



RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 1/2006 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mirandilla, que consiste en la creación de la Unidad de Ejecución UE-2 dentro del Sector SUZ-2 de suelo urbanizable, así como la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de diferentes terrenos limítrofes con el casco urbano. (2008061022)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de octubre de 2007, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda 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, en el artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28-9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Mirandilla no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, 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.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda y el art. 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado art. 80.1 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el art. 75 de la LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.

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.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 1/2006 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en lo referente a la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable SUZ-2 y su homologación correspondiente.
- 2.º) Aceptar el desistimiento expreso del Ayuntamiento respecto del resto de las reclasificaciones aisladas inicialmente propuestas.
- 3.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanísticas afectadas, resultantes de la aprobación de la citada modificación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del 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 LRJAP y PAC), y solo 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 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 31 de octubre de 2007, en la Normativa Urbanística se modifican los artículos 79, 80 a 82 (GRADO I) y 87.1 a 87.9 (GRADO II) de la Sección 2, artículos 87.10, 87.11 a 87.18 (GRADO I), 87.19 a 87.26 (GRADO II) y 87.27 a 87.35 (GRADO III) de la Sección 3 y 172 a 178 (TÍTULO VIII: Apartados 1 y 2), quedan redactados como sigue:

Sección 2. Condiciones particulares para la edificación residencial en manzana cerrada. (Grado I y II):

Artículo 79. *Ámbito de aplicación.*

La normativa es de aplicación en la totalidad del suelo clasificado como urbano en dos zonas:

- Núcleo urbano (Grado I), en donde la edificación existente es compacta, sin espacios libres continuos en el perímetro de las manzanas y con las construcciones adosadas las unas a las otras.
- Sector 1-SAU 1(Grado II)-Localizado al sureste del núcleo poblacional.



GRADO I:

Artículo 80. Parcela mínima.

1. Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:
 - Superficie: 125 m².
 - Fachada: 6 m.
 - Fondo: 15 m.
2. Quedan exentas de estos requisitos aquellas parcelas que, encontrándose en zonas consolidadas, estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

Artículo 81. Tipología de la edificación.

1. En zonas de edificación consolidada, y siguiendo con la tipología dominante, la edificación se desarrollará en manzana cerrada con frentes edificados continuos.
2. En zonas no consolidadas concretas se seguirá con la misma tipología definida en el punto anterior.
3. Todas las viviendas deberán tener al menos una pieza habitable con hueco hacia espacios libres públicos o privados situados como prolongación de aquéllos.
4. No se permiten viviendas interiores o con piezas habitables con huecos hacia patios de ventilación de forma exclusiva.

Artículo 82. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el residencial predominante.

1. Servicios terciarios: En edificios "exclusivos" o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.

GRADO II:

Artículo 87.1. Parcela mínima.

Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:

- Superficie: 125 m².
- Fachada: 6 m.
- Fondo: 15 m.

Artículo 87.2. Tipología de la edificación.

1. La edificación se desarrollará en línea.



2. Todas las viviendas deberán tener al menos una pieza habitable con hueco hacia espacios libres públicos o privados situados como prolongación de aquéllos.

Artículo 87.3. Usos Compatibles.

Se considera principalmente como zona de uso residencial, permitiéndose los usos compatibles marcados por las condiciones generales en el artículo 82 de las presentes NN.SS. para la CLAVE I.

Artículo 87.4. Ocupación de Parcela.

Será en planta baja como máximo el 90% de la superficie de parcela debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Artículo 87.5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 1.5 m²t/m²s.

Artículo 87.6. Fondo Máximo edificable.

No se establece fondo máximo.

Artículo 87.7. Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos (baja y primera).
2. La altura máxima será de 7 m, medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. La altura máxima en la planta baja será de 3,5 m.

Artículo 87.8. Semisótanos.

Se admiten semisótanos siempre que su altura sobre la rasante del viario de acceso hasta la cara inferior del forjado de planta baja no supere 1 m.

Artículo 87.9. Salientes y vuelos.

Serán de aplicación las condiciones generales marcadas en el artículo 87 de las presentes NN.SS. para la CLAVE I.

Sección 3. Condiciones particulares para la edificación residencial en edificación aislada:

Artículo 87.10. Ámbito de aplicación.

La normativa es de aplicación en el suelo clasificado como urbano en tres zonas concretas:

- La franja de suelo con fachada a la carretera de acceso en su margen izquierdo (Grado I).



- En la zona aledaña al campo de fútbol (Grado II).
- Sector 1–SAU 1(Grado III)–Localizado al sureste del núcleo poblacional.

GRADO I:

Artículo 87.11. Parcela mínima.

Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:

- Superficie: 400 m².
- Fachada: 10 m.
- Fondo: 20 m.

Artículo 87.12. Tipología de la edificación.

La edificación será de carácter aislado en el interior de la parcela, salvo que exista acuerdo con alguno de los propietarios colindantes, en cuyo caso podrán construirse las viviendas pareadas o adosadas.

