

# MODIFICACIÓN NÚM. 4 DEL PLAN TERRITORIAL “CAMPO ARAÑUELO” PARA LA DELIMITACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

### 3. NORMATIVA PROPUESTA

Mayo 2026



## ÍNDICE

|          |                                                                                                                                                   |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>NORMATIVA .....</b>                                                                                                                            | <b>5</b> |
| 1.1      | PARTE 1 MODIFICACIONES A LA NORMATIVA DEL PLAN TERRITORIAL.....                                                                                   | 5        |
|          | Artículo 14.ter. Asentamientos en suelo rústico de nueva creación (D).....                                                                        | 5        |
|          | Artículo 14.ter. Asentamientos en suelo rústico de nueva creación (D).....                                                                        | 5        |
| 1.2      | PARTE 2. INCORPORACIONES A LA NORMATIVA DEL PLAN TERRITORIAL.....                                                                                 | 6        |
|          | Artículo 76. Definición del asentamiento (NAD) .....                                                                                              | 6        |
|          | Artículo 77. Mantenimiento de la categoría de suelo rústico del ámbito del asentamiento (NAD y D) .....                                           | 8        |
|          | Artículo 78. Estricta dotación de infraestructuras y servicios. Criterios de diseño (NAD y D).....                                                | 8        |
|          | Artículo 79. Condiciones del cerramiento perimetral (D) .....                                                                                     | 9        |
|          | Artículo 80. Accesos al ámbito. Criterios de diseño (D).....                                                                                      | 9        |
|          | Artículo 81. Red de caminos del nuevo asentamiento. Criterios de diseño (NAD y D) ....                                                            | 9        |
|          | Artículo 82. Directrices de Zonificación (NAD) .....                                                                                              | 11       |
|          | Artículo 83. Directrices de diseño de las edificaciones de uso residencial autónomo (NAD y D).....                                                | 12       |
|          | Artículo 84. Condiciones de diseño de las edificaciones complementarias para el fomento del desarrollo rural y otros elementos. (NAD) y (D) ..... | 13       |
|          | Artículo 85. Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento (NAD y D) .....                                                        | 13       |
|          | Artículo 86. Principios ambientales de Intervención para la redacción del Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento (D) ..... | 15       |
|          | Artículo 87. Garantías para asegurar la efectiva implantación de nuevo asentamiento (NAD) .....                                                   | 18       |
|          | Artículo 88. Proyectos de reparcelación (D y R) .....                                                                                             | 18       |
|          | Artículo 89. Proyectos de infraestructuras y servicios (NAD, D y R).....                                                                          | 18       |
|          | Artículo 90. Entidad autónoma para el desarrollo, ejecución y conservación del nuevo asentamiento (D) .....                                       | 19       |

Artículo 91. Planes y Estudios complementarios al Plan Especial Territorial de  
Ordenación (D) ..... 20

Disposición final. Entrada en vigor (NAD) ..... 21

|                                                                            |                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Redactado por: Natalia Chinchilla Cámara,<br>arquitecto, Col. 12.282 COAM. | Aprobado por: Guillermo García de Polavieja,<br>arquitecto, Col. 11.794 COAM. Director<br>Técnico. |
| Fecha: 13/05/2026                                                          | Fecha: 15/05/2026                                                                                  |

**Documento elaborado por TMA entre junio de 2024 y marzo de 2025 (documento borrador) y  
octubre y mayo de 2026 (documento para Aprobación Inicial)**

**PROPIEDAD INTELECTUAL**  
El presente documento, incluyendo texto, fotografías y gráficos –excepto donde se especifique lo contrario- así como la metodología empleada en la elaboración del estudio que constituye la base del mismo, son propiedad intelectual de Tasvalor Medio Ambiente S.L. quedando prohibida su revelación, copia, reproducción total o parcial y difusión; sin expresa autorización de la citada mercantil. El presente documento se edita para uso exclusivo del cliente que en él se cita, a los efectos de la tramitación administrativa de su plan, programa o proyecto frente al órgano sustantivo o ambiental de la administración correspondiente, incluyendo su remisión a los agentes implicados y su exposición pública para la correspondiente participación ciudadana; así como para otros objetivos que en el documento se citen específicamente. Tasvalor Medio Ambiente S.L. se reserva el derecho de ejecutar cuantas acciones legales estime necesarias para garantizar la defensa de sus derechos sobre la propiedad intelectual de este trabajo.

**DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**  
El presente documento incluye datos del carácter personal de sus autores y por tanto debe ser manejado de acuerdo con las prescripciones de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

  
Fdo. Saturnino Cordiero Pérez

APROBAR INICIALMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4  
DEL PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO

El Consejo de Infraestructuras,  
Transporte y Vivienda  
RESUELVE:

En Mérida  
4 de junio de 2026

Consejería de Infraestructuras,  
Transporte y Vivienda

  
JUNTA DE  
EXTREMADURA

## 1 NORMATIVA

La normativa de esta Modificación de Plan Territorial se articula en dos partes, la primera destinado a recoger las modificaciones normativas necesarias para el encaje de la presente Modificación en el Plan Territorial en vigor y la segunda para incorporar los artículos de nueva redacción que son necesarios para establecer las condiciones de desarrollo y gestión del asentamiento.

