ANA M. MORENO SÁNCHEZ

ARQUITECTO COLEGIADO COADE 584.045.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARROYO DE SAN SERVÁN (BADAJOZ).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de [illegible] del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

18 MAR 2014

3

1. MEMORIA DESCRIPTIVA. ESTADO ACTUAL

1.1.- DATOS GENERALES.

1.1.1.- Autor del proyecto y propietario.

1.1.2.- Antecedentes urbanísticos.

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

1.3.- EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIES Y DELIMITACIÓN.

1.4.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS TERRENOS.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

2.1.- LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE.

2.2.- ORDENACION URBANISTICA PROPUESTA Y JUSTIFICACION.

2.3.- ESTÁNDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS.

2.4.- ACCESO RODADO.

2.5.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

2.6.- SANEAMIENTO.

2.7.- SUMINISTRO ELÉCTRICO.

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

4.- FICHA CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL UA7.

5.- ARCHIVOS ADJUNTOS.

6.- PLANOS.

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Ana M. Moreno Sánchez Arquitecto colegiado COADE 584.045

18 MAR 2014

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA. ESTADO ACTUAL.

1.1.- DATOS GENERALES.

1.1.1.- Autor del proyecto y propietario.

La presente Propuesta se redacta por el Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura Ana M. Moreno Sánchez, con número de colegiado 584.045 por encargo de la Sociedad Cooperativa Nuestra Señora de Perales, con C.I.F. F-06012355, sita en calle Encarnación S/N, 06850 de Arroyo de San Serván (Badajoz).

1.1.2.- Antecedentes urbanísticos.

Arroyo de San Serván dispone de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 30 de Julio de 2003 y publicadas el 13 de noviembre de 2003 en el DOE.

Según certificación que se adjunta expedida por D. Jorge Morales Fernández, secretario del Ayuntamiento de Arroyo de San Serván, en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de la localidad constan las siguientes superficies de suelo urbano y suelo urbanizable:

- Suelo urbano: 1.096.837 m²
- Suelo urbanizable: 315.400 m²

Además, la certificación indica que, con posterioridad a la aprobación definitiva de las mencionadas Normas Subsidiarias del Planeamiento, la única modificación puntual de las Normas, que haya implicado incremento de la superficie de suelo urbano o urbanizable, ha sido la instada por D. Manuel Gallardo López, con aprobación definitiva de fecha 23 de febrero de 2.012 consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable en el Sector 7, con una superficie reclasificada de 411.974 m².

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Ana M. Moreno Sánchez Arquitecto colegiado COADE 584.045

18 MAR 2014

5

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arroyo de San Serván (NNSS) pretende realizar una ampliación de Suelo Urbano para recoger las futuras instalaciones que necesita la Cooperativa de Nuestra Señora de Perales para su correcto funcionamiento.

La parcela dispone de 24.769 m², dentro de los cuales 600 m² se encuentran ya clasificados como SUELO URBANO industrial en las N.N.S.S. de Planeamiento de Arroyo de San Serván. El resto de la superficie, 24.169 m², está clasificada como suelo no urbanizable genérico de regadío. Esta modificación propone la **RECLASIFICACIÓN** de 11.400 m² de los 24.169 m² no urbanizables disponibles. No obstante, **para el cálculo de las cesiones dotacionales; equipamientos públicos, espacios verdes y aparcamientos se tomará la superficie resultante de la suma de los 11.400 m² a reclasificar y los 600 m² ya incluidos en el suelo urbano.** De esta forma cedemos más superficie de la legalmente exigida e incluimos los 600 m² urbanos en la misma unidad de actuación; ya que se pretende ubicar parte de la cesión de espacios verdes en esa superficie.

En resumen, el objeto de esta modificación es el de RECLASIFICAR 11.400 m² de suelo NO URBANIZABLE definido como Genérico de Regadío por los planos de las N.N.S.S. a SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Se pretende que la nueva Unidad de Actuación sea de Uso Industrial, de tipología aislada, con la misma calificación que el resto de los terrenos de la Cooperativa.

Tanto los propietarios de los terrenos objeto de la modificación como el Ayuntamiento de Arroyo de San Serván instan y apoyan la siguiente modificación con los siguientes objetivos:

- Obtención de suelo para satisfacer la demanda existente de Suelo Industrial por parte de la Cooperativa para absorber las futuras instalaciones necesarias para mejorar el funcionamiento de la Cooperativa.

