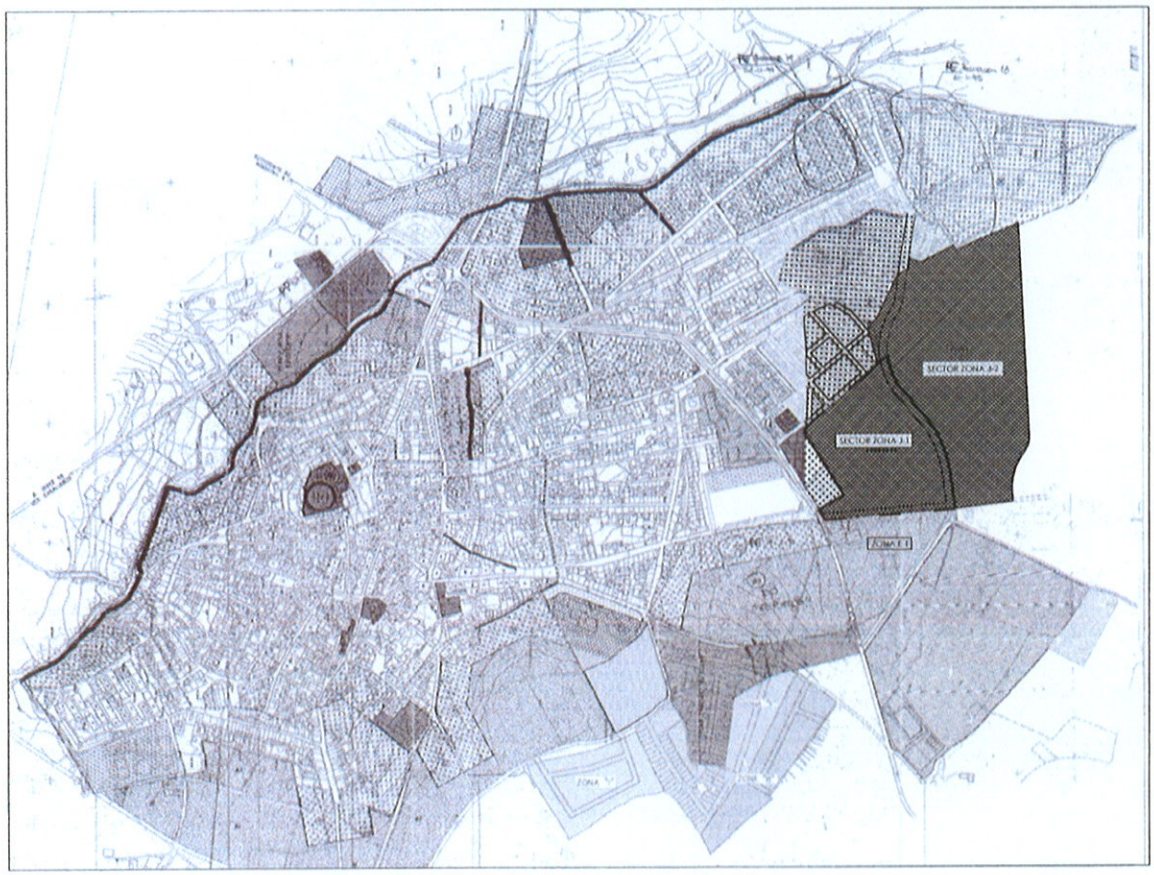
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FREGENAL DE LA SIERRA

FREGENAL DE LA SIERRA (BADAJOZ)
AVDA. DE ESPAÑA S/N

JULIO 2013

PROMUEVE: MABERCO 2.002, S.L.



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

06 MAY 2014

ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
4. ACTUACIÓN PROPUESTA
5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
6. CONDICIONES URBANÍSTICAS.
7. DISEÑO DE LA RED VIARIA.
8. ARTÍCULOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FREGENAL DE LA SIERRA.

PLANOS

1. INFORMACIÓN. PLANO Nº 14 "ZONIFICACIÓN 1" DE LAS NN.SS. DE FREGENAL DE LA SIERRA. ESTADO PREVIO.
2. INFORMACIÓN. PLANO Nº 14 "ZONIFICACIÓN 1" DE LAS NN.SS. DE FREGENAL DE LA SIERRA. ACTUALIZADO.
3. INFORMACIÓN. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
4. ORDENACIÓN. PLANO Nº 14 "ZONIFICACIÓN 1" DE LAS NN. SS. DE FREGENAL DE LA SIERRA- MODIFICADO.
5. ORDENACIÓN. RED VIARIA.