### 1.1 PARTE 1 MODIFICACIONES A LA NORMATIVA DEL PLAN TERRITORIAL

A continuación, se incorpora un cuadro con la normativa resultante de la Modificación núm. 3 del Plan Territorial del Campo Arañuelo y la propuesta de modificación que incorpora la Modificación núm. 4:

| REDACCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | MODIFICACIÓN nº 4 PROPUESTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Artículo 14.ter. Asentamientos en suelo rústico de nueva creación (D).</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Podrá preverse la creación de nuevos asentamientos en suelo rústico siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la legislación urbanística y sectorial vigente.</li> <li>2. Para ello, a través de una modificación de tramitación abreviada del Plan Territorial, se delimitarán los correspondientes sectores y se fijarán las condiciones para su desarrollo, incluidos los estándares de sostenibilidad de los mismos, pudiendo ampliar o reducir, en su caso, los estándares indicados en el artículo anterior, siempre que quede debidamente justificado que el modelo de ordenación propuesto sea sostenible, ambiental y económicamente, conforme al modelo territorial del presente Plan y que , en ningún caso, podrá suponer ni la transformación urbanística del ámbito, ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible.</li> <li>3. Una vez aprobada la modificación, deberá presentarse en el plazo que se establezca al efecto, por parte del promotor de la misma, la documentación necesaria para la tramitación del correspondiente Plan Especial de Ordenación del nuevo asentamiento con el contenido establecido reglamentariamente, que deberá incluir además la normativa reguladora del ámbito estableciendo las</li> </ol> | <p><b>Artículo 14.ter. Asentamientos en suelo rústico de nueva creación (D).</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Podrá preverse la creación de nuevos asentamientos en suelo rústico siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la legislación urbanística y sectorial vigente.</li> <li>2. Para ello, a través de una modificación de tramitación abreviada del Plan Territorial, se delimitarán los correspondientes sectores y se fijarán las condiciones para su desarrollo, incluidos los estándares de sostenibilidad de los mismos, pudiendo ampliar o reducir, en su caso, los estándares indicados en el artículo anterior, siempre que quede debidamente justificado que el modelo de ordenación propuesto sea sostenible, ambiental y económicamente, conforme al modelo territorial del presente Plan y que , en ningún caso, podrá suponer ni la transformación urbanística del ámbito, ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible.</li> <li>3. Una vez aprobada definitivamente la modificación, deberá presentarse en el plazo que se establezca al efecto, por parte del promotor de la misma, la documentación necesaria para la tramitación del correspondiente Plan Especial Territorial de Ordenación del nuevo asentamiento con el contenido establecido reglamentariamente, que deberá incluir además la normativa</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras para la implantación de los diferentes usos y actividades incluidos en el asentamiento, así como las garantías que se les exijan para asegurar la efectiva implantación del nuevo asentamiento. | reguladora del ámbito estableciendo las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras para la implantación de los diferentes usos y actividades incluidos en el asentamiento, así como las garantías que se les exijan para asegurar la efectiva implantación del nuevo asentamiento. |
| 4. Se reconoce la iniciativa privada para la promoción y desarrollo de nuevos asentamientos en suelo rústico en los términos y condiciones establecidos en la legislación vigente.                                                                                                                         | 4. Se reconoce la iniciativa privada para la promoción y desarrollo de nuevos asentamientos en suelo rústico en los términos y condiciones establecidos en la legislación vigente.                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5. Se prevé la creación de un nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo denominado Asent-01 “Dehesa El Espadañal” cuya regulación queda recogida en el Título V de la presente Normativa.                                                                                                                                    |

## 1.2 PARTE 2. INCORPORACIONES A LA NORMATIVA DEL PLAN TERRITORIAL

Se adiciona el Título V: *DETERMINACIONES APLICABLES AL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RÚSTICO DE NUEVA CREACIÓN ASENT-01 “Dehesa El Espadañal”*, de nueva redacción que incluye los artículos 76 a 91 con el siguiente tenor literal:

### TÍTULO V. DETERMINACIONES APLICABLES AL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RÚSTICO DE NUEVA CREACIÓN ASENT-01 “Dehesa El Espadañal”

#### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

##### **Artículo 76. Definición del asentamiento (NAD)**

1. El asentamiento en suelo rústico de nueva creación denominado Asent-01 “Dehesa El Espadañal”, se ubica entre los municipios de Navalmoral de la Mata y Casatejada, dentro de las fincas registrales siguientes:

- Finca registral nº 118 de Casatejada
- Fincas Registrales, 4304, 4307 y 6005 de Navalmoral de la Mata

La ubicación del mismo queda reflejada en el Pano de ordenación del Plan Territorial 01. *Articulación Territorial.*

2. El Plan Especial Territorial de Ordenación del nuevo asentamiento determinará la delimitación definitiva del ámbito, pudiendo proceder a su redelimitación respecto de la indicada en el Plan Territorial estrictamente en la medida necesaria para su adecuación a los límites de la propiedad o a circunstancias sobrevenidas no previstas inicialmente, debidamente justificadas, y todo ello sobre la base de un estudio pormenorizado y de los correspondientes levantamientos topográficos. En todo caso, la superficie final del ámbito no podrá ser inferior al 75 % de la superficie indicada con carácter orientativo en la presente Modificación (NAD).