- Obtención por parte del Ayuntamiento de suelo dotacional de manera

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 27 MAR 2014
El Director General de [illegible]
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

18 MAR 2014

gratuita para ampliar la reserva de zonas verdes y equipamientos.

- Obtención por parte del Ayuntamiento y de forma gratuita del 10% del Aprovechamiento lucrativo.

- Los promotores corren con la totalidad de los gastos de urbanización; distinto a la forma habitual en el municipio donde las obras se han venido costeando, casi siempre, por parte del Ayuntamiento mediante el régimen de obras públicas ordinarias.

- Posibilitar el desarrollo racional de los terrenos objeto de reclasificación de acuerdo a la legislación vigente, al encontrarse colindantes al suelo urbano.

1.3.- EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIES Y DELIMITACIÓN.

La cooperativa actual dispone de aproximadamente 12.500 m² de suelo urbano calificados como Industrial según el Plano IU-03 de las NNSS vigentes. El ámbito de actuación de esta modificación puntual está constituida por parte de una parcela próxima propiedad de la Cooperativa sita en la carretera de Almendralejo, polígono nº 4 parcela 50, de una superficie total de 24.769 m², (aunque como ya se ha especificado solo se reclasificarán 11.400 m²).

Esta parcela limita:

- Norte: Arroyo el Tripero.
- Sur: camino Pista de confederación.
- Este: Con finca rústica.
- Oeste: Carretera de Almendralejo BA-012.

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

1.4.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS TERRENOS.

El terreno presenta en el sur la cota más alta de la parcela y en el norte la más baja, siendo la diferencia entre ambas de algo más de 7 metros aproximadamente. No obstante, la superficie de la parcela que se va a reclasificar (la colindante con el actual suelo urbano) cuenta tan solo con

18 MAR 2014

7

apenas un metro de diferencia de cota entre ambos extremos. El terreno se caracteriza por ser arcilloso bajo la primera capa de tierra vegetal. Los suelos carecen de relevancia debido a la carencia de recursos naturales en los mismos y a que no hay referencias de que exista algún tipo de riqueza en el subsuelo. Asimismo, en la superficie se encuentra despoblado de especies vegetales a conservar; por consiguiente no será necesaria la adopción de ningún tipo especial de protección.

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 27 MAR 2014
El Director General de Arquitectura del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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 2159/1978 de 23 de junio, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (RP).
- Ley 15/2001 de 14 de diciembre del SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA (DOE Nº 1 de 3 de enero de 2002).
- Reglamento de Planeamiento 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.

2.2.1.- Justificación cumplimiento artículo 81.1b de la LSOTEX.

De acuerdo con el artículo 81.1b de la Ley 9/2.010 de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2.001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura *"Requieren la revisión de los Planes Generales Municipales cualquier innovación de la ordenación por ellos establecida que, por sí misma o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal, implique un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitima actuaciones de urbanización superior al 20% de la ya prevista en*

los municipios de más de 10.000 habitantes potencialmente previstos en dicho planeamiento y del 30% en los menores de 10.000"

Arroyo de San Serván cuenta con menos de 10.000 habitantes, con lo cual el porcentaje referido en este caso por el párrafo anterior es del 30%.

Se considera como suelo con clasificación que legitime actuaciones urbanizadoras a la suma total de suelo urbano con suelo urbanizable. Por lo tanto, según el citado artículo 81.1b de la LSOTEX:

Sumatorio actuaciones posteriores a aprobación de plan o su última revisión con incremento de suelo urbano o suelo urbanizable ≤ 30% del sumatorio de Suelo urbano + Suelo urbanizable.

Suelo urbano (1.096.837 m²) + Suelo urbanizable (315.400 m²) = 1.412.237 m²

30% suma de suelo urbano + urbanizable → 30% de 1.412.237 m² = 423.671 m²

La única actuación de reclasificación que implica aumento de suelo urbano o urbanizable realizada desde la aprobación o última revisión del Plan es, según certificado del Ayuntamiento de Arroyo de San Serván la promovida por D. Manuel Gallardo López que afecta a una superficie de suelo total de 411.974 m². Por lo tanto:

423.671 m² (superficie total que la ley permite reclasificar sin proceder a revisión del Planeamiento) - 411.974 m² (superficie reclasificada en actuación anterior a esta propuesta) = 11.697 m².

Por lo tanto actualmente; la superficie máxima que se podría reclasificar de suelo no urbanizable a suelo urbano o urbanizable en la localidad es de 11.697 m².

