

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector-2, en Miajadas.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 2 de octubre de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento

Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº
El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente Plan Parcial por encargo de la sociedad URVICASA, titular del 92,38% de los terrenos que constituyen el Sector 2 de Suelo Apto para Urbanizar delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas, documento aprobado definitivamente el 21 de mayo de 1990 por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Las determinaciones y documentos contenidos en este Plan Parcial se adaptan al art. 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, (en adelante TRLS92), vigente en virtud de la Ley 13/97, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, al capítulo V del Reglamento de Planeamiento y a las condiciones urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

La conveniencia de redactar este Plan Parcial para el desarrollo del Sector 2 de Suelo Apto para Urbanizar se fundamenta en dos aspectos:

- Ordenar el borde Oeste del núcleo urbano residencial y posibilitar las conexiones viarias con el suelo colindante calificado como industrial.
- Proporcionar suelo capaz de albergar usos residenciales que puedan satisfacer la demanda existente en el municipio y contrarrestar la tendencia de expansión hacia el Este.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- DISPOSICIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Las condiciones particulares para el desarrollo del Sector 2 vienen reguladas en el Anexo 2 de las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas:

SECTOR: S-2:

IDENTIFICACIÓN

Terrenos comprendidos entre las traseras de la calle La Paloma. Polígono Industrial y Sector S-1.

SUPERFICIE ESTIMADA 3,35 Ha.

OBJETIVOS:

1. Rematar una bolsa de borde, conectándola con el casco urbano e implementar el nivel de equipamiento del área próxima.
2. Resolver el encuentro con el polígono industrial
3. Contrarrestar la tendencia de expansión hacia el oeste.

CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO PARCIAL A DESARROLLAR:

Densidad máxima: 35 viv/Ha

Nº máximo de viviendas: 110 viv

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES: Se vinculará el Plan Parcial las expropiaciones previstas para incorporar el viario nuevo al existente. Las condiciones de usos, edificación y parcelación serán las previstas para el suelo urbano: Clave 2. Residencial ensanche.

3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS

Los terrenos incluidos dentro del Sector 2 y objeto del presente Plan Parcial se ubican al Oeste del núcleo urbano de Miajadas, en las traseras de la calle La Paloma. La superficie total de la actuación es de 35.402 m², según reciente levantamiento topográfico; linda al Norte con el Suelo Urbano residencial, al Este con el Sector 1 de Suelo Apto para Urbanizar (actualmente ya desarrollado), al Sur con Suelo No Urbanizable y al Oeste con suelo industrial.

La topografía del terreno es suave con pendientes que en el caso más desfavorable apenas alcanzan el 10% en la zona situada más al Norte, próxima a las traseras de la calle La Paloma. El punto más alto se encuentra en el vértice Sudeste (cota +106,75 m), descendiendo hacia el Norte hasta alcanzar la cota +94,00 m y hacia el Oeste, donde llega a la cota +100,00 m.

Así mismo, cabe destacar las discontinuidades del terreno en su lindero Este, en los encuentros con las calles ejecutadas en el Sector 1, donde se aprecian saltos hasta de 2,00 m.

En estos cortes del terreno señalados anteriormente y en otro realizado para la formación de una pequeña charca, se observa

que se trata de terrenos coherentes con formaciones de roca visiblemente estratificada.

La vegetación existente consiste exclusivamente en especie herbáceas; la mayor parte cultivadas para pasto del ganado y en menor medida de crecimiento espontáneo. No hay ni un solo arbusto ni árbol en todo el ámbito de actuación.

La fauna está compuesta por diversas especies de insectos y seguramente por algunos roedores.

3.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La mayor parte de los terrenos se utilizan en la actualidad como sustento para el cultivo de pastos para el ganado.

No existen edificaciones de ningún tipo en el terreno salvo los muros que delimitan las dos fincas incluidas en el Sector.

La única infraestructura existente es una línea aérea de alta tensión que cruza los terrenos desde el Sur hacia el Noroeste, hasta alcanzar la parcela en donde se ubica un silo junto al Cuartel de la Guardia Civil.

3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Con independencia de las modificaciones que puedan surgir en la titularidad de los terrenos, a continuación se acompaña la distribución de titulares de suelo en el ámbito del sector con indicación de las superficies tomadas del levantamiento topográfico realizado al efecto:

Sociedad URVICASA	32.705 m ²	92,38%
D. Juan Rosas Gutiérrez	2.697 m ²	7,62%
TOTAL	35.402 m ²	100,00%

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de la actuación es el desarrollo del Sector 2 del Suelo Apto para Urbanizar establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas de forma que posibilite la creación de suelo urbano residencial con tipologías edificatorias congruentes con el entorno inmediato, así como la implantación de dotaciones y espacios libres al servicio de la población que se genera.