3. El objeto del asentamiento 01. ‘Dehesa El Española’ es el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular a través de la implantación de un conjunto de edificaciones de uso residencial autónomo, con un número mínimo de 120 edificaciones y un número máximo de 150 edificaciones de uso residencial autónomo.

4. Además de las edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, se deberán incluir en cualquier caso otros usos y construcciones complementarias descritas destinadas a los usos y fines descritos en el apartado 1.7.4 de la Memoria de Ordenación de la presente Modificación, siempre que estos contribuyan al fomento del desarrollo rural o a la economía verde circular, y sean compatibles con el régimen de protección de la dehesa establecido en el artículo 60 de la presente normativa y en la matriz de usos del ANEXO I. (NAD).

5. Se establecen los siguientes parámetros edificatorios (NAD):

- Uso residencial autónomo: máximo 225.000 m<sup>2</sup><sub>t</sub> edificables
- Usos complementarios: máximo 22.500 m<sup>2</sup><sub>t</sub> edificables
- **TOTAL: 247.500 m<sup>2</sup> edificables**

6. Se establecen los siguientes estándares para el asentamiento Asent-01 “Dehesa El Española”:

| INDICADOR                                                                                                                                                                                                             | MÁRGENES                                 |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                       | Min                                      | Máx.                                     |
| <b>Superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo</b> (sumatorio de las superficies de todas las parcelas incluidas en el ámbito dividido por el número total de parcelas incluidas en el ámbito):  | 3 hectáreas<br>(30.000 m <sup>2</sup> s) | 8 hectáreas<br>(80.000 m <sup>2</sup> s) |
| <b>Densidad de edificaciones de uso residencial autónomo</b> (Se mide en número de edificaciones de uso residencial autónomo por hectárea):                                                                           | 0,05 edificaciones /<br>hectárea         | 0,2 edificaciones/<br>hectárea           |
| <b>Ocupación media de las edificaciones de uso residencial autónomo</b> (porcentaje de la superficie de suelo ocupada por las edificaciones de uso residencial autónomo, respecto de la superficie total del ámbito): | 0,1% ocupación                           | 3% ocupación                             |

**Artículo 77. Mantenimiento de la categoría de suelo rústico del ámbito del asentamiento (NAD y D)**

1. Las actuaciones que se lleven a cabo en el ámbito del asentamiento para la implantación de los usos residenciales autónomos y los usos complementarios para el cumplimiento de sus objetivos de desarrollo rural y economía verde circular, no supondrán, en ningún caso la transformación urbanística de los mismos, manteniéndose la categoría de suelo rústico. (NAD).
2. Los Planes de Suelo rústico que, en desarrollo del presente Plan Territorial se aprueben, o los instrumentos de planeamiento urbanístico general de los términos municipales de Navalmoral de la Mata y Casatejada, deberán clasificar el ámbito del asentamiento como suelo rústico, en la categoría que corresponda según lo establecido en la legislación urbanística vigente (D).
3. Las edificaciones de uso residencial autónomo no adquirirán en ningún caso la condición de uso residencial vivienda, entendiendo éstas como aquellas al servicio de la efectividad del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local, no pudiendo por tanto, generar demandas de servicios urbanísticos y debiendo constituirse en entidad autónoma de conservación, siendo independientes en la gestión de sus infraestructuras.(NAD)
4. Las edificaciones de uso residencial autónomo no podrán modificar su uso a cualquiera de los usos permitidos o autorizables. (NAD).

**Artículo 78. Estricta dotación de infraestructuras y servicios. Criterios de diseño (NAD y D)**

1. Conforme a lo justificado en la Memoria de Ordenación de la Modificación del Plan Territorial N°4, se consideran infraestructuras y servicios estrictamente necesarios para asegurar la suficiencia sanitaria y de accesibilidad del ámbito, las siguientes: (NAD)
- Abastecimiento de agua.
  - Saneamiento.
  - Infraestructura eléctrica.
  - Accesos.
  - Red de Caminos.
  - Telecomunicaciones.



2. El diseño de las infraestructuras y servicios estrictamente necesarios deberá venir definido en el Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento que deberá seguir los siguientes criterios (NAD):

- a) Imperar la ejecución de la solución de menor impacto ambiental y paisajístico.
- b) Procurar alcanzar el mayor grado de autonomía posible.
- c) Excepcionalmente se podrá conectar a una red pública de infraestructuras. Ello no implicará, en ningún caso, la integración de las infraestructuras del asentamiento en ninguna de las redes ~~urbanas~~ públicas de infraestructuras ni ~~se~~ supondrá la sobrecarga de las mismas, ni el incremento económico de su mantenimiento.
- d) Deberá considerándose la reutilización, rehabilitación y reforzamiento de las infraestructuras y los servicios existentes para con ello mejorar la eficiencia de la gestión de recursos y la minimización del impacto. (D)

**Artículo 79. Condiciones del cerramiento perimetral (D)**

El vallado perimetral conformará un recinto cerrado para el asentamiento, orientado a controlar los accesos y regular la relación entre el nuevo asentamiento y el territorio colindante, pero con la permeabilidad necesaria para asegurar la conectividad ecológica

**Artículo 80. Accesos al ámbito. Criterios de diseño (D)**

1. Los accesos al ámbito desde la red viaria pública serán al menos tres y conectarán tres puntos de acceso al oeste, sur y este del perímetro del ámbito con la red general de carreteras de titularidad estatal o autonómica (previsiblemente la EX -108 y N-V).
2. En caso de necesitarse la modificación de algún enlace con dicha red, se realizará la pertinente consulta de viabilidad al organismo gestor de la carretera de acceso.
3. Los accesos al ámbito desde la red de caminos existente se definirán en los documentos técnicos posteriores de diseño. La ubicación aproximada de los mismos se encuentra definida en el plano de ordenación de la M04PTCA nº O\_P05.

