

# PGA

## MIRANDILLA

### MEMORIA JUSTIFICATIVA



Mancomunidad Integral de Municipios Centro



Exmo. Ayuntamiento de Mirandilla



GOBIERNO DE EXTREMADURA

Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo

EQUIPO REDACTOR

Oficina para la Gestión Urbana y del Territorio

Miguel Ángel Antón Gamero, Arquitecto Director del Proyecto

Mayte Perianes Lozano, Asesora Jurídica

Yolanda Morante Caballero, Arquitecto Técnico

José Ángel Tapia Gómez, Delineante/Administrativo

REV. I - OCT. 2012  
REV. II - DIC. 2012  
REV. III - MAYO 2013

REV. IV - FEB. 2015  
REV. V - MAYO 2015  
REV. VI - ABRIL 2016  
REV. VII - MAYO 2018

Para hacer constar que el presente documento del PGM de Mirandilla (en adelante, el PGM) fue aprobado inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el día 19 de diciembre de 2019, en la sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2019, en la sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2019.

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Mirandilla, El Secretario, José Barrero Campos

JUNTA DE EXTREMADURA

Mirandilla,  
El Secretario,  
José Barrero Campos

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

**APROBAR  
DEFINITIVAMENTE**

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.3.2.2.1	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL 01 (SNUP-N01):	54
5.3.2.2.2	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL 02 (SNUP-N02):	55
5.3.2.2.3	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (SNUP-AR):	56
5.3.2.2.4	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E):	56
5.3.2.2.4.1	SNUP-EA (Protección estructural agrícola)	56
5.3.2.2.4.2	SNUP-EA ESAH (Protección estructural agrícola con especies sensibles a la alteración de sus hábitats)	56
5.3.2.2.4.3	SNUP-EF (Protección Forestal)	57
5.3.2.2.4.4	SNUP-EVP (vías pecuarias)	57
5.3.2.2.5	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I):	58
5.3.2.2.5.1	SNUP-IH (Infraestructuras Hidráulicas)	58
5.3.2.2.5.2	SNUP-ICAR, de Protección de Carreteras	58
5.3.2.2.5.3	SNUP-ILE, de Protección de Líneas Eléctricas	58
5.3.3	CONDICIONES GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE	58
6	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX	59
6.1	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE REGLAS ESPECÍFICAS DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª (PLANEAMIENTO SIMPLIFICADO PARA PEQUEÑOS MUNICIPIOS)	59
6.2	JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES EN SUELO URBANO	59
6.3	URBANIZACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES A REGULARIZAR	59
7	JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN	60
7.1	EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	60
7.2	CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO	60
7.2.1	CRITERIOS DE FIJACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS DE EJECUCIÓN	60
7.2.2	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	60
8	JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	61
9	JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES	61
10	JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL QUE AFECTEN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL	61
11	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO POR OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCIÓN LE SON DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL	61
12	PLANOS DE ORDENACIÓN	61

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Mirandilla, provincia de Badajoz, asignado a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Integral de Municipios Centro por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, en la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en Extremadura, y en el Decreto 7/2008 Reglamento de Planeamiento de Extremadura, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

Esta memoria es un documento refundido del PGM aprobado inicialmente y que recoge las modificaciones introducidas en el PGM con motivo de la primera exposición pública y de la primera consulta a las Administraciones afectadas.

En la redacción del trabajo han intervenido las siguientes personas:

### FASE INFORMATIVA Y FASE PREVIA DE ORDENACIÓN:

María López Ruiz, Arquitecta. Directora del proyecto.

Yohana Balas Rodríguez, Asesora Jurídica.

Pedro Pinilla Mateo, Arquitecto Técnico.

Juan Antonio Gómez Rodríguez, Delineante Gabriel Barrena Barrero, Administrativo.

### FASE DE ORDENACIÓN:

Miguel Ángel Antón Gamero. Arquitecto-Director

Mayte Perianes Lozano, Asesora Jurídica.

Yolanda Morante Caballero, Arquitecto Técnico.

José Ángel Tapia Gómez, Delineante-Administrativo.

## 2.1 ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD Y CONVIVENCIA.

De esta norma se han aprobado definitivamente las siguientes Modificaciones Puntuales:

MODIFICACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN	CONTENIDO
M-001	12/07/01	23/03/02	Ampliación del SU
M-002	31/10/07	21/04/08	-Modificación en las Normas para SU (incluyendo condiciones particulares para la edificación residencial en manzana cerrada y en edificación aislada)  -Definición y Condiciones de Suelo Urbanizable.
M-003	28/7/11	9/1/12	-Ampliación de suelo urbano en calle Arenal esquina camino del Arenal, delimitando la UE-2.

Desde este contexto, se plantea un Plan General Municipal para Mirandilla con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión de sus determinaciones, reconsiderando los aspectos de ordenación, el sistema normativo, los mecanismos de gestión, etc.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

El objetivo genérico de un Plan General, definible como ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, se articula en una triple dirección:

- En aras de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
- Adecuando su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar las cualidades existentes en él.
- Potenciando su atractivo de cara al aporte de recursos exteriores.

Se trata de un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación tanto en inversiones como en esfuerzo de gestión.

## 2.2 FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Conforme al artículo 69 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la función de un Plan General Municipal es determinar la ordenación urbanística del Municipio, distinguiendo determinaciones de ordenación estructural y detallada, y organizando la gestión de su ejecución.