Los criterios de partida tenidos en cuenta para la consecución de estos fines han sido los siguientes:

1. El mantenimiento de la intensidad de uso residencial prevista por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. La trama general viaria marcada en el Sector 2 por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de manera que se mantengan las conexiones Este-Oeste entre el Sector 1 y el Polígono Industrial, así como el acceso al ámbito de actuación desde el Norte prolongando las dos calles perpendiculares a la vía principal de penetración al casco urbano de Miajadas desde la carretera.

3. Creación de una franja de espacios libres en el borde Oeste del Sector que garantice una mejor transición del uso residencial al industrial.

5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

5.1.- LA ZONA RESIDENCIAL

Se ha pretendido adaptar a las particularidades propias del Sector las condiciones de la ordenanza denominada "Residencial Ensanche" prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en el convencimiento de que éstas deben tomarse como una referencia global y no como una vinculación expresa. Siguiendo un razonamiento similar al que más detalladamente se expone en el apartado siguiente, cabe puntualizar que entre las determinaciones de las Normas Subsidiarias en Suelo Apto para Urbanizar, está la de fijar el régimen general de los distintos usos del suelo y la edificación, (art. 93.1.e. en relación con el art. 40.3 del Reglamento de Planeamiento), pero no "la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación de la edificación y su entorno", que son determinaciones propias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para el Suelo Urbano (art.93.1.e. en relación con el art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento).

5.2.- LAS ZONAS VERDES

Como ya ha quedado dicho, entre los criterios tomados como punto de partida en la ordenación del Sector está el de crear una amplia zona de Espacios Libres en el extremo Oeste, de manera que se posibilite una mejor transición entre el uso residencial e industrial.

Este criterio, bastante extendido a la hora de planificar los contactos entre estos dos usos globales, sin embargo no parece haberse tenido en cuenta en las Normas Subsidiarias de Planeamiento que prevén una pequeña franja de 10 m de ancho en el sentido longitudinal de una de las manzanas residenciales, pero dejando una zona residencial entre la zona verde y el límite del sector con el suelo urbano industrial. Además de esta incongruencia, que más bien parece un error material, la

ordenación de la manzana de esta manera provocarla posiblemente parcelas residenciales o de equipamiento con acceso desde un suelo calificado como viario fuera de los límites del Sector y aún sin urbanizar.

Otra zona verde prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, entre las prolongaciones de dos calles existentes, perpendiculares a la principal vía de acceso al núcleo urbano desde la carretera, no tiene dimensiones ni superficies mínimas óptimas para su uso como espacio libre, por lo que se ha preferido incorporar al Espacio Libre descrito anteriormente.

Se ha mantenido, sin embargo, parte de la franja de Zona Verde proyectada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que continua más allá de los límites del Sector.

Es necesario hacer constar que se acatan todas las condiciones que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas pueden prever para el Sector 2, según las determinaciones que la legislación urbanística vigente confiere a un documento de este tipo tal como queda justificado a continuación:

Las Zonas Verdes grafiadas en los planos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Sector 2 no tienen la consideración de Sistema General de Espacios Libres como se deduce de las "Condiciones Generales de la Ordenación" incluidas en el Anexo 2 de las mismas Normas Subsidiarias para esta clase de suelo, puesto que establece que las zonas verdes calificadas forman parte del cómputo de cesiones no lucrativas a considerar en cumplimiento de los estándares obligatorios de cesión que manda el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Dentro de las determinaciones de las Normas Subsidiarias están las de fijar los Sistemas Generales de Espacios Libres según el art. 78.1.b) del TRLS /92 y art. 93.1.f) del Reglamento de Planeamiento y dentro de las Áreas Aptas para Urbanizar, la asignación de intensidades y usos globales de las zonas, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales, (art.78.1. f) del TRLS/92 y art. 93.1.d) del Reglamento de Planeamiento).

Son los Planes Parciales y no las Normas Subsidiarias de Planeamiento, los que deben determinar la ubicación de las Zonas Verdes del Sector, en virtud del art. 83.2.c. del TRLS92 y del art. 45.1.c. del Reglamento de Planeamiento.

