

### III. Otras Resoluciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO

*RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2007, de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, consistente en la reclasificación, de una parte, a suelo urbano no consolidado de uso terciario-residencial (Cahíz de Santiago SUP-NO-29) y del resto contiguo a suelo urbanizable de uso residencial (Cahíz de Santiago SUP-NO-08), de terrenos situados en la zona norte de la ciudad, actualmente clasificados como no urbanizables.*

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 20 de junio de 2007.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9.2.f del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (D.O.E. n.º 20, de 16 de febrero), en la Disposición Derogatoria única, punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en la Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (AEVUT) y en el artículo 7.1.22 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la AEVUT, y en el art. 6.1.22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (D.O.E. de 14/3/06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la AEVUT, corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

La Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio ha quedado adscrita a la Consejería de Fomento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo tercero del Decreto 17/2007, de 30 de junio.

Puesto que Mérida no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del arto 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicarán, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

El dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 20 de junio de 2007, concluyó en el sentido de informar favorablemente la modificación epigrafiada.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio,

#### ACUERDA:

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.

A los efectos previstos en el artículo 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 1 de octubre de 2007.

El Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio,  
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

## ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, de fecha 1 de octubre de 2007 se modifican los siguientes artículos:

## CAPÍTULO VIGÉSIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTROS TERCIARIOS.

## Artículo 11.224. Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra T, que comprende a su vez las subzonas T.a, T.b y T.c.

## Artículo 11.225. Condiciones Particulares de Parcelación.

A. Para la subzona T.a las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

B. Para la subzona T.b las parcelas edificables deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible veinticinco (25) metros.

C. Para la subzona T.c las parcelas edificables deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible veinte (20) metros.

Será perceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación en parcelas superiores a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

## Artículo 11.226. Separación a Linderos.

A. Para la subzona T.a se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

B. Para la subzona T.b las edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

C. Para la subzona T.c las edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de tres (3) metros, salvo para el lindero frontal del que la edificación se separará obligatoriamente tres (3) metros.

## Artículo 11.227. Separación entre Edificios.

En la subzona T.b las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la más alta.

Para la subzona T.c la edificación podrá implantarse:

I. Como un único edificio aislado en la parcela urbanística, en cuyo caso cumplirá las condiciones de separación a linderos del artículo anterior.

II. Como dos o más edificios aislados, claramente diferenciables, sobre una única parcela urbanística. En este caso la separación entre ellos será al menos de dos tercios (2/3) de la altura del más alto considerados dos a dos.

III. Como un conjunto de edificaciones, sobre una única parcela urbanística, que podrán estar adosadas entre sí o separadas por patios o zonas peatonales abiertas, pero que en cualquier caso se entienden como una única edificación. En esta situación no existirá una distancia mínima de separación entre los distintos edificios que constituyen la agrupación, viniendo ésta establecida por las necesidades propias de ventilación e iluminación y los condicionantes de diseño.

En ningún caso se entenderán como edificaciones diferenciadas las edificaciones auxiliares de la edificación principal, como los cuartos de instalaciones independientes del edificio principal o las zonas parcialmente cubiertas no cerradas como accesos a sótanos, pérgolas, zonas peatonales cubiertas, etc.

## Artículo 11.228. Ocupación sobre Rasante.

I. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

A. Para la subzona T.a se autoriza un incremento del diez (10%) por ciento sobre la superficie actualmente ocupada.

B. Para la subzona T.b el sesenta (60%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

C. Para la subzona T.c el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

**Artículo 11.229. Ocupación Bajo Rasante.**

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros. La superficie de la banda deberá tratarse como paseo peatonal.

Para la subzona T.c, dada la especial demanda de aparcamiento que este uso genera, se podrá ocupar bajo rasante el 100% de la parcela.

**Artículo 11.230. Edificabilidad neta.**

A. Para la subzona T.a se autoriza un incremento del diez (10%) por ciento sobre la superficie edificada a la entrada en vigor del presente Plan.

B. Para la subzona T.b la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 M2T/M2S.

C. Para la subzona T.c la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No tendrá el carácter de superficie edificada y, por tanto, no serán tenidos en cuenta en el cómputo de la edificabilidad máxima los espacios exteriores o de circulación con cubiertas ligeras, con elementos textiles o con elementos fijos discontinuos y perforados, o aquellos acristalados.