**Artículo 81. Red de caminos del nuevo asentamiento. Criterios de diseño (NAD y D)**

1. La red de caminos interna estará conformada por todos aquellos que discurren por el ámbito del asentamiento (NAD)

2. El diseño de la red de caminos interna, tanto de uso público como privados, se establecerá en el Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento siguiendo los siguientes criterios: (D)

- a) Los caminos existentes seguirán un criterio de racionalización mediante jerarquización e integración total en el paisaje, adaptación a la topografía y empleo de superficies naturalizadas. (D)
- b) En caso de que se demostrase la titularidad pública de algún camino, cualquier alteración de su trazado se hará siempre de conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y quedará condicionada a la obtención de las autorizaciones que procedan en cada caso por parte de la Administración titular del camino. (NAD)
- c) No podrán ser modificados aquellos caminos inventariados en la red de caminos de interés territorial, ni vías pecuarias. Solo en caso de resultar necesario, se podrá modificar, garantizando la mínima afección, la sección de los tramos del resto de los caminos de tierra existentes. (NAD)
- d) Tanto para el tratamiento de caminos existentes como para el diseño y ejecución de los nuevos, deberá tenerse en cuenta los criterios siguientes (NAD):
  - a. Priorizar los caminos existentes frente a la ejecución de nuevos trazados.
  - b. Integración en una red jerarquizada que reduzca distancias.
  - c. Adaptación a la topografía.
  - d. Reducción de las afecciones a la cubierta vegetal viva.
  - e. Evitar la movilización de tierras.
  - f. Resolver las intersecciones con elementos de valor ambiental.
  - g. Empleo de superficies naturalizadas. En ningún caso se emplearán pavimentos o asfaltos que alteren la escorrentía natural del terreno o su comportamiento bioclimático.
  - h. Minimización de la señalética e integración paisajística de la misma
  - i. Minimización de la iluminación que deberá limitarse a la señalización puntual en accesos o cruces.
- e) Cualquier apertura de nuevos caminos será acorde a lo dispuesto en los artículos 19 y 36 del PT Campo Arañuelo, y demás normas de aplicación (NAD).

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE DISEÑO DEL ASENTAMIENTO

### Artículo 82. Directrices de Zonificación (NAD)

1. Se delimitan **zonas restringidas a la ocupación** a partir del diagnóstico ambiental realizado en el Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación del Plan Territorial N°4 y la delimitación de zonas de interés medioambiental. Dentro de ellas, se permitirá la ocupación temporal por obras condicionada al cumplimiento de las restricciones y condiciones del Estudio Ambiental Estratégico.
2. Se delimitan tres **zonas aptas para la ocupación** con intensidad diferente en función de la densidad media del arbolado, quedando toda ocupación sujeta a la preservación del mismo.

Estas zonas son:

- I. Zonas de alta intensidad de ocupación. En estas zonas no hay presencia de arbolado por lo que se pueden destinar a acoger infraestructuras de elevada ocupación superficial.
- II. Zonas de baja intensidad de ocupación. Son zonas con densidad media de arbolado, donde la intensidad edificatoria será baja.
- III. Zonas de muy baja intensidad de ocupación. Son zonas de alta densidad de arbolado o diversidad tipológica, localizadas en el extremo norte, donde la intensidad edificatoria será muy baja.

Esta zonificación se expresa en el plano M04 PT\_O\_P06 de la Memoria de Ordenación.

3. Se establecen los siguientes parámetros para las diferentes zonas aptas para la edificación definidas:

| Zona                                     | Superficie (ha) | edificabilidad (m²t/ha) | Edificabilidad máxima (m²t) | Nº de edif. Resid. máximo | Densidad (viv/ha) |
|------------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Zona restringida a la ocupación          | 387             | -                       | -                           | -                         | -                 |
| Zonas aptas para la ocupación:           |                 |                         |                             |                           |                   |
| Zona de alta intensidad de ocupación     | 14              | -                       | Solo infraestructuras       | -                         |                   |
| Zona de baja intensidad de ocupación     | 1.080           | 230                     | 247.500                     | 150                       | 0,14              |
| Zona de muy baja intensidad de ocupación | 83              | 180                     | 15.000                      | 10                        | 0,12              |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>1.587</b>    | <b>160</b>              | <b>247.500</b>              | <b>150</b>                | <b>0,095</b>      |