Esta modificación pretende abarcar la reclasificación de un total de 11.400 m² de los 11.697 m² permitidos en cumplimiento del artículo 81.1b de la LSOTEX.

Por lo tanto, el porcentaje de suelo que finalmente se ve reclasificado sumando la reclasificación promovida por D. Manuel Gallardo López y la promovida por la Cooperativa Nuestra Señora de Perales es de 29,97% < 30%.

2.2.2.- Ordenación urbanística propuesta y su justificación.

Como se ha señalado anteriormente, el objeto de la presente Propuesta es la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano no consolidado de uso industrial. Los terrenos incluidos en la presente modificación puntual constituirán una unidad Apta para la Urbanización como U.A. 7 del suelo de las Normas Subsidiarias de Arroyo de San Serván.

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 R.P. que a continuación se detallan:

- **15%** de la superficie total ordenada para **dotaciones públicas**; de los cuales:

  * **2/3 partes** se destinarán a **Espacios Verdes.**

  * **1/3 partes** a **Equipamiento público.**

  O lo que es lo mismo: **10%** de la superficie total ordenada para **espacios verdes**, y **5%** para **equipamiento público.**

En cuanto a los **aparcamientos**; el vigente R.P. (decreto 7/2007 de 23 de Enero), en su artículo 28.1.d) distingue entre:

- *Plazas de carácter **privado**: En sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a **1 plaza** por cada **100 m²** de superficie construida. Pudiendo localizarse anejas o no al viario*

- *Plazas de carácter **público**, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a **1 plaza** por cada **200 m²** de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.*

En cuanto a la calificación será **Industrial.**

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 el presente documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Ana M. Moreno Sánchez

Arquitecto colegiado COADE 584.045

21 MAY 20

10

Según estos parámetros las superficies globales de la Unidad de Actuación 7 serán las siguientes:

- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA 12.000 m².
- SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA A RECLASIFICAR 11.400 m².
- DOTACIONES PÚBLICAS (sg/ LSOTEX)
  - ZONA VERDE* 1.200 m².
  - EQUIPAMIENTO PÚBLICO 600 m².

*Como puede observarse, la superficie de zona verde que legalmente exige la LSOTEX en este caso es de 1.200 m², no obstante, el promotor ha decidido ceder además la franja colindante con el arroyo Tripero, por lo tanto se cederá más superficie de la establecida en la ley. **El total de zonas verdes a ceder asciende, por tanto, a 1.660 m².**

Para calcular la superficie total edificable se restará, al área total de la unidad, los 1.660 m² destinados a espacios verdes así como una franja lineal colindante con la carretera de Almendralejo BA-012. La superficie de esta franja es de 1.302 m² y se desprecia debido a la influencia de la carretera y a que se dedicará a la construcción de los aparcamientos y viales de acceso necesarios para la unidad. Asimismo, se restarán los 600 m² destinados a cesiones de equipamientos públicos. En la documentación planimétrica se puede apreciar la ordenación detallada de este conjunto.

La superficie resultado sobre la cual aplicar el 75% de edificabilidad establecido para la tipología Industrial aislada es de 8.438 m². Por lo tanto:

- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 6.328,5 m².
- CESION 10% APROVECHAMIENTO 632,85 m².
- APARCAMIENTOS
  - CARÁCTER PRIVADO 64 plazas.[1]
  - CARÁCTER PÚBLICO 32 plazas.

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

[1] El número de aparcamientos de carácter privado se calcula en función a la superficie construida en la parcela. Sesenta y cuatro es el máximo número que se podrán instalar en función a la superficie máxima que se puede edificar. No obstante, si finalmente se construye menos, este número variará a razón de un aparcamiento por 100 m² construidos.

18 MAR 2014

11

Resumen de parámetros y cumplimiento de la ordenación propuesta:

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA – 7 CON ORDENACIÓN DETALLADA	
Superficie total (m²s)	12.000
Superficie total a reclasificar (m²s)	11.400
Superficie edificable (m²)	6.328,5
Edificabilidad bruta (m2t/m2s)	0,52
Edificabilidad neta (m2t/m2s)	0,75
DOTACIONES PÚBLICAS (m²s)	
Espacios verdes	1.660
Equipamiento público	600
CESIÓN APROVECHAMIENTO	
10% de aprovechamiento (suelo industrial)	632,85
APARCAMIENTOS (Uds)	
Plazas privadas	64[2]
Plazas públicas	32 (1 minusválidos)

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Aclaraciones sobre el diseño adoptado:

- Con respecto al **acceso** a la unidad:

  La parcela solo tiene contacto con el actual suelo urbano no consolidado a través del lugar donde se ha realizado la cesión de espacios verdes. Debido a las dimensiones y forma de esta parcela, y a la necesidad de situar la zona de espacios verdes con acceso desde suelo urbano consolidado, resulta complicado realizar un acceso a la unidad diferente al proyectado sin verse obligado a dividir la zona de espacios verdes.