El presente Plan General establece estas determinaciones, cumpliendo los objetivos señalados en el punto 3 del artículo 69 de la Ley 15/2001 como se va describiendo en capítulos sucesivos.

## 2.3 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

### 2.3.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

El Plan General de Mirandilla organiza su contenido documental conforme al artículo 75 de la Ley 15/2001 modificado por la Ley 9/2010 y al artículo 42 y ss. del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, integrando los siguientes documentos:

**MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN:** Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones del Plan General. Los documentos de información carecen de valor normativo.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA:** Sobre la base del contenido del documento anterior. En esta parte debe fundamentarse y describirse el modelo territorial a implantar.

**Evaluación analítica de las implicaciones económicas (INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA):** Recoge las determinaciones del Plan General sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas. Se realiza conforme a lo establecido en el artículo 75.4 de la LSOTEX, modificado por la Ley 9/2010. Está incluido como anexo a la presente Memoria.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, redactado en los términos previstos en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente (ISA).

**NORMATIVA URBANÍSTICA:** Recoge las reglas técnicas y jurídicas que, de forma articulada, precisen las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse todas las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Las normas urbanísticas distinguirán, identificándolas, las reglas pertenecientes, a la ordenación estructural y a la ordenación detallada. Anexas a estas normas urbanísticas se incluyen:

**CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.** Recoge las determinaciones literales y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

**PLANOS DE ORDENACIÓN:** Recogen las determinaciones gráficas del Plan General.

Tratándose de un municipio de carácter netamente rural, sin problemas de accesibilidad importantes y con una dinámica urbanística de baja intensidad, no procede la redacción del estudio específico de Tráfico, Movilidad y Transporte Público a que hace referencia el epígrafe 2 del artículo 75 de la Ley 15/2001.

## 2.3.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA.

En particular, la presente memoria recoge los siguientes contenidos:

Relación de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General, justificando el cumplimiento de los criterios y fines del Título preliminar de la Ley 15/2001.

Justificación de los criterios básicos de ordenación estructural definidos en el artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, (modificado por la Ley 9/2010) y en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Cuantificación del modelo de clasificación del suelo adoptado y valoración de la capacidad poblacional máxima que teóricamente permite, con justificación del cumplimiento de estándares legales en relación con superficie de sistemas generales.

Justificación, para su validez, de las determinaciones de ordenación; se distinguen las que tienen carácter de ordenación estructural, conforme al artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas, sectores de suelo urbanizable, así como los elementos que integran los sistemas generales.

Justificación y relación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Relación de otras determinaciones del Plan General, relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.

Descripción de la propuesta de ordenación.

Descripción de la propuesta en relación con las redes de servicios e infraestructuras básicas.

## 2.4 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

De acuerdo con la sistematización de contenidos en torno a los conceptos de ordenación estructural ordenación detallada señalada en el artículo 70 de la Ley 15/2001 y en los artículos 25 y 26 del Decreto 7/2000 Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

### 2.4.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Se han considerado con carácter de ordenación estructural, los siguientes contenidos:

Fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

La clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.

Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable.

Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.

Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

Determinación de la Red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

La catalogación de elementos merecedores de protección por sus valores o afecciones sectoriales.

En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:



Mirandilla,  
El Secretario,  
José Barrero Campos  
Fdo. Esteban Elena Moreno de Acevedo Yañile

En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Asignación de usos, tipologías y ordenanzas, de manera análoga a lo previsto para el suelo urbano consolidado.

Reservas de suelo para sistemas locales, conforme al artículo 74 de la LSOTEX (modificado por la Ley 9/2010)

## 2.4.3 PLANEAMIENTO DE CARÁCTER SIMPLIFICADO (Disposición Adicional 3ª, Ley 15/2.001).

El presente Plan General se rige por las reglas establecidas en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 15/2.001, previstas para los planeamientos de Municipios con una población inferior a 2.000 habitantes, como es el caso de Mirandilla.

Así, de forma general, independientemente de las clases de suelo que finalmente se prevean:

- El grado de definición de la ordenación estructural y detallada se adecuará a las características del Municipio.
- Se realizará la ordenación detallada completa del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

En suelo urbano:

- No es obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- La edificabilidad respetará los valores establecidos en el punto 1 y 2.2.a) del Art. 74 de la Ley 15/2001 (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en suelo urbano, y 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado).
- No es necesario disponer nuevas reservas dotacionales en suelo urbano consolidado.
- Las reservas dotacionales en suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación serán de un 15% de la superficie de la unidad y se podrán concentrar en el uso que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

En suelo urbanizable:

- Podrá eximirse del cumplimiento del estándar de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección. No se pretende tal exención.
- La edificabilidad respetará los valores establecidos en el punto 2.2.a) del Art. 74 de la Ley 15/2001 (0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Al igual que en suelo urbano, las reservas dotacionales en suelo sujeto a unidades de actuación serán de un 15% de la superficie de la unidad y se podrán concentrar en el uso que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.
- La ejecución de la ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias, siempre que la superficie de la actuación no supere los 5.000 m<sup>2</sup>. Se pretende en este caso la definición de ámbitos inferior a dicha superficie, posibilitando dicho sistema de ejecución, aun cuando no se limite el sistema a emplear de partida.