5.3.- LOS EQUIPAMIENTOS

Las dotaciones necesarias según el Anexo del Reglamento de Planeamiento se han proyectado al Norte del Sector, en las proximidades

del suelo urbano residencial consolidado, garantizando así su mejor aprovechamiento y utilización por la colectividad.

5.4.- LA RED VIARIA

La ordenación de este Plan Parcial ha tenido como referencia fundamental la trama viaria que establecen las Normas Subsidiarias para el Sector 2 por permitir una adecuada conexión entre los distintos ámbitos urbanos colindantes.

Siguiendo el criterio municipal, se ha ampliado la sección de algunas calles previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento desde los 10 m a los 12 m.

Los perfiles longitudinales y transversales del viario, así como las diferentes dimensiones de acerado y aparcamientos, han sido diseñados de manera que se posibilite el cumplimiento del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

5.5.- LAS REDES DE SERVICIOS

RED DE SANEAMIENTO

Se prevé un sistema unitario para la red de saneamiento que discurrirá por los ejes del viario con pozos de registro en todos los cruces y cambio de sentido y con distancias entre ellos no superiores a 50 m.

Dada la topografía del terreno, no hay inconveniente en que la red de saneamiento conecte con la red municipal existente en las calles colindantes de Suelo Urbano ya consolidado al Oeste y Este según se indica en la documentación gráfica.

RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES

La red será mallada conectando con la red municipal existente y colindante con el Sector, de la misma manera que la red de saneamiento.

El trazado se ha previsto bajo el acerado perimetral que delimita todas las manzanas.

RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

Se ha previsto un espacio de suelo de 71 m² calificados como Servicios Urbanos donde poder instalar los Centros de Transformación que fuesen necesarios para abastecer la demanda residencial y de equipamientos, así como el alumbrado público propio del Sector 2.

La acometida en Alta Tensión podrá realizarse desde el Centro de Transformación existente en el ya desarrollado y limitrofe Sector 1.

RED DE TELEFONÍA

En la documentación gráfica se ha trazado un esquema orientativo que será desarrollado en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

ANEXO

SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO.

A continuación se aporta un cuadro que sintetiza los principales parámetros de la ordenación y que permiten comprobar fácilmente el cumplimiento de las prescripciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y en el Reglamento de Planeamiento.

ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS
R.	R / 1	2.922 m ²	13
	R / 2	1.946 m ²	11
	R / 3	2.260 m ²	11
	R / 4	1.031 m ²	6
	R / 5	4.392 m ²	26
	R / 6	4.361 m ²	26
	R / 7	2.059 m ²	17
EQUIPAMIENTO D.	única	1.103 m ²	
S.I.P.S.	única	514 m ²	
SERVICIOS URB.	única	71 m ²	
ESPACIOS LIBRES.	única	3.573 m ²	
VIARIO	única	11.170 m ²	
TOTAL		35.402 m²	110

CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

En el cuadro adjunto se comprueba el ajuste del Plan Parcial a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Sector 2.

	Normas Subsidiarias	Plan parcial
Densidad máxima	35 viv/Ha	31 viv/Ha
Nº máximo de viviendas	110 viv	110 viv

CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Teniendo en cuenta los 35.402 m² del Sector y el número máximo de viviendas fijado en 110, lo cual supone la consideración de una Unidad Elemental de uso residencial, a continuación se establece una tabla comparativa de las dotaciones mínimas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y en el presente Plan Parcial:

DOTACION	ESTANDAR	SUP. MINIMA	SUP. P. PARCIAL
Espacios Libres	18 m ² suelo/viv 10 % Sup. Sector	3.540 m ²	3.573 m ²
Centros Docentes.	10 m ² suelo/viv	1.100 m ²	1.103 m ²
S.I.P.S.	2 m ² de const/viv	2 20m ² de const.	1.028 m ² de const.

- El sistema de Espacios Libres de 3.573 m² integra la zona correspondiente a jardines y las áreas de juego y recreo de niños:

Jardines (15 m²/viv): 1.650 m² min.

Áreas de juegos y recreo de niños (3 m²/viv) 330 m² min.

- El Sistema de Interés Público y Social que fija el Anexo del Reglamento de Planeamiento es la suma de Equipamiento Comercial y Equipamiento Social sin establecer un mínimo para ninguno de ellos en particular.

- Las plazas de aparcamiento exteriores son de 125, reservándose al menos 3 para personas con movilidad reducida. En el interior de las zonas residenciales se prevén 110 plazas.

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Las Ordenanzas de edificación y uso comprendidas en el presente Plan Parcial serán de obligado cumplimiento dentro del Sector 2 de Suelo Apto para Urbanizar delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas.