**Artículo 83. Directrices de diseño de las edificaciones de uso residencial autónomo (NAD y D)**

1. El Plan Especial Territorial de Ordenación que desarrolle el ámbito concretará la disposición de las edificaciones residenciales dentro del asentamiento siguiendo un esquema orgánico, de inspiración paisajística, donde la red de accesos sea la mínima imprescindible y se adapte al relieve natural y a la red ecológica existente. Para minimizar dicha red de accesos las zonas residenciales estas se agruparán en células o racimos ("*clusters*"), integradas en el paisaje de la dehesa, de forma armónica, sin saturar el territorio (D)
2. El Plan Especial Territorial de Ordenación definirá cada una de las parcelas individuales de las edificaciones de uso residencial autónomo, las cuales tendrán una superficie de entre 3 y 8 hectáreas, y contarán con una única edificación principal por parcela, con un máximo de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie construida por parcela. (NAD)
3. El Plan Especial Territorial de Ordenación del nuevo asentamiento definirá las condiciones definitivas de edificabilidad, ocupación y altura de las edificaciones residenciales autónomas. Incluirá también las características estéticas de la edificación, en desarrollo de los criterios del punto 1, separación mínima a linderos, cerramientos, materiales y demás condiciones constructivas. (D).
4. Las edificaciones de uso residencial autónomo, adoptarán patrones morfológicos y tipológicos tradicionales, de carácter aislado. Tendrán, preferentemente, materiales y sistemas constructivos que permitan que la edificación se integre en el paisaje, respondiendo al concepto rural como elemento de carácter e identidad del lugar. Su volumetría, posible fragmentación, orientación etc., responderán a principios de adaptación a la topografía y arbolado existente (NAD)
5. En el diseño de la futura **edificación**, además de los principios de integración paisajística del punto 1, se buscará una elevada eficiencia energética mediante criterios pasivos tales como una orientación y soleamiento favorables y el empleo de soluciones constructivas de elevada inercia térmica. (D)
6. El diseño de vallados o cercados deberá garantizar la continuidad del paisaje de dehesa, limitándose al entorno inmediato de las edificaciones y a los que resulten imprescindibles para el manejo de ganadería. Las parcelas quedarán, en todo caso, delimitadas por hitos o mojones, no por cerramientos que impidan el paso de la fauna o el ganado, restringiéndose el uso de vallado cinegético a las áreas de movimiento de la edificación y su entorno inmediato. (NAD)

**Artículo 84. Condiciones de diseño de las edificaciones complementarias para el fomento del desarrollo rural y otros elementos. (NAD) y (D)**

1. Las construcciones restantes, no constituidas como infraestructuras, deben estar dirigidas a apoyar las actividades del uso residencial autónomo y encaminadas al fomento de desarrollo rural y la economía verde circular que debe cumplir el asentamiento. (D)
2. Las construcciones adoptarán patrones morfológicos y tipológicos tradicionales, de carácter aislado emplearán, preferentemente, materiales y sistemas constructivos que permitan que la construcción se integre en el paisaje, respondiendo al concepto rural como elemento de carácter e identidad del lugar. (NAD)
3. El Plan Especial Territorial de Ordenación del nuevo asentamiento definirá las condiciones de edificabilidad, ocupación y altura de las edificaciones complementarias. Incluirá también las características estéticas de la edificación, separación mínima a linderos, cerramientos, materiales y demás condiciones constructivas. (NAD)
4. El diseño de vallados o cercados deberá garantizar la continuidad del paisaje de dehesa, limitándose al entorno inmediato de las edificaciones y a los que resulten imprescindibles para el manejo de ganadería. Las parcelas quedarán, en todo caso, delimitadas por hitos o mojones, no por cerramientos que impidan el paso de la fauna o el ganado, restringiéndose el uso de vallado cinagético a las áreas de movimiento de la edificación y su entorno inmediato. (NAD)

**CAPÍTULO III. CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL ASENTAMIENTO**

**Artículo 85. Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento (NAD y D)**

1. En desarrollo de las determinaciones previstas en este título, y en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan Territorial que habilite el desarrollo del asentamiento ASENT-01- “Dehesa el Espadañal”, las personas físicas o jurídicas que han promovido la iniciativa deberán presentar la documentación técnica necesaria para iniciar la tramitación del Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento en suelo rústico cuyo objeto sea la ordenación y definición de la gestión del mismo, junto con las garantías previstas en el artículo 86 de la presente normativa para asegurar la efectiva implantación del nuevo asentamiento. (NAD)
2. La ordenación y ejecución del asentamiento prevista en el Plan Especial Territorial deberá tener en cuenta los principios ambientales de intervención recogidos en el artículo siguiente. (D)

3. El Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento deberá delimitar el perímetro y el sector o sectores en los pueda dividirse el asentamiento para su ejecución. Estos sectores vendrán justificados por la existencia de elementos naturales, necesidades de gestión de la dehesa, condicionantes ambientales o por la necesidad de ocupación de ciertos ámbitos para la ejecución de infraestructuras. (D)
4. El Plan Especial Territorial de Ordenación deberá incluir documentación técnica suficiente relativa a las infraestructuras mínimas a ejecutar, a fin de obtener el informe favorable de los organismos competentes por razón de la materia.
5. Adicionalmente a las determinaciones previstas en la legislación urbanística vigente, el Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento establecerá, entre otras, las siguientes determinaciones (D):