Mirandilla,  
El Secretario,  
José Barrero Campos  
Fdo. Barrero Campos

La Decana General de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR  
DEFINITIVAMENTE

Para constar que en el presente documento del PGM de Mirandilla (Badajoz) se ha aprobado inicialmente el planeamiento urbanístico de Mirandilla (Badajoz) en la sesión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura celebrada el día 19 de diciembre de 2019, a las 10:00 horas, en el Ayuntamiento de Mirandilla (Badajoz).

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE  
EXTREMADURA  
Página 10

-La superficie total de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable no podrá superar el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado.

-Existe la posibilidad de que, mediante acuerdo motivado, las reservas dotacionales puedan situarse fuera del ámbito de actuación o bien sustituirse por su valor en metálico.

## 3 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

### 3.1 PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO

#### 3.1.1 TERRITORIO MUNICIPAL.

Del análisis de los datos que sobre el territorio municipal de Mirandilla se exponen en la Memoria Informativa, pueden extraerse algunas conclusiones sobre los principales factores que inciden en el territorio desde el punto de vista urbanístico, así como sobre la identificación de los que pueden llegar a convertirse en problemáticos. La respuesta a dichos problemas ha sido el objetivo que marca los criterios de elaboración de este Plan General. A nivel territorial podemos destacar las siguientes dificultades:

- Cercanía de núcleos de población con gran actividad atrayente.
- La cercanía de zonas de protección ambiental que coartan el desarrollo de actividades que favorezcan el desarrollo económico.
- Formación de núcleos de población colindantes al núcleo urbano y reconocido jurídicamente por las anteriores Normas Subsidiarias. Ésta recibe el nombre de Suelo No Urbanizable apto para edificación dispersa.

#### 3.1.2 NÚCLEO URBANO.

Los principales problemas urbanísticos que inciden sobre el núcleo urbano del municipio de Mirandilla pueden concretarse en los siguientes aspectos genéricos desglosados según el área a que afectan:

##### CENTRO HISTÓRICO

Según se precisa en la Memoria de la Información, el centro histórico de Mirandilla (Zona de la iglesia y sus alrededores) carece de un elevado valor patrimonial. No obstante, precisamente por esta razón, la protección de este patrimonio se convierte en objetivo primordial de la ordenación urbanística de la zona, que deberá resolver los problemas que en la actualidad se derivan de las situaciones que a continuación se expresan:

- Ausencia de una efectiva zonificación del suelo que ordene la implantación en el núcleo de los distintos usos y tipologías. Como consecuencia, éstos se han ido produciendo de un modo aleatorio y escasamente

Atrevida  
El Secretario  
José ~~Barro~~ Campos  
Cdo. Fuerte Elva - Moravia de Antonio Yagüe

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- APROBAR  
DEFINITIVAMENTE**

**Ordenación del Territorio de Extremadura**  
**ACUERDO:**

- JUNTA DE**  
**EXTREMADURA**  
**12**  
**Consejería de Agricultura, Desarrollo**  
**Población y Territorio**

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

físicamente, demostrándose posiblemente desproporcionadas, aun cuando sí se ha realizado parte de la gestión y han surgido derechos y una realidad que el presente Plan debe recoger.

## 3.2 OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.

Tras el análisis de la morfología del municipio de Mirandilla podremos establecer una serie de oportunidades estratégicas para así definir los objetivos que fijaremos con el presente PGM.

Entre éstas destacan:

- Gran cercanía a la capital regional de Extremadura, Mérida.
- Buen sistema de comunicaciones e infraestructuras, como son el acceso fácil y rápido a la afamada Ruta de Plata (autovía), vía estructurante de toda la comunidad extremeña.
- Buena situación geográfica.
- Existencia de parajes naturales muy cercanos que hacen de Mirandilla un enclave único y de paso para acceso a estas zonas de protección. Existen en el término enclaves tan importantes como el Parque de Cornalvo y la Sierra Bermeja.
- Cercanía de complejos deportivos y de recreo.
- Existencia de instalaciones para actividades culturales y de reuniones.
- Gran afición a la caza y el deporte en general, debido en parte a su cercanía a zonas de caza y cotos privados.
- Existencia de gran extensión de su término municipal.
- Existencia de urbanizaciones residenciales temporales de ocio, algunas de reciente creación y otras ya contempladas en las NNSS como edificación dispersa situadas en suelo no urbanizable protegido concentrándose hacia el norte del término municipal, en la franja existente entre la autovía A5 y el límite de suelo urbano.

En el marco de los objetivos generales que para toda ordenación urbanística se fijan en el artículo 5.2 de la LSOTEX, los objetivos del planeamiento urbanístico de Mirandilla se configuran a partir de una valoración de los diversos problemas urbanos y las oportunidades estratégicas anteriormente numeradas.

Como OBJETIVOS GENERALES se plantean los siguientes:

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.
- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.
- Definición de los desarrollos urbanos residenciales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.
- Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico, y control de puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.
- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.
- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

## 3.3 OBJETIVOS PARTICULARES.

Los objetivos generales anteriormente expuestos se concretan clasificándolos según el tipo de problemas que pretenden resolver.