Artículo 2.- Condiciones generales de aprovechamiento.

Serán de aplicación las condiciones contenidas en el Título V, Capítulo I de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas.

Artículo 3.- Condiciones generales de uso e higiene en la edificación.

Serán de aplicación las condiciones contenidas en el Título V, Capítulo 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas.

TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA R (RESIDENCIAL)

Artículo 4.- Número máximo de viviendas.

1. El número máximo de viviendas permitidas en cada una de las subzonas delimitadas en el plano es el siguiente:

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUBZONA
R.1.	13
R.2.	11
R.3.	11
R.4.	6
R.5.	26
R.6.	26
R.7.	17

2. En las condiciones que a continuación se especifican podrán realizarse traspaso de viviendas entre subzonas y entre las parcelas que se establezcan en el Proyecto de Compensación:

El traspaso del número de viviendas se hará efectivo con la solicitud de licencia de construcción conjunta de las parcelas, para lo cual se aportará proyecto de ejecución único, copia de las escrituras de las propiedades afectadas y conformidad de los propietarios afectados.

Artículo 5.- Número de viviendas en cada parcela.

En cada parcela se permite una o más viviendas unifamiliares en régimen de propiedad horizontal. En este último caso, el frente de edificación de cada una de ellas será al menos de 6 m.

Artículo 6.- Condiciones de parcela.

1. La superficie mínima de cada parcela será 150 m² y su frente mínimo 8 m.

2. No se fija superficie ni frente máximo de parcela.

Artículo 7.- Retranqueos a fachada.

1. Se permite el retranqueo a fachada de la edificación siempre que la promoción proyecte en sus linderos medianeros con otras parcelas un cuerpo edificado con su línea de fachada adosada al lindero exterior al menos en 3 m de longitud.

A estos efectos se entiende como promoción el conjunto de una o más viviendas para los que se solicite licencia de obras en base a un único proyecto.

2. En parcelas en esquina o con longitud de fachada superior a 15 m, donde la fachada de la edificación proyectada no ocupe la totalidad del lindero exterior o de calle, ésta deberá materializarse con un cerramiento realizado con las mismas características constructivas del resto de la edificación principal y altura comprendida entre 2,00 m y 2,75 m pudiendo en este caso tramitarse la licencia del Tipo T.2, Normal.

Artículo 8.- Retranqueos a linderos.

1. Salvo las excepciones de los apartados siguientes, no se permiten retranqueos de la edificación principal a los linderos medianeros laterales. Esta prohibición se entiende referida al espacio comprendido entre las fachadas principal (que podrá estar o no retranqueada respecto al lindero exterior o de calle) y la fachada posterior.

2. En las parcelas en esquina o con longitud de fachada superior a 15 m, la edificación principal se adosará al menos a uno de sus linderos medianeros laterales, siempre que además se den las circunstancias del apartado 3 del artículo anterior.

3. Previa redacción de un Estudio de Detalle para la totalidad de la subzona R.5., R.6. o R.7., se permite en su ámbito el retranqueo de la edificación a uno de los linderos medianeros laterales siempre que el frente de parcela igual o superior a 9 m y a los dos si el frente de parcela fuera al menos de 13 m; en ambos casos el retranqueo será al menos de 3 m.

Artículo 9.- Fondo máximo edificable.

1. No se establece fondo máximo edificable en planta sótano ni en planta baja cuando no se dedique al uso de vivienda.

2. Se fija un fondo máximo edificable de 15 m en planta baja de la edificación principal cuando su uso sea vivienda, pudiéndose incrementar, en su caso, en la dimensión del retranqueo a frente de fachada hasta el límite de 18 m.

3. En plantas situadas por encima de la baja, el fondo máximo edificable es de 15 m, pudiéndose incrementar, en su caso, en la dimensión del retranqueo a frente de fachada hasta el límite de 18 m.

4. En las subzonas R.5, R.6. y R.7., cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 3 del artículo anterior, el fondo máximo edificable será el resultante de aplicar las condiciones del retranqueo que se fijen en el Estudio de Detalle para plantas altas, no fijándose este parámetro para la planta de sótano. Los fondos establecidos en el Estudio de Detalle no podrán suponer incremento de edificabilidad respecto a la que correspondiera a la parcela sin retranqueos y con un fondo máximo de 15 m.

Artículo 10.- Superficie de ocupación máxima.