- Con a la forma de superficie de la actuación: la forma de la superficie resultante de la unidad de actuación responde a la petición por parte de los promotores para poder aprovechar al máximo el área a reclasificar. No obstante; en previsión al desarrollo del próximo plan, la intención es seguir urbanizando, cuando sea posible y en cumplimiento

[2] Ídem nota página previa.

18 MAR 2014

12

de todas las obligaciones y normas urbanísticas que le afecten, con la misma línea de aparcamientos colindante a la carretera.

2.3.- ESTÁNDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS.

Dado los servicios urbanísticos existentes; red de electricidad, posibilidad de conectar a la red de abastecimiento y saneamiento en los mismos límites de la actuación así como a la red viaria, dado la colindancia a la Carretera de Almendralejo y a las instalaciones ya ejecutadas en Suelo Urbano, se propone la reclasificación a Suelo Urbano no Consolidado según establece el artículo 9.2 de la LSOTEX, integrados en una unidad de actuación denominada UA-7, la cual contará con un Uso Industrial y una tipología de Industrial Aislada.

Los servicios urbanísticos se consideran con capacidad suficiente para abastecer a los nuevos terrenos y si se detectara alguna deficiencia en alguno de ellos correrá a cargo de la urbanización de la UA-7.

Todos los servicios existentes y proyectados se representan en los planos de información aportados.

2.4.- ACCESO RODADO.

En el plano RED VIARIA (nº 06 y nº 6.1) se aprecia el vial de acceso a la ampliación industrial propuesta como a la nueva zona verde cedida. Citado vial ya existe siendo sus características:

- Vial existente- Carretera Almendralejo. Actualmente cuenta con dos carriles para cada sentido y carece de arcén. Tras la modificación contará con una serie de pasos salva cunetas para acceder a una zona de aparcamientos proyectados. Los aparcamientos, qué serán de carácter público, estarán distribuidos en batería y contarán con un vial de servicio de doble sentido (6 metros) que facilitará el acceso y desplazamiento a través de los mismos. El número mínimo de aparcamientos será de 32 plazas públicas exigidas (una de ellas para minusválidos).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de [illegible] del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Ana M. Moreno Sánchez Arquitecto colegiado COADE 584.045

18 MAR 2014

13

2.5.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Se necesitará una nueva acometida que de servicio a la parcela que se va a reclasificar. Está será tomada desde la calle Encarnación con una tubería de fibrocemento de Ø 65 mm. Para la zona verde cedida la acometida puede tomarse de la misma forma que para el resto de la parcela, a través de la calle Encarnación.

La red propuesta diseñada se muestra en el plano ABASTECIMIENTO (nº 08 y nº 8.1).

2.6.- SANEAMIENTO.

En el plano SANEAMIENTO (nº 07 y nº 7.1) se señala el esquema de la red de saneamiento conectándose la ampliación propuesta a la ya existente por la calle Encarnación de Ø 25 cm.

En el plano nº 7.1 se ve que el sistema de saneamiento tanto del parque como del resto del suelo a reclasificar y aparcamientos se conectará a la red general existente.

2.7.- SUMINISTRO ELÉCTRICO.

La conexión a la red de electricidad se realizará a través de las instalaciones de baja tensión ya existentes que abastecen a la parcela situada enfrente. Además las futuras instalaciones que se ubiquen en la zona serán asimismo abastecidas mediante un trasformador cercano existente propiedad de la Cooperativa. Hasta la zona verde se prolongará la red existente de BT.

El esquema de la red de electricidad y alumbrado se señala en el plano RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN. ALUMBRADO PÚBLICO (nº 9 y nº 9.1).