### 3.3.1 TERRITORIO MUNICIPAL.

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológicos ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de edificación en el suelo no urbanizable.
- Delimitación de las zonas objeto de protección especial.
- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.
- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.
- Acotar y regularizar las urbanizaciones clandestinas e ilegales, evitando su evolución descontrolada. En el resto de los casos, garantizar el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable. Este objetivo utiliza el mecanismo establecido en la Dispos. Adic. 5ª de la LSOTEX, para lo cual se ha realizado la solicitud de

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

declaración de viabilidad ante la Consejería de Fomento, solicitándose previamente los informes sectoriales a los que se refiere dicha Disposición. Por su interés, reproducimos las consideraciones que se hacían en la solicitud realizada:

Los principales datos definitivos de las mismas (una vez obtenida la viabilidad de su regularización por parte de la Consejería de Fomento) se recogen en el siguiente cuadro:

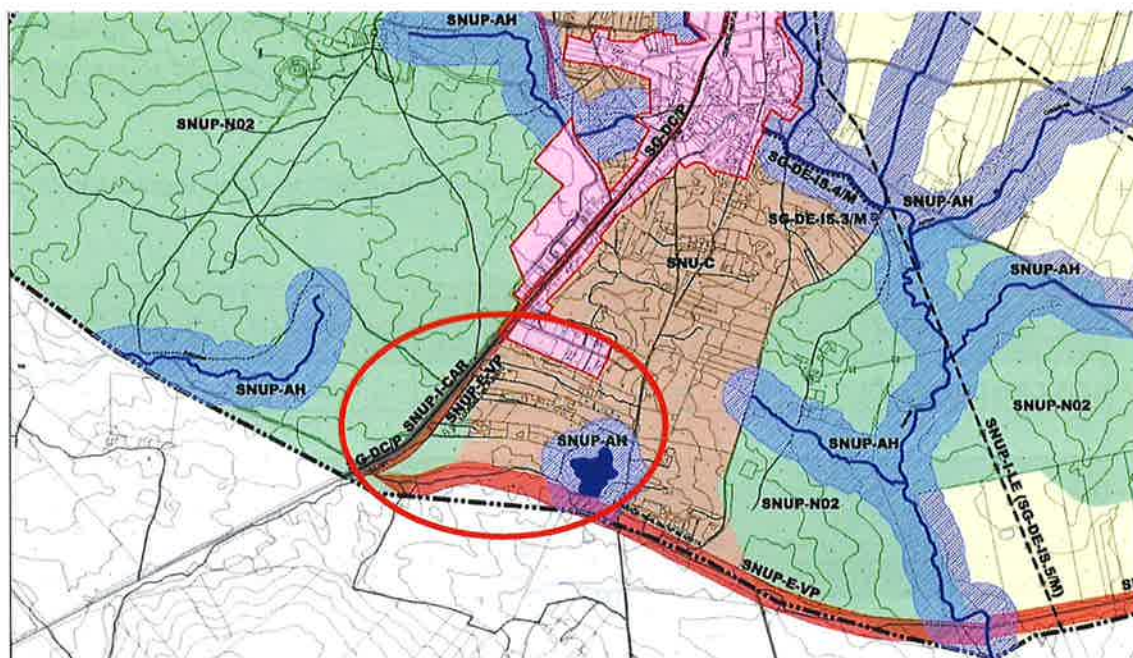
UCI	UCI Nº	Nº DE PARCELAS	Sup. ÁMBITO (m2)	Nº VVDAS/Ha
LOS CANCHALES 01	1	49	180.399,44	2,72
<b>TOTALES</b>	<b>1</b>	<b>49</b>	<b>180.399,44</b>	
<b>PROMEDIOS</b>		49	180.399,44	2,72

Teniendo en cuenta la realidad existente en cuanto a la ocupación del suelo se refiere, las actuaciones de redacción del Plan General Municipal que está llevando a cabo el Municipio, a través de esta Oficina, debe comprender la localización de todas las urbanizaciones del término municipal. Debe obtenerse información concreta acerca de cómo se están abasteciendo, de dónde toman la luz, cómo están haciendo saneamiento. En concreto el Documento de Referencia de la evaluación ambiental estratégica ya indicaba que debían determinarse "las construcciones ilegales situadas dentro del término municipal en caso de existir, de modo que se regularice la situación de las mismas, conforme a la legislación vigente."<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Texto extraído del Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Mirandilla.



# MEMORIA JUSTIFICATIVA



Se trata de una urbanización o enclave residencial ya existente, con una superficie aproximada de 17 Ha en la que se han ejecutado viviendas que tienen el carácter de segunda residencia con una densidad media de 27 vvdas/Ha. Situadas al sur del núcleo urbano principal de Mirandilla, con un acceso estratégico por estar en un acceso a la población entre éste y la autovía A-5 Madrid-Lisboa (ver información gráfica).

El ámbito tiene en la actualidad unas 49 parcelas con una superficie media por tanto de unos 3.500 m<sup>2</sup> cada parcela. Salvo casos aislados, estas características son bastante homogéneas.

En todos los casos se sitúan en el denominado SUELO NO URBANIZABLE en la categoría DE APTO PARA EDIFICACIÓN DISPERSA según las Normas Subsidiarias del municipio vigentes, sin que se haya establecido ninguna protección. Las edificaciones existentes en las parcelas o bien no cuentan con licencia de obras o éstas serían hoy improcedentes, toda vez que, tratándose de suelo no urbanizable, no se sitúan sobre unidades rústicas aptas al no tener la superficie mínima (15.000 m<sup>2</sup> al menos, según el Art. 26 de la LSOTEX), lo que las convierte en ilegales, e ilegalizables si no atendiésemos al procedimiento que nos ocupa.