1. Se fija en cada planta de la edificación principal una ocupación máxima del 100% para la franja comprendida entre la alineación oficial y el fondo máximo edificable definido en los tres primeros apartados del artículo anterior.

2. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, y autorizándose una ocupación máxima del 40% de dicho espacio libre sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, casetas de aperos, cocheras, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebasa la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca cuando la promoción de viviendas unifamiliares lo sea en régimen de propiedad horizontal.

3. En las subzonas R.5., R.6. y R.7., cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 3 del Artículo 8, la superficie

de ocupación máxima de la edificación principal será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo que se fijan en el Estudio de Detalle para plantas altas y el 100% en planta de sótano. Los fondos establecidos en el Estudio de Detalle no podrán suponer incremento de edificabilidad respecto a la que correspondiera a la parcela sin retranqueos y con un fondo máximo de 15 m.

Artículo 11.- Alturas.

1. Se fija una altura mínima de cornisa de 6 m y una máxima de 7,25 m.

2. Se fija un máximo computable de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

3. Se define el espacio bajo cubierta como el incremento de la vivienda situada en plantas inferiores, nunca como unidad registral independiente, que estará situado sobre la última planta y bajo el último forjado. El espacio bajo cubierta deberá estar inscrito dentro del volumen comprendido entre los planos inclinados que con una pendiente del 50% arrancan desde la arista de coronación, definida como la línea paralela a la altura de cornisa, a 1 m de distancia y situada en los planos de las fachadas de la edificación.

Artículo 12.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Cuando la edificación cuenta con el número máximo computable de dos plantas y bajo cubierta, no se permite ningún tipo de edificación adicional.

Cuando no se proyecta el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones del artículo anterior, se permitirá por encima de la segunda planta las siguientes construcciones:

1. Doblados, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escaleras y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente máxima del 50% que se apoya en la arista de coronación, así como que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta de edificio de manera que exteriormente, desde la vía a la que dé frente la parcela, no puede percibirse como una planta más.

2. Petos con altura máxima de 1 m.

Artículo 13.- Edificabilidad.

Sera el resultado de aplicar los artículos anteriores.

Artículo 14.- Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona R., (Residencial), serán los mismos que los permitidos en el art. 5.106 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para la zona "Residencial en Zonas de Ensanche", excepto el uso residencial plurifamiliar y el agropecuario.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA EQUIPAMIENTO D.

Artículo 15.- Condiciones de parcela.

El espacio así calificado se considera que cuenta con las dimensiones y superficies mínimas, no admitiendo segregación.

Artículo 16.- Retranqueos de la edificación.

Se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3 m a los límites de la zona, pudiéndose alterar el mismo previo Estudio de Detalle de toda la manzana.

Artículo 17.- Superficie de ocupación máxima.

Será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo del artículo anterior.

Artículo 18.- Alturas.

1. Se fija una altura mínima de cornisa de 6 m y una máxima de 7,25 m.

2. Se fija un máximo de dos plantas.

Artículo 19.- Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permiten las siguientes construcciones:

1. Torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escaleras y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente máxima del 50% que se apoya en la arista de coronación, así como que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta de edificio de manera que exteriormente, desde la vía a la que dé frente la parcela, no puede percibirse como una planta más.

2. Petos con altura máxima de 1 m.

Artículo 20.- Edificabilidad.

Será el resultado de aplicar los parámetros anteriores.

Artículo 21.- Condiciones de Uso.

Los usos permitidos en esta zona serán todos los incluidos en el Título V, Capítulo 2, Sección 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Uso Equipamental.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA S.I.P.S.

Artículo 22.- Condiciones de parcela.

La superficie mínima de parcela será de 150 m² y el frente mínimo de 8 m.

Artículo 23.- Retranqueos de la edificación.

1. El retranqueo de la edificación a fachada será libre, debiéndose incorporar el espacio resultante al sistema viario cuando la distancia del retranqueo sea inferior a 3 m.

2. El retranqueo a linderos medianeros será de al menos 3 m, pudiéndose suprimir siempre que se proyecten conjuntamente las edificaciones necesarias para garantizar que no aparezca ninguna medianera vista, o bien se redacte previamente un Estudio de Detalle para toda la manzana.

Artículo 24.- Superficie de ocupación máxima.

Será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo del artículo anterior.

Artículo 25.- Alturas.

1. Se fija una altura mínima de cornisa de 6 m y una máxima de 7,25 m.

2. Se fija un máximo de dos plantas.

Artículo 26.- Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permiten las siguientes construcciones:

1. Torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escaleras y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente máxima del 50% que se apoya en la arista de coronación, así como que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta de edificio de manera que exteriormente, desde la vía a la que dé frente la parcela, no puede percibirse como una planta más.