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

06 MAY 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURIS
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrema
acordó aprobar definitivamente en la sesión de
Mérida 27 FEB 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

06 MAY 2014

1. ANTECEDENTES

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 22 de las Normas Subsidiarias de Fregenal de la Sierra, como consecuencia de la Sentencia nº 828/2011 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura con fecha 6 de Octubre de 2.011, que anula la Modificación Puntual nº 22 aprobada definitivamente con fecha 29 de Noviembre de 2.007 por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura.

A continuación se expone la justificación del contenido principal de la sentencia:

1. No se admite la reclasificación de suelos urbanos a urbanizables: "... *la clasificación del suelo urbano tiene carácter reglado, como se desprende del artículo 9, entre otros, de la Ley Autonómica del Suelo. Y ese carácter reglado comporta que no es disponible ni para la Administración ni para los particulares, por lo que aquellos terrenos conforme a la Ley puedan y deban ser clasificados como suelo urbano, no podrán ser clasificados como urbanizables...*".
2. La nueva delimitación del Sector no se ajusta al artículo 33.2 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura 7/2007, de 23 de Enero: " *Bien es verdad que en los estrictos términos en que se redactan la Disposición final única del Decreto y su publicación en el Diario Oficial de Extremadura el 30 de Enero de 2007, unido a que no existe, con posterioridad a las mencionadas fechas, aprobación inicial de la Modificación, impide la aplicación directa del precepto mencionado. No obstante, recordemos que, conforme al mencionado precepto, "los sectores deberán delimitarse a partir y sobre la base de la incorporación de viarios completos, tanto de la red básica como de la red secundaria, ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia que adecuen su perímetro de manera racional a la estructura urbana y territorial propuesta, sin que en ningún caso su trazado pueda tener como exclusivo propósito el ajuste a lindes de la propiedad."*

Se redacta el presente documento por parte de Dª. Cristina Nohet Rosillo, Col. Nº 4.770 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, promovida por MABERCO 2002 S.L., propietario mayoritario de los terrenos afectado por la modificación, con CIF: B-91.235.499, cuyo representante legal es D. Bernardo Contreras Ramos, con N.I.F.: 28.313.437 - T, en calidad de Consejero Delegado.

El instrumento de planeamiento vigente en Fregenal de la Sierra (Badajoz) lo constituyen las Normas subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura con fecha 4 de Enero de 1.988. Siendo este el instrumento de planeamiento el que se pretende modificar con esta modificación puntual, concretamente el sector de suelo urbanizable denominado "Zona E".

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- SITUACIÓN, SUPERFICIE Y LINDEROS.

El suelo objeto de la presente modificación se sitúa al sur del núcleo urbano de Fregenal de la sierra, al sur de la Avenida de España, que atraviesa el núcleo urbano y que conecta las carreteras de Higuera La Real y Valverde de Burguillos.

El suelo urbanizable calificado como Zona E en las Normas Subsidiarias comprende una superficie total de 72.531,70 m2, de los cuales 45.804,21 m2 son objeto de la presente modificación puntual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURI
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremad
acordó aprobar definitiva... incremento en la sesión de
Mérida 27 FEB 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

6 MAY 2014

Se ha realizado un levantamiento topográfico de todas las parcelas incluidas en el ámbito objeto de esta modificación para cuantificar su superficie total.

Se trata de un sector de forma irregular que linda al este con suelo urbano calificado como "Manzana de Plan especial nº 17" y con solar urbano con fachada a la Avenida de España; al Norte, con la avenida de España y la trasera del suelo urbano con fachada a la Avenida de España; al oeste, con el resto del Sector de suelo urbanizable zonificado como zona E1, del que se encuentra separado por el Camino de Cumbres Mayores; y al sur, con suelo urbanizable zonificado como zona J2 según la Modificación puntual nº 23. Tanto al sur como al oeste las Normas subsidiarias planifican un viario que cierre el Sector y enlace con el viario del resto del núcleo urbano.

2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Propietario	**CIF**	**Superficie**	**%**
MABERCO 2.002, S.L.	B-91.235.499	33.272,00 m2	72,64
D. Isidoro Gamero Sánchez y			
Dª. Francisca Manovel Rodríguez	B-06423628	9.221,41 m2	20,13
Ayuntamiento de Fregenal de la Sierra	P-0605000-I	2.807,41 m2	6,13
Dª Carmen Delgado Vega	8 263364-Q	503,39 m2	1,10
TOTAL		45.804,21	100,00

2.3.- TOPOGRAFÍA. PREEXISTENCIAS.