La definición del ámbito de la urbanización ha atendido a criterios de proximidad (conjuntos de parcelas colindantes con edificaciones ya construidas y de superficies inferiores a las mínimas de cultivo), topográficos, de vertebración del territorio por elementos naturales (cauces, espacios naturales, etc) y por infraestructuras delimitadoras (vías pecuarias, caminos públicos, carreteras, vías de servicio, canal de riego).

También se ha tenido en cuenta el parcelario y el análisis de la propiedad del suelo (parcelas con edificaciones ya construidas que no alcanzan la superficie mínima de cultivo, ni 1,5 Ha), la toponimia tradicional de los lugares (que atiende a ámbitos definidos por elementos naturales, y de agrupación de parcelas), y las perspectivas de



viabilidad de las nuevas urbanizaciones y de las regularizaciones (conjuntos de parcelas que permitan un desarrollo posterior ordenado).

La posible superposición con terrenos de dominio público o espacios protegidos por razón de algún valor a preservar no es a priori una premisa para la delimitación previa de los ámbitos constatados, pero sí supondrá, al momento de proponer la regularización de los mismos, la exclusión de aquellos terrenos cuya regularización sea incompatible con los intereses o valores a preservar.

No incluimos en esta regularización el caso de una o varias edificaciones aisladas en suelo no urbanizable cuando su implantación no alcanza la entidad suficiente como para constituir una urbanización, por carecer de servicios comunes, principalmente, y debido al bajo número de parcelas existentes, no alcanzando la densidad de al menos 2,72 vvda/Ha realmente existentes.

En la fotografía se muestra el ámbito delimitado de urbanización clandestina e ilegal.



**Urbanización Los Canchales, al suroeste del término municipal.**

La configuración de las parcelas actuales, a pesar de no ser coincidentes con el parcelario de catastro de rústica, sí mantienen su forma alargada, lo que explica que desde el camino público de la Magdalena, situado al este de la urbanización a regularizar, y que da acceso a la misma, se adivine un entramado de caminos privados, ortogonales a éste, y que van dando acceso a cada una de las parcelas situadas en el interior de la urbanización.

Esta urbanización no puede considerarse que tenga una inserción física en la trama urbana, pero sí que tenga una trama urbana propia.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se trata de un ámbito de gran dimensión, pero de muy baja densidad de viviendas, estimándose el número de propietarios en 30 actualmente.

Si realizamos un recorrido fotográfico de norte a sur por el ámbito nos encontramos lo siguiente:





# MEMORIA JUSTIFICATIVA



Camino privado de acceso actual a parcelas desde BA 091



Mirandilla,  
El Secretario:  
José Barrero Campos  
Cdo. Emilio Ego. Moreno de Aguirre Yorio

La Directora General de—  
Urbanismo y Ordenación del Territorio



PGM de **APROBAR**  
**DEFINITIVAMENTE**



DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento de **Rural de Silla (Padania)** fue aprobado por la Comisión de la Asamblea de la **Ordenación del Territorio de Extremadura** en la Sesión de 19 de diciembre de 2019, celebrada el día de junio de 2013, por el **ACUERDA:** Inicio de



# MEMORIA JUSTIFICATIVA



Camino privado de acceso a parcelas. Zona de la charca al sur.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA



Camino Público de la Magdalena

## CONSTATACIÓN DE LA REALIDAD CONSTRUIDA Y LA DEMANDA EXISTENTE.

El fenómeno de las urbanizaciones de baja densidad desarrolladas en suelo no urbanizable de forma clandestina e ilegal es un hecho recurrente en todo el territorio nacional. Podemos encontrar referencias bibliográficas diversas que analizan este aspecto, explicado la mayoría de las veces como una consecuencia incontrolada del desarrollo económico de la sociedad española en las décadas de los años 80-90. Así por ejemplo, en palabras de un estudio sobre "Propuestas para la regularización de urbanizaciones ilegales realizadas en el anejo a Ciudad Real: La Poblachuela"<sup>2</sup> podemos leer:

*"En los setenta aumentó la calidad de vida junto con la mejora de las comunicaciones y el surgimiento de la sociedad del ocio, la explosión del fenómeno turístico, unido al cuestionamiento de la ciudad como lugar más adecuado para el desarrollo integral de la*

<sup>2</sup> Fernández Herrero, Patricia; Master de Política Territorial y Urbanística 21ª Edición  
Propuestas para la regularización de urbanizaciones ilegales realizadas en el anejo a Ciudad Real: LA POBLACHUELA;  
(Curso 2010/2011)

persona. Todo ello provocó por un lado, una ocupación de los alrededores de los núcleos urbanos por edificaciones aisladas, con parcela de terreno y con pretensión unas veces de primera, otras de segunda residencia y, por otro, la proliferación de viviendas vacacionales, en ambos supuestos, con grandes dosis de desorden e indisciplina urbanística. A ello contribuyó la demanda de gran parte de la población de la propiedad de una segunda residencia."