2. Petos con altura máxima de 1 m.

Artículo 27.- Edificabilidad.

Será el resultado de aplicar los artículos anteriores.

Artículo 28.- Usos de la edificación.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

1. Aparcamiento-cochera y servicios del automóvil: Permitido en grupos I y II, excepto aparcamiento en edificio exclusivo.

2. Comercio: Permitido en los grupos I y II. En sótano, sólo cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para usos de almacén y aseos.

3. Educativo y cultural: Permitidos los Grupos I y II.

4. Sanitario: Permitidos los Grupos I y II.

5. Religioso: Permitidos los Grupos I y II.

6. Administrativo: Permitidos los Grupos I y II.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SERVICIOS URBANOS

Artículo 29- Condiciones de edificación.

Se trata de una zona de edificación singular que deberá diseñarse de manera adecuada al entorno en que se proyecta.

Artículo 30.- Condiciones de uso.

El uso permitido es el de instalaciones al servicio de la urbanización del Sector.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 31- Condiciones de edificación.

Se admiten construcciones separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a los 0,40 m³/m².

Artículo 32.- Condiciones de uso.

Se permiten los usos de carácter público correspondientes al Grupo II del uso de Espectáculos y Locales de Reunión, y los correspondientes al Grupo I del Uso Deportivo y del Uso de Espacio Libre y Zonas Verdes.

TÍTULO III.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 33.- Ejecución de la Urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a efecto mediante el desarrollo del correspondiente Proyecto de

Ejecución cuyo contenido se ajustará a lo contenido en el art. 92 del TRLS/92 y Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

2. Las obras de urbanización cumplirán el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad Extremadura.

3. El proyecto de urbanización podrá establecer distintas fases diferenciadas en la ejecución de las obras conjuntamente con la edificación a la que sirva, en los términos y con las condiciones establecidos en el art. 33.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 34.- El trazado viario.

1. Las vías diseñadas en este Plan Parcial tendrán carácter vinculante en lo referido a alineaciones, rasantes y secciones tipo. No obstante, el proyecto de urbanización, en virtud del art. 68 del Reglamento de Planeamiento, podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Siempre que se mantengan las cotas de encuentro con el viario existente, los ajustes de detalle que se realicen en el proyecto de urbanización sobre las rasantes fijadas en este Plan Parcial, no se entenderán incluidas dentro del apartado segundo del art. 68 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 35.- Pavimentación de la red viaria.

Los pavimentos a utilizar en aceras y calzadas serán adecuados a las condiciones de circulación peatonal o rodada que soporten, debiendo quedar claramente delimitadas mediante bordillo sin perjuicio de la garantía necesaria de circulación de personas con movilidad reducida.

Artículo 36.- Tratamiento de zonas verdes.

Las obras de acondicionamiento de los Espacios Libres desarrollarán pavimentaciones terrazas en itinerarios y áreas peatonales, plantación de especies vegetales de conformidad con el art. 5.84 de las Normas Subsidiarias, el alumbrado público necesario, la dotación e implantación del mobiliario urbano y surtidores de agua potable en zonas de estancia.

Artículo 37.- Red de abastecimiento.

Las obras de urbanización comprenderán, además de las instalaciones de todos los elementos y conductores de su trazado interior, los correspondientes a las conexiones con la red general municipal, según la documentación gráfica de este Plan Parcial,

así como la dotación necesaria de bocas de riego e hidrantes contra incendios.

Para su cálculo y diseño se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

1. Consumo de agua potable con un mínimo de 200 litros por habitante y día.

2. Presión mínima admisible de 1 atmósfera en cualquier punto de la red.

3. Velocidad de circulación del agua comprendida entre 1,0 y 2,5 m/sg.

Artículo 38.- Red de saneamiento.

El sistema de saneamiento será unitario, debiéndose incluir en el proyecto de urbanización las conexiones con la red municipal existente según consta en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Deben proyectarse pozos de registro en todos los cruces y cambios de dirección, no pudiendo estar separados entre sí más de 50 m.

Artículo 39.- Red de energía eléctrica.

En el proyecto de urbanización se incluirá el desvío de la red aérea de alta tensión que cruza el Sector 2, así como, en caso necesario, la acometida en alta tensión desde el centro de transformación existente en el Sector 1, hasta los centros de transformación que pudieran proyectarse.

Todas las conducciones serán subterráneas.