**A. Determinaciones de ordenación:**

1. Justificación del cumplimiento de los estándares de sostenibilidad de asentamiento establecidos para los diferentes indicadores.
2. Las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y separación mínima a linderos de las edificaciones de uso residencial autónomo, en desarrollo de las determinaciones de zonificación de la presente Modificación, así como las condiciones estéticas y constructivas de la edificación, de los cerramientos de parcela, así como cualquier otra que sea necesaria para para la correcta implantación del asentamiento.
3. Las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y separación mínima a linderos de las edificaciones complementarias que contribuyen al desarrollo rural y la economía verde y circular en los términos establecidos en el artículo 83 de la presente normativa, así como las condiciones estéticas y constructivas de la edificación, de los cerramientos de parcela (según artículo 82.4), así como cualquier otra que sea necesaria para para la correcta implantación del asentamiento.
4. Las determinaciones que aseguren:
  - a. La Prevención de la fragmentación y conectividad ecológicas.
  - b. La Prevención de posibles afecciones sobre elementos de la Red Natura 2000.

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

Fdo. Saturnino Cordobero Pérez

APROBAR INICIALMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4  
DEL PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO

El Consejo de Infraestructuras,  
Transporte y Vivienda  
RESUELVE:

En Mérida  
4 de junio de 2026

Consejería de Infraestructuras,  
Transporte y Vivienda

JUNTA DE  
EXTREMADURA

- c. Evitar la afección a otros aspectos ambientales sustantivos tales como la hidrología, la movilidad, el ruido ambiental, la prevención de la contaminación lumínica y la prevención de afecciones al arbolado característico del paisaje de dehesa

**B. Determinaciones de gestión**, relativas a la definición de las condiciones para el desarrollo, ejecución y posterior gestión y mantenimiento del asentamiento, entre las que se incluirá necesariamente las siguientes:

1. La planificación de la ejecución de las edificaciones previstas en el asentamiento, así como de las infraestructuras estrictamente necesarias.
2. Valoración económica de las edificaciones de uso residencial autónomo y aquellas complementarias que fomenten el desarrollo rural y la economía verde y circular.
3. Valoración económica de las infraestructuras estrictamente necesarias.
4. Determinación de la cuantía de las garantías necesarias para asegurar la efectiva implantación del nuevo asentamiento según lo establecido en el artículo 86 de la presente normativa.

**Artículo 86. Principios ambientales de Intervención para la redacción del Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento (D)**

a) El Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento deberá tener en cuenta los siguientes principios ambientales de intervención:

1. El diseño, desarrollo y ejecución del nuevo asentamiento **no debe afectar a la explotación productiva de la dehesa tradicional**; muy al contrario, deberá promover su impulso previa **regeneración de las zonas degradadas** y sin afectar a la continuidad del paisaje actual.
2. La extensión e intensidad de actuación deben ser **flexibles**, de modo que se liberen las zonas de mayor valor o potencial natural, para actuar con una intensidad reducida o incluso mediante una preservación total que permita la conservación o regeneración, según corresponda. De este modo, la ubicación de las edificaciones de uso residencial autónomo debe responder principalmente a criterios de **adaptación a los valores ambientales** (existentes o potenciales).

3. Se establecerán zonas **restringidas a la ocupación** a partir del diagnóstico ambiental realizado en el EsAE y la delimitación de zonas de interés medioambiental por diversos motivos (ver cartografía ambiental en Anexo II del EsAE). Sobre algunas de estas zonas se permitirá la ocupación temporal por obras bajo ciertas condiciones. En cuanto a las **zonas aptas para la ocupación**, se establecerá una gradación de densidad de dicha ocupación, en función de la densidad media del arbolado, quedando toda ocupación sujeta a la preservación del mismo (ver artículo 82).
4. Se deben establecer las medidas para garantizar la **preservación del paisaje de la dehesa tradicional**, tanto en los elementos naturales (paisaje de dehesa propiamente dicho) como antrópicos (construcciones) limitando sus formas, dimensiones, materiales y colores para garantizar que reproducirán la tipología de cortijo tradicional.
5. En relación con la **hidrología**, la profusión de cauces y abundancia de agua en las estaciones húmedas presenta un potencial de reequilibrio respecto de las secas, mediante una intervención relativamente sencilla, pero cualquier actuación deberá garantizar la **preservación de los caudales ecológicos tanto en las fincas como aguas abajo**.
6. En relación con la **botánica**, todas las áreas de interés y, en particular, aquellas donde haya representación de HIC prioritarios, especies de interés o áreas de potencial regeneración, deberán preservarse de cualquier actuación constructiva. Las actuaciones deberán adaptarse al arbolado presente, preservando el arbolado de gran porte.
7. En relación con la **fauna**, se deberán preservar las zonas de mayor concentración de fauna sobre la base de los resultados del inventario de ciclo anual completo realizado, así como los principales conectores terrestres interiores al ámbito recogidos en el Estudio Ambiental Estratégico. En ese sentido y respetando los condicionantes de actuación hidrológica, cualquier actuación tendente a ampliar en el espacio o tiempo la disponibilidad de agua superficial en el entorno naturalizado deberá entenderse como ampliación de los espacios preservados para la fauna y, por tanto, tener una lectura como impacto positivo. Para ello se establece ya desde la presente Modificación (ver plano M04 PT\_O\_P03) una **red de conectividad** que permita la libre circulación de la fauna por el interior del asentamiento rural, así como la disposición de elementos permeables en el cerramiento perimetral exterior implantando ventanas ecológicas que no impidan la continuidad de los conectores exteriores.