Un análisis más localizado realizado en el año 2.005 viene a constatar tal fenómeno en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Así, en un estudio realizado por la Junta de Extremadura bajo la dirección de D. Fernando Ceballos-Zúñiga Rodríguez, desde la entonces Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio<sup>3</sup>, se indicaba que:

*"En los últimos años viene registrándose una presión edificatoria sobre el Suelo No Urbanizable de la Comunidad Autónoma de Extremadura ... que está alcanzando niveles que pueden resultar preocupantes en algunas localidades. Esta actividad edificatoria se debe en gran medida a la fuerte demanda de construcción de viviendas unifamiliares aisladas generada desde los ámbitos urbanos, plasmándose tanto en la consolidación de nuevos núcleos en el medio rural, al margen de la planificación territorial, urbanística y ambiental, como en la alteración de los rasgos que representan los asentamientos diseminados tradicionales."*

En definitiva, se constata un fenómeno socioeconómico positivo de desarrollo y aumento del bienestar de la población, pero rodeado de connotaciones negativas debido a que se ha alcanzado obviando cualquier planificación que pueda existir y olvidando por tanto determinados objetivos generales beneficiosos para el interés general, fundamentalmente la preservación de los valores ambientales y agrícolas, y el valor que da una ordenación urbanística planificada en cuanto a garantizar un nivel de servicios adecuados a la población.

Dentro de las posibilidades del aprovechamiento del suelo rural, existe un uso para fines de ocio y esparcimiento característico de la sociedad actual extremeña: La segunda residencia de temporada, la estancia vacacional, o de fin de semana, o el ocio de una jornada al aire libre. Generalmente acompañado de tareas agropecuarias de pequeña intensidad, más relacionadas con el ocio que con la producción intensiva o la explotación de los recursos naturales del suelo en sí.

<sup>3</sup> Junta de Extremadura; "Sobre las parcelaciones urbanizaciones y edificaciones exteriores a los perímetros urbanos y urbanizables"; 2005

Miranda,  
El Secretario,  
Jose Barrero Campos

La Directora General de—  
Urbanismo y Ordenación del Territorio

**APROBAR  
DEFINITIVAMENTE**

teritorio de Extremadura al  
CUERDA:

obado inicial y la Comisión de Ordenación del Territorio de 2019.

En Mérida) fue apro-  
Sesión de: 19 de diciembre

## Desarrollo Rural, territorio



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

-Generalmente este peculiar aprovechamiento del suelo rural es consustancial con una superficie de suelo en propiedad que es inferior a las superficies mínimas de cultivo habituales. Siempre inferiores a 4 Ha, tratándose de zonas de secano; pero también inferiores a 1,5 Ha (la superficie mínima contemplada actualmente en la LSOTEX para la implantación de vivienda familiar en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población); de manera que este tipo de usos, que precisan de edificaciones residenciales, y que sólo pueden ser entendidos bajo la legislación actual bajo el concepto de "vivienda familiar", generalmente se efectúan sobre unidades rústicas no aptas para la edificación, al no reunir éstas la condición de superficie mínima, tratándose en dicho caso necesariamente de edificaciones ilegales.

En las normas de planeamiento anteriores de Mirandilla se pretendía la regularización de esta urbanización mediante la clasificación este tipo de suelo como *Suelo No Urbanizable apto para edificación dispersa*, por la necesidad de "dar salida legal a la edificación tipo segunda residencia existente en la zona y, al mismo tiempo, posibilitar este tipo de vivienda en una zona definida, sin que se considerase como núcleo de población ni que tuviese carácter urbano". Como se ha comentado anteriormente en los artículos correspondientes del planeamiento vigente previo a la redacción del PGM, para este tipo de suelo se establecían determinadas condiciones de edificación que realmente contravienen lo estipulado en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura para el suelo no urbanizable -que es la clasificación que se le da al fin y al cabo a este suelo-. Así se establecía la posibilidad de construir en parcelas de superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup>. Esta contradicción ha provocado que en aquellos suelos en los que se promovía la ejecución de una obra aplicando los NNSS vigentes y anteriores a la publicación de la LSOTEX, se hayan concedido licencias de obra, y en otros casos, por el contrario, en aplicación de lo establecido en la LSOTEX no se hayan concedido licencias de segregación o de obra solicitadas con posterioridad por contravenir lo especificado en las mismas.

## REGULARIZACIÓN NECESARIA.

Los mecanismos de control y disciplina urbanística se han demostrado ineficientes, y las Administraciones no han sabido, querido, o podido actuar para atajar el desarrollo de este fenómeno.

La situación de fuera de ordenación, evita la progresión futura y la ampliación de situaciones irregulares, y a la vez "condena" a las edificaciones a la única posibilidad de ejecutar estrictamente obras de conservación, mantenimiento y, en general, todas las que no prolonguen la vida del

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

inmueble, esto es, pequeñas reparaciones que exija la higiene, el ornato y la conservación, imposibilitando la implantación de unas condiciones mínimas de habitabilidad acordes a la legislación actual.

Así, una vez admitida la realidad del uso -peculiar y a la vez generalizado y común en la sociedad extremeña-, y reconocida la realidad del tamaño generalizado del parcelario donde se dan estos usos, interesa establecer los mecanismos adecuados para regularizar una situación real existente. En el marco regulador, la Ley del Suelo estatal, establece en sus Disposiciones Generales el "principio de desarrollo territorial y urbano sostenible":

"1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social."

