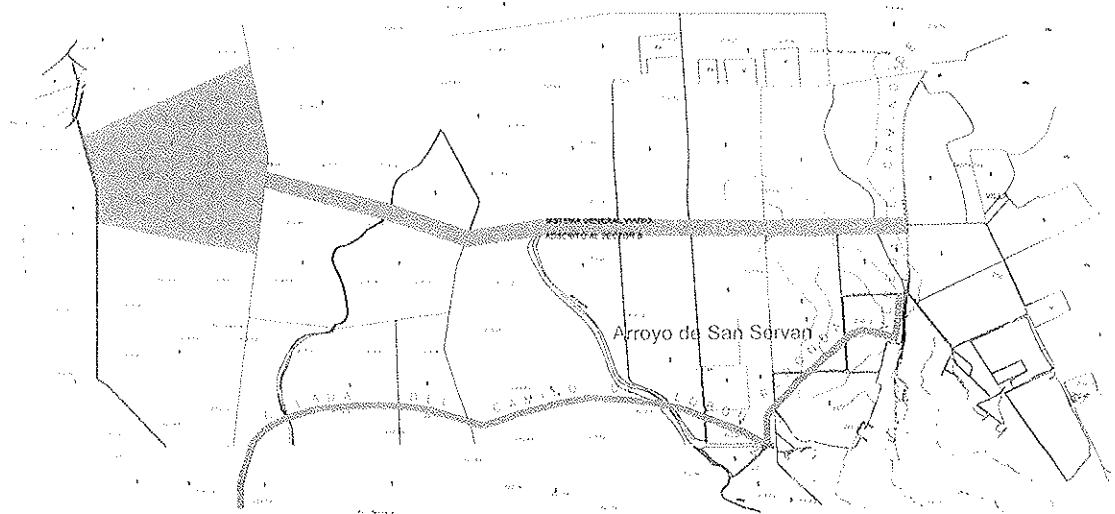
El Presidente General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

  
Fdo: Féliz J. Cuadrado Caballero



Fdo: Félix J. Cuadrado Caballero.

- 1- Se deberá realizar una prospección superficial intensiva. Esta prospección deberá ser llevada a cabo por técnicos especializados en toda la zona de afección, así como áreas de servidumbres, zonas de paso para maquinaria, acopios y préstamos, líneas de abastecimiento y evacuación. La finalidad de estas actuaciones será determinar con el mayor rigor posible la afección del proyecto respecto a los elementos patrimoniales, paleontológicos o elementos etnográficos conocidos y los que pudieran localizarse a tenor de estos trabajos.
- 2- Obligatoriedad de forma previa a la aprobación del P.P. de obtener los preceptivos informes favorables del Servicio de Infraestructuras Hidráulicas y Viaria de la Diputación de Badajoz ( en relación con el acceso previsto por la carretera BA-012); de la Dirección General de Patrimonio Cultural y del Servicio de Regadíos de la Dirección General de Desarrollo Rural ( Se respetarán las servidumbres existentes para el normal funcionamiento de las instalaciones de Riego).
- 3- Vial : De 11 m de anchura y 2.565 m de longitud. Esquema de ubicación:

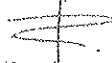


## JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, 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, 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

  
Fdo.: Figueiras de los Angeles