Artículo 40.- Instalación de alumbrado público.

La alimentación a los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

Se dispondrá de uno o varios cuadros de mando y protección para toda la red de alumbrado.

Las luminarias serán preferentemente de tipo cerrado sobre báculo o columna.

Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación contarán con toma de tierra.

Artículo 41.- Red de telefonía.

Cumplirá con la normativa aplicable, debiéndose prever en el proyecto de urbanización las canalizaciones subterráneas necesarias.

Ante la escasa entidad de las reservas de suelo para dotaciones motivadas por las reducidas dimensiones del sector que solamente alberga la construcción de un máximo de 110 viviendas, se prevé la realización de las obras de urbanización en una sola etapa, expresándose a continuación los siguientes aspectos en concordancia con el art. 54 del Reglamento de Planeamiento:

- Su duración será de 8 años como máximo desde la aprobación del Plan Parcial.
- Las obras correspondientes a esta única etapa serán, obviamente, todas las incluidas en el Proyecto de Urbanización.
- Al establecerse una sola etapa, la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos se realizará una vez concluidas las obras de urbanización.
- El Proyecto de Urbanización podrá establecer fases diferenciadas en la ejecución de las obras conjuntamente con la edificación a la que sirva, en los términos y con las condiciones establecidos en el art. 33.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y art 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ELABORACIÓN

El objeto del estudio que aquí se desarrolla es la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con lo previsto en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

Para la evaluación económica que a continuación se realiza se han tenido en cuenta las siguientes variables:

- Precios de mercado de materiales y mano de obra en la zona.
- Topografía y geología del terreno.
- Superficie de viales y espacios libres ajardinados.
- Calidades de pavimento y tratamientos de jardinería.
- Conexiones de los servicios con las redes generales existentes.
- Los necesarios desvíos de las infraestructuras existentes.

2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

En consonancia con el art. 55 del Reglamento de Planeamiento y como resultado de lo establecido en el apartado anterior, a continuación se desglosa el importe de las obras de urbanización:

TABLA 1

Explanación, pavimentación y señalización viaria	52.000.000 pts
Zonas verdes y espacios libres	11.000.000 pts
Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	6.000.000 pts
Red de alcantarillado	6.500.000 pts
Red de energía eléctrica y alumbrado	12.000.000 pts
Red de telefonía	4.500.000 pts
Desvío de red aérea de alta tensión	2.200.000 pts
Total estimación del coste de ejecución material	94.200.000 pts
19% Gastos Generales y Beneficio Industrial	17.898.000 pts
Total estimación del coste general de urbanización	112.098.000 pts

TABLA 2

Repercusión sobre superficie bruta del sector	3.166 pts/m ²
Repercusión sobre superficie de viales	10.036 pts/m ²
Repercusión sobre número de viviendas	1.019.073 pts/viv

3.- FINANCIACIÓN

La financiación de las obras de urbanización será privada, por el sistema de compensación, contando para ello con recursos propios.

ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Con el presente Estudio de Impacto Ambiental, se pretende conocer las alteraciones que la actuación residencial que se propone pueda producir sobre el medio ambiente y determinar, en su caso, las medidas correctoras que deben adoptarse.

En este sentido, se justificará como no sólo no se provocan impactos negativos en el medio físico, sino que la acción en el medio socioeconómico produce cambios altamente positivos al facilitar el acceso a nuevas viviendas en un municipio con carencias importantes y provocar unas inversiones en la zona

generadoras de empleo con el consiguiente aumento del nivel de renta de la población.

2.- EL MEDIO FÍSICO

Los terrenos se ubican al Oeste del núcleo urbano de Miajadas, en las traseras de la calle La Paloma. La superficie total de la actuación es de 35.402 m², según reciente levantamiento topográfico; linda al Norte con el Suelo Urbano residencial, al Este con el Sector I de Suelo Apto para Urbanizar (actualmente ya desarrollado), al Sur con Suelo No Urbanizable y al Oeste con suelo industrial.

La topografía del terreno es suave con pendientes que en el caso más desfavorable apenas alcanzan el 10% en la zona situada más al Norte, próxima a las traseras de la calle La Paloma. El punto más alto se encuentra en el vértice Sudeste (cota +106,75 m), descendiendo hacia el Norte hasta alcanzar la cota +94,00 m y hacia el Oeste, donde llega a la cota +100,00 m.