El Sector presenta un relieve homogéneo, con un aligera pendiente del 2% en bajada hacia el sur. Presenta un acceso desde la Avenida de España en su límite Este, por donde se accedía a una antigua venta a pie de carretera que ocupa el suelo urbano que existe en este lindero y parte de cuya edificación se encuentra en el ámbito del sector, aunque completamente abandonada. También nos encontramos con un tendido eléctrico que bordea el camino que hace de límite por el oeste, y que atraviesa la parcela por el norte.

Es un suelo sin actividad, con tierras calmas y algunos árboles dispersos, como eucaliptos y pinos.

2.4.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

Como ya se ha indicado anteriormente, las Normas subsidiarias han clasificado este suelo como urbanizable, zonificado como "Zona E", lo cual aparece reflejado en el plano nº 14 "Zonificación 1" de dichas N.N.S.S. Sus condiciones urbanísticas se recogen en el artículo 85º de las mismas.

Art.85º- Zona E.-

"Uso del suelo: Se deberá reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento neto para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.

La edificación, vendrá definida por las alineaciones que determina el plan parcial y por la altura, que en ningún caso podrá ser superior a tres plantas.

Coeficiente de densidad de la zona: 0,8m2t/m2s.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Ex...
acordó aprobar definit... en la sesión de...
Mérida 27 FEB 2014

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

Densidad máxima: 35 viviendas/hectárea."

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación planteada tiene por objeto:

1º. Escindir de la actual Zona E la superficie comprendida en el ámbito de la presente modificación, que se encuentra al este del camino de Cumbres Mayores, denominándola zona J1. De esta forma se favorece la ejecución del planeamiento, puesto que la actual Zona E está claramente dividida en dos por el viario que se planifica desde las NNSS sobre el actual camino existente de Cumbres Mayores o Callejón del Puerto. Todo ello cumpliendo con el Artículo 33.2 del Reglamento de Planeamiento.

De esta forma, la situación actual y la propuesta se resumen como sigue:

SITUACIÓN ACTUAL
Zona E: 72.531,70 m2.

SITUACIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
Zona E1: 26.727,49 m2
Zona J1: 45.804,21 m2.

2º. Adaptar el ámbito de la Modificación Puntual nº 22 a las disposiciones de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y de la Ley 9/2010, de 18 de Octubre, modificación de la mencionada Ley 15/2001, en lo que respecta a la edificabilidad global del sector y a la densidad de vivienda, ya que las disposiciones del artículo 85º de las Normas urbanísticas Reguladoras de las NNSS no se corresponden con lo dispuesto en la Ley 9/2010. Actualmente, el artículo 85º de las Normas urbanísticas disponen de una edificabilidad global de 0,8 m2t/m2s y una densidad de 35 viviendas/hectárea.
La Ley 9/2010 del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX), dispone en su artículo 74.2.2.a) para municipios con población de derecho comprendida entre 2.000 y 25.000 habitantes (que es el caso de Fregenal) una edificabilidad 0,70 m2t/,2s y se anula la limitación del parámetro de densidad de vivienda, establecido en 50 viv/Ha en el anterior artículo 74.2.2.a) de la Ley 15/2001.
Por todo ello, cumpliendo con la LSOTEX, para la Zona J1, objeto de la presente modificación, se establece una edificabilidad de 0,70 m2t/m2s y se anula la limitación por densidad de vivienda.

4. ACTUACIÓN PROPUESTA.

- Se modifica el plano nº 14 "Zonificación 1" de las NNSS de Fregenal, tal y como se refleja en el plano 03 adjunto a esta memoria, donde la Zona E se divide en dos, resultando la Zona J1 y la Zona E1.
  Zona E1: 26.727,49 m2
  Zona J1: 45.804,21 m2.
- Se crea el artículo 85º bis.5 de las NNSS de Fregenal de la Sierra para la "Zona J1", donde se fijan sus condiciones urbanísticas.
- La "Zona E 1" resultante seguirá rigiéndose por el Art. 85º de las Normas Urbanísticas de Fregenal de la Sierra, que queda completado y adecuado a las limitaciones máximas dispuestas en la LSOTEX.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Ext
acordo aprobar defi
Mérida 27 FEB 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
06 MA
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

La presente modificación, implica la creación de un nuevo Sector, el Sector-Zona J1, de suelo urbanizable, para ejecutar mediante un único Plan Parcial, y su correspondiente Programa de Ejecución, pues se cumplen todos los requisitos necesarios para hacer viable su desarrollo dado que es posible el cumplimiento de los deberes derivados de la actuación urbanizadora y que son los de cesión, ejecución de la urbanización y equidistribución.