Artículo 87.13. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:

1. Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición que se tomen debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.
2. Dotacional: Se admite el uso dotacional en cualquiera de sus clases en edificios exclusivos u ocupación de parcela.
3. Industrial: Se admiten el uso industrial en edificios exclusivos o planta baja. En caso de actividades calificadas como "molestas" será necesario prever las medidas protectoras necesarias.
4. Agrícola y ganadera: Se admite este tipo de actividades en zonas que no están en contacto con las vías públicas y estén dentro de los usos habituales de las comunidades rurales y queden dentro de la actividad familiar. No se admitirá este tipo de actividad cuando se den relaciones comerciales o industriales.

Artículo 87.14. Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 50%, debiendo quedar la superficie no ocupada, libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Artículo 87.15. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,50 m²/m².

**Artículo 87.16. Altura de edificación.**

1. El número de plantas máximo permitido es de dos plantas (baja y primera).
2. La altura máxima permitida será de 7 m, medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.

Artículo 87.17. Separación a linderos.

1. La edificación deberá retranquearse al menos 3 m de la alineación oficial, cerrándose la parcela con vallas que permitan una visibilidad permeable.
2. La edificación deberá separarse de los linderos de separación con propiedades laterales un mínimo de 3 m, salvo en caso de existir acuerdo entre propietarios colindantes para adosar las viviendas.
3. La edificación deberá separarse al menos 4 m del límite posterior de la parcela.

Artículo 87.18. Semisótanos.

Se admiten semisótanos siempre que su altura sobre la rasante del viario de acceso hasta la cara inferior del forjado de planta baja no supere 1 m.

GRADO II:

Artículo 87.19. Parcela mínima.

Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:

- Superficie: 1.500 m².
- Fachada: 20 m.
- Fondo: 50 m.

Artículo 87.20. Tipología de la edificación.

La edificación será de carácter aislado en el interior de la parcela.

Artículo 87.21. Usos.

Se considera exclusivamente como una zona de uso residencial.

Artículo 87.22. Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima de 20%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda la edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Artículo 87.23. Edificabilidad.

La edificación máxima se fija en 0,25 m²/m².

**Artículo 87.24. Altura de edificación.**

1. El número de plantas máximo permitido es de dos plantas (bajo y primera).
2. La altura máxima permitida será de 7 m, medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.

Artículo 87.25. Separación a linderos.

1. La edificación deberá retranquearse al menos 3 m de la alineación oficial, cerrándose la parcela con vallas que permitan una visibilidad permeable.
2. La edificación deberá separarse de los linderos de separación con propiedades laterales un mínimo de 3 m.

Artículo 87.26. Semisótanos.

Se admiten semisótanos siempre que en su altura sobre la rasante del viario de acceso hasta la cara inferior del forjado de planta baja no supere 1 m.

GRADO III:

Artículo 87.27. Parcela mínima.

Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:

- Superficie: 500 m².
- Fachada: 15 m.
- Fondo: 20 m.

Artículo 87.28. Tipología de la edificación.

La edificación será de carácter aislado en el interior de la parcela.

Artículo 87.29. Usos Compatibles.

Se considera exclusivamente como zona de uso residencial.

Artículo 87.30. Ocupación de Parcela.

Será en cada planta como máximo el 50% de la superficie de parcela debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Artículo 87.31. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,6 m²t/m²s

**Artículo 87.32. Fondo Máximo edificable.**

No se establece fondo máximo.

Artículo 87.33. Separación a Linderos.

1. La edificación deberá retranquearse al menos 3 m de la alineación oficial.
2. La edificación deberá separarse de los linderos de separación con propiedades laterales un mínimo de 3 m.
3. La edificación deberá separarse al menos 3 m del límite posterior.

Artículo 87.34. Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos (baja y primera).
2. La altura máxima será de 7 m, medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. La altura máxima en la planta baja será de 3,5 m.

Artículo 87.35. Semisótanos.

Se admiten semisótanos siempre que su altura sobre la rasante del viario de acceso hasta la cara inferior del forjado de planta baja no supere 1 m.

TÍTULO VIII

DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE

APARTADO 1. CONDICIONES GENERALES:

Artículo 172. Definición, delimitación y limitaciones del suelo urbanizable.

1. Integran el suelo urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias Municipales adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por la Ley del Suelo y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística de conformidad, en su caso, con los Criterios de Ordenación Urbanística y los planes de ordenación del territorio.
2. Se delimitan como Suelo Urbanizables (Suelos Aptos para urbanizar) los terrenos que aparecen con esta clasificación en los Planos de las presentes Normas Subsidiarias a escala 1/1000, 1/2000 y 1/1000.
3. Será de aplicación al Suelo Urbanizable que no cuente con Programa de Ejecución aprobado lo reflejado en el artículo 30 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Para los que sí cuenten con Programa de Ejecución aprobado, será de aplicación lo indicado en el artículo 31 de la citada Ley.