**Artículo 11.231. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

Para la subzona T.c se permitirán la utilización de las plantas de cubierta plana para usos lúdicos, acompañadas de las edificaciones necesarias para su servicio, entendiéndose éstas no incluidas dentro del cómputo total de plantas edificables siempre que no ocupen más del 20% de la superficie máxima ocupable por el resto de plantas piso.

**Artículo 11.232. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Para la subzona T.c no tendrán la consideración de patios los espacios libres exteriores entre edificaciones en la disposición III del artículo 11.227, que podrán estar cubiertos por elementos ligeros, para protección solar o de la lluvia.

**Artículo 11.233. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

En el caso especial de la subzona T.c, por encima de la altura máxima se permitirán, además de las instalaciones necesarias para la actividad propia del edificio, como paneles de captación de energía solar, antenas de telecomunicación, radio y televisión, elementos arquitectónicos singulares, ya sean de reclamo comercial u ornamentales y tótems sin límite de altura.

**Artículo 11.234. Condiciones Particulares de Uso.**

El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios, excepto el de Campamento.

**Artículo 11.235. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. En el caso especial de la subzona T.c, podrá computarse como integrante de ese cincuenta por ciento la superficie destinada a aparcamiento en espacios libres si ésta se encuentra arbolada. En ese caso, de compatibilidad de aparcamiento y arbolado, podrá incrementarse la superficie destinada a aparcamiento al ochenta por ciento (80%) de la superficie total de espacios libres.

<b>NOMBRE:</b> CAHIZ DE SANTIAGO		<b>CODIGO:</b> UE-NO-29	
Clase de Suelo <b>URBANO</b>		Hoja Plano	
Area de Intervención		Area de Reparto <b>159</b>	
<b>ORDENACION</b>		<b>APROVECHAMIENTO Y GESTION</b>	
Superficie bruta	108.757	Aprovechamiento Lucrativo Total	73.226
Superficie Edificable Total m <sup>2</sup> t	76.226	Aprovechamiento Patrimonializable	65.903
<b>DOTACIONES</b>		Esp. Libres	Educativo
Suelo		15.375	Deportivo
		SIPS	
		7.638	
<b>USO E INTENSIDAD</b>			
USOS	TIPOLOGIA	Edificabilidad (M2T)	Subzona a    Subzona b    Subzona c
UE. Centros Terciarios		61.226	
UE. Abierta Intensiva		15.000 (Viviendas protegidas de Programa Especial)	
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES:</b>			
<p>Completar la trama urbana por el norte cerrando el suelo urbano con un vial de borde y ejecutando, a costa de los - propietarios, la glorieta de conexión con la N-630.</p> <p>Se reservarán 132 plazas de aparcamiento público sobre parcela privada de uso terciario.</p> <p>Dotar al núcleo urbano de suelo para uso terciario de suficiente entidad para prestar servicio tanto local como comarcal, complementando el uso terciario con uso residencial protegido.</p>			
<b>OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES</b>			
<p>Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los sistemas de comunicaciones que se representen en el plano de Estructura y el viario estructurante definido en el Plano de Gestión.</li> <li>2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Calificación.</li> <li>3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</li> <li>4. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</li> </ol>			
<b>VIVIENDA</b>		SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: 180	OTRAS: TOTAL: 180
Sistema de Actuación		Compensación	
Figura de Planeamiento		Proyecto de Urbanización	
Iniciativa de Planeamiento		Privada	
		<b>Programación</b>	
		Cuatrienio <b>1</b>	
		Prioridad	