8. Además de garantizar un **diseño y gestión eficaz de las diferentes redes y servicios**, en particular de la depuración de aguas y gestión de residuos, la intervención deberá diseñarse, así mismo, para reducir las afecciones derivadas de la movilidad (mortalidad por atropello a la fauna, emisiones contaminantes y afección acústica general) y de los sistemas de iluminación (prevención de la contaminación lumínica).
9. Las **conexiones** con las diferentes redes existentes que, en su caso fuesen estrictamente necesarias, deberán respetar unas condiciones que garanticen su autonomía respecto de las redes urbanas a fin de evitar su sobrecarga, así como la justificación ambiental de las mismas frente a soluciones autónomas. En concreto, las soluciones concretas de conexión a redes que se adopten deberán justificar:
  - La mayor sostenibilidad frente a una solución autónoma, teniendo en cuenta el debido equilibrio entre las repercusiones ambientales y los costes económicos de cada alternativa.
  - La suficiencia del recurso o dimensionamiento de cada red, de modo que la demanda o carga adicional no modifique la calidad del servicio actualmente proporcionado a los núcleos servidos.

Estas justificaciones deberán ser respaldadas por una evaluación de impacto ambiental de dichas conexiones como acciones de proyecto específicas dentro del procedimiento evaluación ambiental del plan o proyecto que las defina (Plan Especial). Deberá imponerse así la solución de menor impacto ambiental.
10. En el diseño de la **red de caminos** se seguirá un criterio de racionalización mediante jerarquización e integración total en el paisaje según los criterios señalados en la memoria de ordenación.
11. En el diseño de la futura **edificación**, además de principios de integración paisajística, se logrará una elevada eficiencia energética mediante criterios pasivos, una orientación y soleamiento favorables, soluciones constructivas de elevada inercia térmica, el empleo de energía de origen renovable, la optimización del ciclo del agua mediante sistemas de micro depuración biológica (biofiltros) y reutilización y, en general, el empleo de criterios de máxima adaptación y menor contribución al cambio climático, a definir en el Plan Especial Territorial de Ordenación. Los sistemas serán autónomos salvo solución alternativa de menor coste ambiental (ver principio 8).

A partir de estos principios, los efectos ambientales de las decisiones de ordenación territorial y posteriores determinaciones de ordenación pormenorizada y de proyecto, deberán ser evaluados en los diferentes trámites de evaluación ambiental estratégica y de impacto ambiental preceptivos, como garantía adicional de la sostenibilidad ambiental de la iniciativa.

b) El Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento pormenorizará la ordenación del suelo a partir de la zonificación establecida en la presente Modificación del Plan Territorial (ver artículo 82)

**Artículo 87. Garantías para asegurar la efectiva implantación de nuevo asentamiento (NAD)**

Se establece la obligatoriedad de presentar el depósito de una garantía ante la administración actuante, en cualquiera de las formas recogidas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, por parte de las personas físicas o jurídicas que han promovido la iniciativa, para asegurar la efectiva implantación de nuevo asentamiento y que se fija en el 3% de la inversión total para la ejecución del asentamiento.

**Artículo 88. Proyectos de reparcelación (D y R)**

1. El Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento deberá determinar la necesidad de tramitación de uno o varios proyectos de reparcelación para adaptar el régimen de propiedad a la nueva ordenación propuesta, y permitir el reparto de las cargas derivadas de su ordenación, los cuales deberán ser impulsados por el promotor de la iniciativa. (D)
2. Podrá redactarse uno o varios proyectos de reparcelación, pudiendo a su vez establecerse en el Plan Especial Territorial de Ordenación fases de ejecución de ámbitos funcionalmente independientes (D)
3. Se procurará la tramitación simultánea del proyecto de reparcelación y del Plan Especial Territorial de Ordenación ante la Administración actuante. (R).

**Artículo 89. Proyectos de infraestructuras y servicios (NAD, D y R)**

1. El promotor de la iniciativa elaborarán y presentará para su tramitación los proyectos de obras de infraestructuras y servicios de las infraestructuras necesarias previstas en el asentamiento, necesarios para dotar de suficiencia sanitaria y de accesibilidad al ámbito. (D)

2. Los proyectos de infraestructuras y servicios se tramitarán y aprobarán por la Administración competente, quedando condicionada la aprobación de los proyectos a la previa aprobación definitiva del Plan Especial. (NAD). Se recomienda la tramitación simultánea de tales proyectos con la del Plan Especial Territorial de Ordenación. (R). Los proyectos de infraestructuras y servicios necesarios contarán con los informes sectoriales favorables de la administración competente como condición indispensable para la aprobación definitiva del Plan Especial Territorial de ordenación de nuevo asentamiento.