El desarrollo expuesto de dicho principio debe ponerse en relación con el mecanismo de regularización de las urbanizaciones clandestinas e ilegales para absorber la demanda de este tipo de viviendas, ambos establecidos en la LSOTEX en su Disposición Adicional 5ª a raíz de la aprobación de la Ley 9/2010 sobre modificación de la misma. Los objetivos, reflejados en la exposición de motivos de esta última Ley, eran:

"...

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Por último, la existencia de diversas urbanizaciones clandestinas, realizadas en su momento al margen de la legalidad vigente, exige el establecimiento de una regulación que, sobre la base del estricto respeto al marco jurídico vigente, posibilite la regularización y restablecimiento de la situación legalmente infringida. Con esa finalidad se establece la disposición adicional quinta."

Con ocasión de una modificación del planeamiento que pretendía la reclasificación del suelo de una de estas urbanizaciones (en otro municipio), el Consejo Consultivo dictaminó en diciembre de 2.011 que la regularización de las urbanizaciones debía efectuarse bajo criterios de interés general considerando la idoneidad de la clasificación del suelo como urbano en atención a los servicios existentes y constatando la racionalidad de la ordenación territorial y urbanística que se pretendía; terminaba concluyendo:

"La respuesta al problema debe afrontarse, pues, desde una visión de conjunto del territorio municipal, articulando una ordenación urbanística coherente a través de un plan general municipal en el que se contemplen, como suelo urbanizable, urbanizaciones residenciales de carácter autónomo allí donde sea posible y previa valoración de la compatibilidad ambiental de la actuación, atendiendo a los principios y criterios marcados por la nueva Disposición adicional quinta de la Ley 15/2001, introducida por la ley 9/2010."

Cabe entender que los ámbitos de suelo definidos y acotados, a los que se pretende dotar de un aprovechamiento urbanístico para un uso de segunda residencia con densidades y ocupaciones muy inferiores a la media del medio rural, constituyen la mejor manera forma de ordenar el territorio el medio urbano real existente, evitando el crecimiento desordenado; de ahí que la reclasificación de dichos ámbitos abordada desde la redacción del nuevo Plan General Municipal, tal como aquí se pretende, cumpla los requisitos de racionalidad que se mencionan a modo de ejemplo en dicho dictamen.

Para cumplir con los objetivos marcados por la modificación de la LSOTEX, la REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES debe cumplir con determinadas reglas, resumidas aquí en lo siguiente:

1ª)-deberá declararse la viabilidad de la actuación por parte de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, basada en criterios de sostenibilidad y de ordenación territorial y urbanística. Para ello deberá contarse con los informes sectoriales siguientes:

- el de la compatibilidad ambiental de la actuación.
- el del cambio del destino del suelo afectado, actualmente agrícola.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

-el de las infraestructuras, servicios y dotaciones que demande la actuación, desde punto de vista municipal.

2º)-se reclasificará el suelo objeto de la actuación como suelo urbanizable o urbano no consolidado –en función del grado de urbanización y edificación alcanzado-, con total sometimiento al régimen oportuno.

3º)-la ordenación de la superficie de la actuación deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana. En cuanto a la entregas de suelo para dotaciones, si dicho incumplimiento es imposible debido al grado de consolidación alcanzado, se podrán sustituir por su valor en metálico.

4º)-la regularización no implica ninguna exención de deberes o cargas de los propietarios, incluido el de solicitar licencia para la legalización de lo ya construido.

5º)-el mantenimiento de la urbanización y de las dotaciones, una vez ejecutadas las obras objeto de la actuación, la llevarán a cabo los propietarios forzosamente constituidos en "entidad urbanística de conservación". Sólo después de diez años, el Ayuntamiento podrá o no asumir dicho mantenimiento.

En definitiva, dado que se trata de permitir la regularización de una realidad existente, la regla a cumplir más importante es aquella que consiste en conocer a priori la viabilidad de las actuaciones pretendidas, estableciendo si se podrá cumplir el "*principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible*", condición sine qua non para pasar a estudiar el resto de reglas (la reclasificación de suelo, la adecuada ordenación, el régimen de beneficios y cargas, y el mantenimiento de la urbanización); y para ello deberá observarse primero aquello que la LSOTEX está exigiendo a modo de informes sectoriales (viabilidad ambiental, agrícola, y desde el punto de vista de los servicios urbanísticos); en segundo lugar se obtendrá la DECLARACIÓN DE VIABILIDAD desde el punto de vista de la ordenación territorial y urbanística; y finalmente deberemos incorporar la regularización pretendida a la ordenación urbanística en redacción, el Plan General Municipal.

Las fases son pues las siguientes:

## FASE PREVIA DE LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE VIABILIDAD:

A.1) –Obtener la viabilidad ambiental de la actuación.

A.2) –Obtener la viabilidad de la reconsideración del exclusivo carácter agrícola actual.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.3) –Obtener la viabilidad de dotar de cierta condición urbana al ámbito de actuación. Es decir, el reconocimiento de la necesidad de determinadas infraestructuras, servicios urbanísticos y dotaciones públicas.