La Zona E se encuentra dividida en dos por el camino de Cumbres Mayores, el cual está previsto como viario estructurante en las NNSS de Fregenal, este viario bordea en sus límites este y oeste la zona J1 objeto de esta modificación, quedando ésta entre el suelo urbano del municipio y dicho viario.

El desarrollo urbanístico de esta zona se hace necesario para la ejecución del viario estructurante y colmatar el suelo urbano en expansión en este límite del municipio.

La escisión de la Zona J1 permite un desarrollo urbanístico más contralado y permite la simplificación urbanística de la Zona E y el posterior desarrollo de los terrenos.

Por otro lado, mediante la presente Modificación puntual, conseguimos adaptar los parámetros urbanísticos del Sector J1a la Ley 9/2010 del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX), en su artículo 74.2.2.a).

La evolución y crecimiento del municipio ha hecho que los parámetros fijados en las NNSS se quedaran obsoletos, debiendo adaptarse a su nueva situación, y al actual tipo de desarrollo urbanístico, de acuerdo a la Ley.

En las NNSS de Fregenal de la Sierra, se establecía una edificabilidad bastante elevada (0,80 m2t/m2s) para la densidad máxima de vivienda permitida (35 viv/Ha). Esto nos indica que, anteriormente, los núcleos de población estaban conformados por pocas viviendas pero de grandes dimensiones. Sin embargo, actualmente, la tipología edificatoria, y el tipo de desarrollo urbanístico ha evolucionado a núcleos de mayor número de viviendas por hectárea y de dimensiones mucho más reducidas.

El actual número de habitantes de Fregenal, le permite, según la LSOTEX, una edificabilidad máxima de 0,70 viv/Ha, disminuyéndose el fijado por las NNSS, y se anula la limitación de densidad de vivienda, según lo establecido en la Ley 9/2010, lo que nos permite adecuarnos al actual tipo de crecimiento residencial, con un mayor número de viviendas pero de dimensiones más reducidas.

6. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

A continuación se detallan las condiciones urbanísticas de las dos zonas resultantes de la escisión de la Zona E.

- Ficha de condiciones urbanísticas de la **Zona J1**:

  Es la zona de suelo urbanizable (SECTOR ZONA J-1) definida como tal en el Plano nº 14 "Zonificación 1", a desarrollar mediante un único Plan Parcial incluido en el correspondiente Programa de Ejecución.

  - Superficie total: 45.804,21 m2.
  - Usos: el uso global y principal es el residencial, en las categorías unifamiliar y plurifamiliar en bloque. Y como usos complementarios los equipamientos

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y E
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extr
acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
Mérida 27 FEB 2014

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

públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales. Se deberá reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento neto de la Zona para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.
- Edificabilidad global máxima: 0,70 m2t/m2s.
- Densidad global de viviendas máxima: sin limitación.
- Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40%.
- Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 32.062,95 m2t.
- Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo.
- Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas: 11.222,03 m2.
- Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 6.412,59 m2.
- Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 4.809,44 m2
- Reserva total de aparcamientos: 482 uds.
- Reserva de aparcamientos privados: 321 uds.
- Reserva de aparcamientos públicos: 161 uds.

- Ficha de condiciones urbanísticas de la **Zona E1**:

Es la zona de suelo urbanizable (SECTOR ZONA E-1) definida como tal en el Plano nº 14 "Zonificación 1", a desarrollar mediante un único Plan Parcial incluido en el correspondiente Programa de Ejecución.

- Superficie total: 26.727,49 m2.
- Usos: el uso global y principal es el residencial, en las categorías unifamiliar y plurifamiliar en bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales. Se deberá reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento neto de la Zona para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.
- Edificabilidad global máxima: 0,70 m2t/m2s.
- Densidad global de viviendas máxima: 35 viv/Ha.
- Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40%.
- Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 18.709,24 m2t.
- Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo.
- Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas: 6.548,24 m2.
- Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 3.741,85 m2.
- Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 2.806,39 m2
- Reserva total de aparcamientos: 281 uds.
- Reserva de aparcamientos privados: 187 uds.
- Reserva de aparcamientos públicos: 94 uds.