3. De acuerdo con la ordenación del Plan Especial Territorial de Ordenación, estas infraestructuras y servicios podrán ejecutarse por fases, definiendo y priorizando aquellos elementos que tengan un nivel estructurante y cuya ejecución sea inexcusable para garantizar la independencia funcional de las distintas fases, todo ello deberá venir completamente definido en la programación incluida en el Plan Especial Territorial de Ordenación del nuevo asentamiento. (D)

**Artículo 90. Entidad autónoma para el desarrollo, ejecución y conservación del nuevo asentamiento (D)**

1. Para asegurar el correcto desarrollo, ejecución y gestión del asentamiento las personas titulares de bienes afectados tras la aprobación definitiva del Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento deberán constituirse en entidad autónoma de ejecución y conservación.

2. La Entidad Autónoma de Ejecución y Conservación tendrá naturaleza pública, será de adscripción obligatoria y ostentará personalidad jurídica y capacidad de obrar propia para el cumplimiento de sus fines. La Entidad autónoma de conservación se registrará por la legislación urbanística vigente y por sus propios estatutos, que regularán la composición y funcionamiento de la entidad autónoma de ejecución y conservación, cuya constitución será requisito indispensable para la publicación y consiguiente entrada en vigor del Plan Especial Territorial de Ordenación.

3. La finalidad de la entidad autónoma será, por tanto, además de la ejecución de las obras de edificación, de infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la suficiente sanitaria y de accesibilidad al ámbito, la conservación y mantenimiento de éstas, así como, los derivados de las actuaciones de intervención y mantenimiento de la dehesa como objeto del fomento del desarrollo rural. Será la responsable de monitorizar la implantación del Plan Técnico de Gestión y Mejora forestal para garantizar la regeneración paisajística y funcional de la dehesa.

4. Una vez ejecutado el nuevo asentamiento, entrarán a formar parte de la misma todos aquellos nuevos titulares de bienes afectados.

5. Los estatutos de la Entidad Autónoma de Ejecución y Conservación del nuevo asentamiento deberán inscribirse en el Registro único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

**Artículo 91. Planes y Estudios complementarios al Plan Especial Territorial de Ordenación (D)**

Además de la documentación ambientalmente exigible por la legislación sectorial, se deberán incluir, por ser necesarios para la conformación del modelo de desarrollo pretendido, los siguientes planes o estudios, según lo estipulado en la memoria de ordenación, que se adaptarán a las determinaciones del Plan Especial Territorial de Ordenación, para su correspondiente evaluación ambiental estratégica:

- a. **Plan de Gestión y Mejora de la Dehesa** que incluirá un estudio de regeneración que recoja el alto potencial para la restauración que presentan las fincas, como parte y punto de partida.
  1. El plan definirá las actuaciones concretas para garantizar la persistencia y conservación de los suelos y permitan un desarrollo sostenible y de alta calidad ambiental en el medio rural.
  2. El plan podrá contemplar otras actuaciones y se redactará siempre de acuerdo con la normativa sobre la materia y en coordinación y comunicación con la consejería competente en materia forestal de la Junta de Extremadura.
- b. **Estudio hidrológico**, incluyendo la predicción de inundabilidad de los cursos de agua presentes en los periodos de retorno preceptivos, así como la delimitación del Dominio Público Hidráulico, zonas de servidumbre y policía. Este estudio deberá recoger las ocupaciones necesarias en dicho DPH para su autorización por el organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Tago).
- c. **Estudio paisajístico**, que garantice la integración en el paisaje de dehesa, de todas las edificaciones e infraestructuras que se proyecten dentro del asentamiento.
- d. **Estudio de fauna** con seguimiento durante un ciclo anual completo, al objeto de conocer y respetar en la ordenación, las áreas de concentración y posibles conectores de fauna.

- e. **Estudio botánico**, al objeto de caracterizar la riqueza botánica de las fincas y delimitar la posible representación de hábitats de interés comunitario (HIC) que, en caso de ser prioritarios, serán preservados de cualquier intervención.

Los estudios y planes anteriores se deberán desarrollar sobre el ámbito de las fincas El Espadañal y Galochas, ámbito del asentamiento que ordena la presente Modificación y del futuro complejo turístico colindante.

Las revisiones o modificaciones de estos estudios y planes, que ya se incluyen entre la documentación de la presente Modificación, deberán estar redactadas y aprobadas por el organismo competente con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial Territorial de Ordenación.

\*\*\*

***Disposición final primera. Inobservancia de plazos y, en su caso, de las condiciones impuestas en la aprobación definitiva (NAD).***

1. La inobservancia del plazo para presentar el Plan Especial Territorial de Ordenación del nuevo asentamiento ASENT-01 “Dehesa del Espadañal”, así como el incumplimiento de las condiciones sustanciales que, en su caso, fueran impuestas en el acuerdo de aprobación de la presente modificación del Plan Territorial, podrán dar lugar a la modificación o derogación de las determinaciones que habiliten la implantación del nuevo asentamiento. Dicho procedimiento se instará por acuerdo de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

2. La derogación de las determinaciones del Plan Territorial que habiliten la implantación del nuevo asentamiento ASENT-01 significará, sin más trámite, la del Plan Especial Territorial de Ordenación que hubiere sido aprobado o, en caso de modificación, la innovación de las determinaciones que fueran contrarias a la ordenación territorial.

***Disposición final segunda. Entrada en vigor (NAD)***

La presente normativa entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

\*\*\*\*