**Artículo 173. División en Sectores.**

1. Se ha definido un sector de suelo urbanizable (S.A.U.R-1), con ordenación detallada de acuerdo al art. 74 de la Ley 15/2001, del Suelo y de Ordenación del Territorio de Extremadura. Este sector constituirá una unidad territorial que se desarrollará mediante el correspondiente Programa de Ejecución que adopte la ordenación detallada.
2. En las normas particulares para el sector se hará referencia a la clasificación del suelo con nomenclatura homónima a las de suelo urbano, debiéndose acudir a la ordenanza correspondiente explicitada en el Título IV, Capítulo I, Sección 3 de las presentes NN.SS. una vez convertido el S.A.U. en Suelo Urbano.
3. Los Equipamientos Dotacionales y los Espacios Libres que se planteen en el desarrollo del S.A.U., o por posteriores Sectores desarrollados por los pertinentes Planes Parciales, se regirán por las Ordenanzas específicas para éstos definidas en el Título IV, Capítulo I, Sección 3 de las presentes NN.SS.

Artículo 174. Plazos.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Apto para Urbanizar que permitan, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los siguientes:

- Presentación del Plan Parcial: Antes de los 24 meses de la Aprobación Definitiva de la Modificación que reclasifique los terrenos.
- Cesión de los terrenos destinados a Dotaciones Públicas, cesión del porcentaje de aprovechamiento lucrativo que corresponda, y ejecución de la urbanización: Antes de 24 meses de la Aprobación Definitiva del Programa de Ejecución.
- Solicitud de licencias de edificación: Antes de 24 meses de la culminación del cumplimiento de los deberes del párrafo anterior.
- Finalización de la ejecución de la edificación: Antes de los 24 meses del otorgamiento de la licencia.

Artículo 175. Incumplimiento de los plazos.

En caso de incumplimiento de los plazos citado, el Ayuntamiento podrá:

- a. De oficio iniciar el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias en la zona ocupada por el Plan Parcial, con el objeto de reclasificar y recalificar el suelo de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación de las Normas no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos.
- b. Igualmente, en base a lo establecido en el R.D.L. 1/1992, de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, podrá dictar resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

**Artículo 176. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.**

En el supuesto de incumplimiento de los Deberes Urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste.

Artículo 177. Condiciones de la ordenación y de las infraestructuras.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Programa de Ejecución correspondiente.

APARTADO 2. CONDICIONES PARTICULARES:

Artículo. 178. Sector S.A.U. R-1 (UE-2).

Sector en Suelo Urbanizable HOMOLOGADO, de propiedad privada, situado en las traseras de la Avenida de Mérida, en el paraje de Los Arenales.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Superficie aproximada: 68.969,00 m².

Promoción: Privada.

Usos Compatibles: Residencial, Equipamiento Social y talleres compatibles.

Edificabilidad global máxima: 0,5 m²t/m²s.

Capacidad máxima: 35 viv/ha. 227 viviendas.

En el ámbito de la unidad definida será obligatorio destinar el 25% del aprovechamiento objetivo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, reflejándose en el Proyecto de Reparcelación la vinculación de las parcelas que correspondan con esta condición.

Objetivos: Ordenación del área periférica y mejora del sistema local.

Criterios de ordenación: A escala 1:1000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia la de las calles perimetrales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

ORDENACIÓN DETALLADA.

Las ordenanzas aplicables serán:

- Residencial en Manzana Cerrada Grado II.
- Residencial en Edificación Aislada Grado II.



Superficies de Cesión:

USOS NO LUCRATIVOS			
Usos	m ² s	%	
Viarios	17.380,00	25,20	
Zona Verde	6.897,00	10,00	
Equipamiento	4.748,00	6,90	
TOTAL CESIONES	29.225,00	42,10	

USOS LUCRATIVOS			
Usos	m ² s	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	%
Cesión Ayto. (30% aprovechamiento)	6.723,00	1,50	9,70
Propiedad	3.585	1,50	5,60
Propiedad	29.363,00	0,60	42,50
TOTAL LUCRATIVO	39.944,00		57,90

N.º de plazas de aparcamiento:

Se dispondrá una plaza por cada 100 m² de edificación residencial con carácter público anexas o no al viario.

Superficie total de edificación residencial: 36.565,00 m².

N.º de plazas: 36.565,00/100=366 plazas.

Teniendo en cuenta que existen 1.700 metros lineales de viarios, que el ancho de vial es tal que solo podrá aparcarse en un lado de éste y que el largo de una plaza de aparcamiento es 4,5 m, el número de plazas de aparcamiento anexas a viario será de 369 dentro de la unidad.

Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación o cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.
- Instrumento de actuación: Programa de ejecución y proyecto de reparcelación.

A través del proyecto de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como libre o verde y para dotaciones, así como los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatoria y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse de forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.