<b>NOMBRE:</b> CAHIZ DE SANTIAGO				<b>CODIGO:</b> AR- 159																																						
<b>DATOS BASICOS</b>				<b>Aprov. Tipo homogeneizable:</b> 0,6733																																						
Aprov.Lucrativo homogeneizable(UA):		73.226,07		<b>Aprov. Tipo del Area:</b>		0,6060																																				
Cesiones asistemáticas				Clase de Suelo:		URBANO																																				
Suelo (M2):		108.757,47		Uso Característico:		Centros terciarios																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: left; padding: 5px;">Usos y Tipologías</th> <th colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">Coeficientes homogeneizables</th> <th colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">Coeficientes de Area</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center; padding: 5px;">Libre</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">VPO-RG</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">VPO-RE</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">VPP</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">Libre</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">VPO-RG</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">VPO-RE</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">VPP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">UE. Centros Terciarios</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">1,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">0,90</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">UE. Abierta Intensiva</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">0,80</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">0,72</td> </tr> </tbody> </table>								Usos y Tipologías	Coeficientes homogeneizables				Coeficientes de Area				Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP	UE. Centros Terciarios	1,00				0,90				UE. Abierta Intensiva			0,80					0,72
Usos y Tipologías	Coeficientes homogeneizables				Coeficientes de Area																																					
	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP																																		
UE. Centros Terciarios	1,00				0,90																																					
UE. Abierta Intensiva			0,80					0,72																																		
<b>AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO</b>				<b>SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO</b>																																						
SGRV-01/159				UE-NO-029																																						

<b>NOMBRE:</b> CAHIZ DE SANTIAGO-LA GODINA		<b>CODIGO:</b> SUP-NO-08	
<b>Clase de Suelo</b> SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		<b>Hoja Plano</b>	
<b>Area de Intervención</b>		<b>Area de Reparto</b> 202	
<b>ORDENACION</b>		<b>APROVECHAMIENTO Y GESTION</b>	
Superficie bruta	39.835	Aprovechamiento Lucrativo Total	15.294
Superficie Edificable Total m²t	15.294	Aprovechamiento Patrimonializable	13.765
<b>DOTACIONES</b>		Esp. Libres	Educativo
Suelo		9.756	Deportivo
		SIPS 3.120	
<b>USO E INTENSIDAD</b>			
USOS	TIPOLOGIA	Edificabilidad (M2T)	Subzona a    Subzona b    Subzona c
UE. Residencial Adosada.		15.294 (Viviendas de protección oficial.)	
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES:</b>			
<p>Completar la trama urbana por el norte cerrando el núcleo urbano con un vial de borde y rematando el viario truncado de las actuaciones aisladas previas y en la vigencia del Plan General.</p> <p>Favorecer la política de vivienda con la previsión de viviendas protegidas.</p>			
<b>OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES</b>			
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los sistemas de comunicaciones que se representen en el plano de Estructura y el viario estructurante definido en el Plano de Gestión.</li> <li>2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Calificación.</li> <li>3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</li> <li>4. Los viales que se representan en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</li> </ol>			
<b>VIVIENDA</b>		SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: 151	OTRAS: TOTAL: 151
<b>Sistema de Actuación</b>		<b>Programación</b>	
Compensación			
<b>Figura de Planeamiento</b>	Plan Parcial	Cuatrienio	2
<b>Iniciativa de Planeamiento</b>	Privada	Prioridad	Media

<b>NOMBRE:</b> URBANIZABLE PROGRAMADO II CUAT.		<b>CODIGO:</b> AR- 202	
<b>DATOS BASICOS</b>		<b>Aprov. Tipo homogeneizable:</b> 0,3974	
Aprov.Lucrativo homogeneizable(UA):	736.067	<b>Aprov. Tipo del Area:</b> 0,3613	
Cesiones asistemáticas	304.250	<b>Clase de Suelo:</b> URBANIZABLE PROGRAMADO	
Suelo (M2):	1.852.175	<b>Uso Característico:</b> Urbanizable Residencial Unifamiliar	

  

Usos y Tipologías	Coeficientes homogeneizables				Coeficientes de Area			
	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP	Libre	VPO-RG	VPO-RE	VPP
Urbanizable Industrial	0,90				0,82			
Urbanizable Residencial Colectiva	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91
Urbanizable Residencial Unifamiliar	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	0,91	0,91
Urbanizable Terciario	0,80				0,73			

  

<b>AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO</b>  SGEL-09  SGEQ-03  SGEQ-04	<b>SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO</b>  SUP-NO-04  SUP-NO-05  SUP-NO-06  SUP-NO-07  SUP-OE-02  SUP-OE-03  SUP-SE-02  SUP-SO-02  SUP-SO-03  SUP-NO-08
---	---