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 27 MAR 2014
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

18 MAR 2014

14

3. CONCLUSIONES E IMPLICACIONES DERIVADAS DE LA PROPUESTA.

Con todo lo anteriormente expuesto se estima suficientemente justiciadas y descritas las nuevas determinaciones y criterios incluidos en esta modificación, los cuales contribuirán al desarrollo urbanístico de esta área. Además se cree haber dado respuesta a las necesidades demandadas por la Cooperativa y, por tanto, haber justificado la modificación propuesta para conseguir la reclasificación de suelo propuesta. Así se prevé la tramitación municipal y autonómica fijada en el artículo 77 de la LSOTEX.

Almendralejo, Marzo 2.014

Arquitecto Colegiado COADE nº 584.045

Fdo.: Ana M. Moreno Sánchez.

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

...la Comisión de ... y Ordenación del Territorio de Extremadura ... acordó Aprobar ... conforme en la sesión de

Mérida 27 MAR 2014

El Director General de ... del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

Ana M. Moreno Sánchez

Arquitecto colegiado COADE 584.045

18 MAR 2014

15

4.- FICHA CON ORDENACIÓN DETALLADA DE UA 7 NNSS ARROYO DE SAN SERVÁN (BADAJOZ).

ESTADO ACTUAL:

En la actualidad el terreno cuenta con un cerramiento perimetral y en él se han almacenado algunos enseres.

OBJETIVOS:

Con la ordenación de estos terrenos se pretende el desarrollo de suelo para la implantación de tejido industrial, con tipología industrial aislada.

DESARROLLO:

Desarrollo: Para su desarrollo es necesario el Programa de Ejecución, proyecto de urbanización, compensación o reparcelación y ejecución de la urbanización.

Iniciativa:	Privada
Uso específico:	Industrial
Usos compatibles:	Terciario, artesanal y de equipamientos
Usos prohibidos:	Todos los demás
Tipología Edificatoria:	IA. Naves Industriales y Almacenaje
Propiedad del suelo:	Privada
Gestión:	Sistema de compensación.

RELACIÓN DE SUPERFICIES:

Superficie bruta	12.000 m².
Cesiones. Equipamiento público	600 m².
Cesiones. Zonas Verdes (J)	1.660 m².
Edificabilidad bruta	0,52 m²/m².
Edificabilidad neta	0,75 m²/m².
Aprovechamiento lucrat.	6.328,5 m².
Cesión del aprov. 10%	632,85 m².
Superficie Viario	1.302 m².

La superficie total de suelo con calificación industrial del sector (incluida la cesión del 10% del aprovechamiento) es de 8.438 m².
Se respetarán las condiciones de edificabilidad, altura, nº de plantas... y demás parámetros urbanísticos que las NNSS de Arroyo de San Serván especifiquen para la tipología de Industrial Aislada.

APARCAMIENTOS:

Privados	64 uds.
Públicos	32 uds. (una adaptada a minusválidos)

Almendralejo, Marzo 2.014
Arquitecto Colegiado COADE nº 584.045

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar def... documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero
18 MAR 2014

Fdo.: Ana M. Moreno Sánchez.

Ana M. Moreno Sánchez Arquitecto colegiado COADE 584

16

ANEXO DOCUMENTAL

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 el presente instrumento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

18 MAR 2014

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de ARROYO DE SAN SERVAN Provincia de BADAJOZ

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
06012A004000500000TU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR ALMENDRALEJO 1[A] Suelo Polígono 4 Parcela 50
LOS BARROS. 06850 ARROYO DE SAN SERVAN [BADAJOZ]

USO LOCAL PRINCIPAL: --
AÑO CONSTRUCCIÓN:
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