7. DISEÑO DE LA RED VIARIA.-

El Sector J1 se encuentra limitado al norte por la Avenida de España, que cruza todo el municipio. Esto le permite una importante accesibilidad desde este punto, del que parte el actual Camino de Cumbres Mayores, sobre el que las NNSS disponen un viario estructurante que bordea el Sector J1, da accesibilidad también a otros sectores de

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISM
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadu
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 FEB 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
06 MAY
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

suelo urbanizable como el Sector J2, y conecta esta nueva bolsa de suelo con los suelos urbanos no consolidados también en desarrollo, al este del Sector J1.

Actualmente, la conexión de este viario con la Avda. de España se realiza a través de una Glorieta de reciente construcción, que mejora el acceso a esta zona.

8. ARTÍCULOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FREGENAL DE LA SIERRA.

Se modifica el artículo 85º de las Normas urbanísticas, y se añade el artículo 85.bis.5, que recoge las directrices de ordenación del Sector J1.

Redacción actual:

Art.85º- Zona E.-

"Uso del suelo: Se deberá reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento neto para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.

La edificación, vendrá definida por las alineaciones que determina el plan parcial y por la altura, que en ningún caso podrá ser superior a tres plantas.

Coeficiente de densidad de la zona: 0,8m2t/m2s.

Densidad máxima: 35 viviendas/hectárea."

Redacción modificada y añadida:

Art.85º- Zona E1.-

Es la zona de suelo urbanizable (SECTOR ZONA E-1) definida como tal en el Plano nº 14 "Zonificación 1", a desarrollar mediante un único Plan Parcial incluido en el correspondiente Programa de Ejecución.

- **Superficie total: 26.727,49 m2.**
- **Usos: el uso global y principal es el residencial, en las categorías unifamiliar y plurifamiliar en bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales. Se deberá reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento neto de la Zona para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.**
- **Edificabilidad global máxima: 0,70 m2t/m2s.**
- **Densidad global de viviendas máxima: 35 viv/Ha.**
- **Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40%.**
- **Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 18.709,24 m2t.**
- **Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo.**
- **Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas: 6.548,24 m2.**
- **Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 3.741,85 m2.**
- **Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 2.806,39 m2**
- **Reserva total de aparcamientos: 281 uds.**
- **Reserva de aparcamientos privados: 187 uds.**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TU
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrema
acuerdo aprobar definitivamente el instrumento en la sesión de
Mérida 27 FEB 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
06 MAY 2014
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- **Reserva de aparcamientos públicos: 94 uds.**

Art. 85º bis.5. Zona J1.-

Es la zona de suelo urbanizable (SECTOR ZONA J-1) definida como tal en el Plano nº 14 "Zonificación 1", a desarrollar mediante un único Plan Parcial incluido en el correspondiente Programa de Ejecución.

- **Superficie total: 45.804,21 m2.**
- **Usos: el uso global y principal es el residencial, en las categorías unifamiliar y plurifamiliar en bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales. Se deberá reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento neto de la Zona para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.**
- **Edificabilidad global máxima: 0,70 m2t/m2s.**
- **Densidad global de viviendas máxima: sin limitación.**
- **Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40%.**
- **Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 32.062,95 m2t.**
- **Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo.**
- **Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas:11.222,03 m2.**
- **Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 6.412,59 m2.**
- **Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 4.809,44 m2**
- **Reserva total de aparcamientos: 482 uds.**
- **Reserva de aparcamientos privados: 321 uds.**
- **Reserva de aparcamientos públicos: 161 uds.**

El artículo 76º se mantiene redactado como sigue:

Art. 76º.- Dimensiones máximas y mínimas

Se han definido catorce zonas como dimensiones mínimas para los Planes Parciales; doce en el Plano de Zonificación 1 y dos en el Plano de Zonificación 2.

Los Planes Parciales, podrán agrupar varias de estas zonas, siempre que sean completas.

MABERCO 2002, S. L.
Administrador

Promotor: MABERCO 2002 S.L.

Fdo.: Cristina Nohet Rosillo. Arquitecta.

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

13 JUN 2014

PLANOS

...EMAN
...ENACIÓN DEL TERRITORIO
...Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 FEB 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel ...Rubio Cuadrado
MAY 2014