Así mismo, cabe destacar las discontinuidades del terreno en su lindero Este, en los encuentros con las calles ejecutadas en el Sector I, donde se aprecian saltos hasta de 2,00 m

En estos cortes del terreno señalados anteriormente y en otro realizado para la formación de una pequeña charca, se observa que se trata de terrenos coherentes con formaciones de roca visiblemente estratificada.

La vegetación existente consiste exclusivamente en especies herbáceas, la mayor parte cultivadas para pasto del ganado y en menor medida de crecimiento espontáneo. No hay ni un solo arbusto ni árbol en todo el ámbito de actuación.

La fauna está compuesta por diversas especies de insectos y seguramente por algunos roedores.

No existen edificaciones de ningún tipo en el terreno salvo los muros que delimitan las dos fincas incluidas en el Sector.

La única infraestructura existente es una línea aérea de alta tensión que cruza los terrenos desde el Sur hacia el Noroeste, hasta alcanzar la parcela en donde se ubica un silo junto al Cuartel de la Guardia Civil.

3.- INTERACCIONES ENTRE LAS ACCIONES Y LOS FACTORES QUE PUEDEN RECIBIR IMPACTOS

ACCIONES QUE PUEDEN PRODUCIR IMPACTOS.

- Movimiento de tierras.
- Urbanización de la red viaria.

- Edificación.
- Jardinería.

FACTORES QUE PUEDEN RECIBIR IMPACTOS.

- Vegetación.
- Fauna.
- Paisaje.
- Entorno socioeconómico.

INTERACCIÓN FACTOR-ACCIONES.

Vegetación.

Como ya se ha dicho anteriormente no existe ni un solo árbol ni arbusto en todo el ámbito de aplicación del Plan Parcial, tan sólo especies herbáceas para pastoreo del ganado.

El proyecto de urbanización preverá, de conformidad con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas, especies arbóreas propias de la zona, o que permitan una perfecta adaptación microclimática, tales como naranjos, limoneros, fresnos, mimosas, palmeras, etc.; en los espacios verdes la elección de las especies vegetales se realizará de manera que haya variedades en floración y que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

Queda así justificado el impacto favorable que supone para la vegetación la acción urbanizadora en los términos previstos en este Plan Parcial.

Fauna.

La aprobación y desarrollo de este Plan Parcial no produce impacto alguno en una fauna inexistente, a no ser la propia del aprovechamiento de la zona como pastos y compuesta por algunos insectos y posiblemente algún roedor.

Paisaje.

Se trata de un vacío urbano bordeado por suelo consolidado por edificación residencial en sus linderos Este y Norte y por edificación industrial al Oeste. Ante esta situación la ordenación propuesta en el Plan Parcial integra las tramas urbanas colindantes proporcionando un paisaje armónico en el entorno.

Los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de viarios se han adaptado lo mejor posible a las cotas actuales del terreno de manera que se minimice el impacto.

Entorno socioeconómico.

La previsión de urbanización, construcción de viviendas, un centro docente, equipamiento social y comercial, supone un volumen de

inversión en ejecución de obras que lleva aparejado la creación de numerosos puestos de trabajo directos y una cuantiosa ocupación indirecta que produce un aumento del nivel de renta.

La construcción de nuevas viviendas donde el mercado cuenta con una oferta reducida, producirá una mayor adecuación de los prados a las posibilidades económicas de la población.

ALFONSO BERMEJO FRANCO.- Arquitecto.

RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación de la modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias, en Lobón.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 2 de octubre de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº

El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO
ORDENANZAS REGULADORAS**

PREÁMBULO

El presente Plan Parcial, desarrolla el suelo clasificado como "apto para urbanizar" en el Paraje "La Tiesa", al Noroeste del casco histórico en una Modificación Parcial nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lobón, que se tramitó y aprobó definitivamente en sesión de 30 de octubre de 1996.

La iniciativa de la formulación del Plan Parcial es privada, por las razones de conveniencia y oportunidad que se justifican en la Memoria, que se resumen en la necesidad de intervenir y fomentar los instrumentos para agilizar la creación de suelo urbanizado.

Las presentes Ordenanzas, tienen por objetivo profundizar en los aspectos en los que el mismo, en coherencia con su función, se incide en condiciones específicas del ámbito ordenado.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito territorial.

El presente Plan Parcial del Sector de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lobón. A requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo quién sugirió la necesidad de pasar de suelo no urbanizable a urbanizable a través del Plan Parcial correspondiente.

Su objeto es la ordenación pormenorizada del territorio, ajustándose a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística vigente y señalándose el hecho de que este Plan se redacta de acuerdo a la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre RÉGIMEN DEL