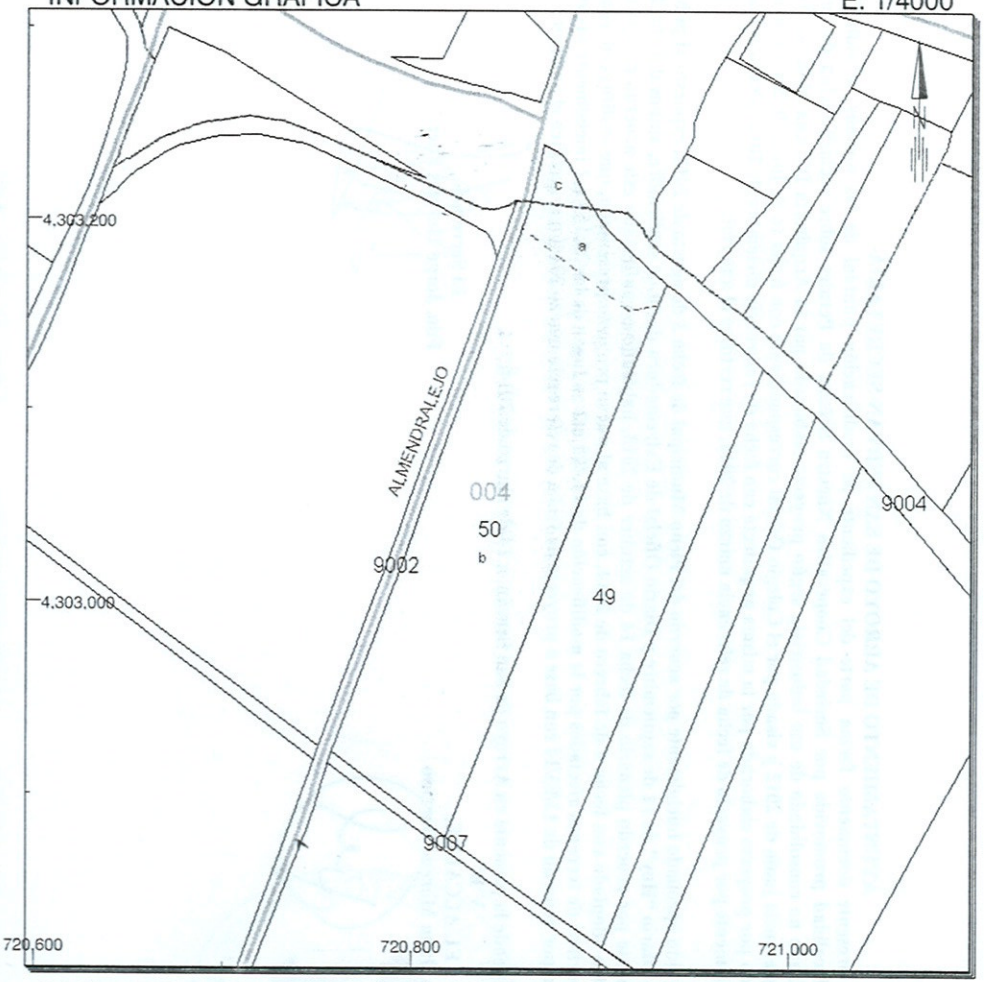
SITUACIÓN
CR ALMENDRALEJO 1[A] Polígono 4 Parcela 50
LOS BARROS. ARROYO DE SAN SERVAN [BADAJOZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
0	24.769	Suelo sin edificar

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	CR	Labor o labradio regadio	01	0,2022
b	CR	Labor o labradio regadio	01	2,2147

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

721,000 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Martes , 22 de Mayo de 2012

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Merida 27 MAR 2014
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
JUNTA DE EXTREMADURA
18 MAR 2014

18

AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE SAN SERVÁN

D. JORGE MORALES FERNANDEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE SAN SERVAN (BADAJOZ)

C E R T I F I C O: Que de acuerdo con el informe emitido por los servicios técnicos urbanísticos municipales a la vista de las actuales Normas Subsidiarias del Planeamiento de esta localidad, constan en dicho planeamiento las siguientes superficies iniciales de suelo urbano y de suelo urbanizable:

Suelo urbano	1.096.837 m2
Suelo urbanizable	315.400 m2

Con posterioridad a la aprobación definitiva de las mencionadas Normas Subsidiarias del Planeamiento, la única modificación puntual de las citadas Normas tramitada, que haya implicado incremento de la superficie de suelo urbano o urbanizable, ha sido la instada por D. Manuel Gallardo López, con aprobación definitiva de fecha 23 de febrero de 2012, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable en Sector 7, con una superficie reclasificada de 411.974 m2.

Y para que conste, a petición de la Cooperativa Nuestra Señora de Perales y a los efectos de tramitación de modificación puntual de las NN.SS. instada por la misma, expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde en Arroyo de San Serván, a quince de noviembre de dos mil trece.

V°B°
EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo. Juan Moreno Barroso

El Secretario,

Fdo. Jorge Morales Fdez.

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Avda. Extremadura, 26 – Telfs.: 924 34 20 76 – 924 34 24 36 – Fax: 924 34 22 74 – 06850 Arroyo de San Serván (Badajoz)

18 MAR 2014

19

PLANOS

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 27 MAR 2014
El Director General de [illegible] del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

18 MAR 2014