## FASE DE DECLARACIÓN DE VIABILIDAD

Posteriormente, constatada la viabilidad desde los puntos de vista mencionados, deberá obtenerse, desde el punto de vista de la ordenación territorial y urbanística, la DECLARACIÓN DE VIABILIDAD

## FASE DE INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO

Interesará incorporar al planeamiento, en su fase de ordenación, la regularización y las nuevas implantaciones consideradas viables, y cumplir así el resto de reglas que se establecen, saber:

B) -reclasificación del suelo objeto de la actuación, con total sometimiento al régimen oportuno (suelo urbanizable o urbano no consolidado)

C) -establecer una ordenación que cumpla los estándares mínimos de calidad urbana.

D) -establecer el marco adecuado dentro del régimen de beneficios y cargas para que finalmente el propietario materialice el derecho a edificar solicitando licencia para obras o para legalización de lo ya construido.

E) -regular el mantenimiento de la urbanización y de las dotaciones, una vez ejecutadas las obras objeto de la actuación a través de las "entidades urbanísticas de conservación".

## FASE FINAL DE ORDENACIÓN DETALLADA, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Finalmente una vez entre en vigor el Plan General Municipal, los propietarios podrán regularizar o desarrollar las urbanizaciones mediante la Ejecución del Planeamiento, acorde a la clase de suelo de que se trate, y siguiendo las pautas establecidas en la LSOTEX. Deberá redactarse la figura de planeamiento que refleje la ordenación detallada del ámbito, y deberá llevarse a cabo la ejecución de la actuación urbanizadora, el Ayuntamiento podrá recepcionar la urbanización a mantener por la Entidad de Conservación, y podrá entonces cada propietario particular proceder a legalizar las edificaciones existentes.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con fecha 21/05/2014 se solicitó la declaración de viabilidad de la Consejería de Fomento, y el 7/4/2015 se declaró la viabilidad por parte del Consejero de Fomento, Vivienda, ordenación del Territorio y Turismo.

Deben tenerse en cuenta los requerimientos impuestos por las distintas Administraciones para dicha regularización dentro de la tramitación de la declaración de viabilidad. Se adjunta dicha declaración.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de

La Mirandilla (en Mirandilla) fue aprobado inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura en sesión de 19 de diciembre de 2019, en la que se acordó el día 19 de diciembre de 2019.

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA  
30

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Mirandilla  
El Secretario  
Jose Serrano Campos  
Fdo. El Sr. Blaz Maza-Aranda Tena

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Consejería de Fomento, Vivienda,  
Ordenación del Territorio y Turismo

*Dirección General de Transportes,  
Ordenación del Territorio y Urbanismo*

Avenida de las Comunidades, s/n  
06800 MÉRIDA  
<http://www.gobex.es>  
Teléfono: 924 33 20 00

## GOBIERNO DE EXTREMADURA

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
EXCMO. AYUNTAMIENTO**

Plaza de España, 1  
**06 891 MIRANDILLA**  
(Badajoz)

**Ref.:** JIRR/fjbr

**Nº expte.:** RUCI-BA024-2014

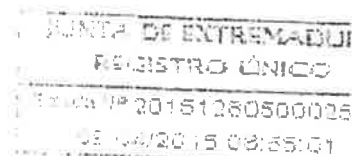
**Asunto:** Remisión Resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de 7 de abril de 2015.

Se adjunta a este escrito resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, de fecha 7 de abril de 2015, relativa a:

Declaración previa de viabilidad para la 'regularización' de urbanización clandestina o ilegal 'Los Canchales', situada al sur del municipio, y prevista como UCI-01 en el Plan General Municipal. MIRANDILLA.

Mérida, 08 de abril de 2015  
EL JEFE DE SECCIÓN DE CUOTEX  
Y SEGUIMIENTO URBANÍSTICO

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de

Mirandilla,  
El Secretario,  
José Esteban Campos

La Dirección General de  
Ordenación del Territorio

APROBAR  
DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, en su sesión celebrada el día 19 de junio de 2015, en la sesión celebrada el día 19 de junio de 2015, acordó aprobar definitivamente el presente documento del PGM de

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural,  
Población y Territorio

JUNTA DE  
EXTREMADURA

Consejería de Fomento, Vivienda,  
Ordenación del Territorio y Turismo

Avenida de las Comunidades, s/n  
06800 MÉRIDA  
<http://www.gobex.es>  
Teléfono: 924 33 20 00

GOBIERNO DE EXTREMADURA

**RESOLUCIÓN DE 7 DE ABRIL DE 2015 DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO RELATIVA A LA DECLARACIÓN PREVIA DE VIABILIDAD PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CLANDESTINA E ILEGAL 'LOS CANCHALES', SITUADA AL SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIRANDILLA, Y PREVISTA COMO UCI-01 EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MIRANDILLA.**

Visto el expediente epigrafiado, y conocidos los informes emitidos por la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De conformidad con lo previsto en el art. 5.1 del Decreto 314/2007, de 26 de octubre (DOE nº 127, de 3 de noviembre), regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio; y en el artículo segundo del Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio (DOE extraordinario nº 2, de 9 de julio), por el que se modifica la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura; corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo.

La Disposición Adicional Cuarta de la Ley 9/2010 de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, dispone que "el planeamiento general municipal podrá asumir o prever urbanizaciones residenciales de carácter autónomo con el exclusivo objeto de atender la demanda de viviendas, destinadas principalmente a su ocupación temporal o estacional cuando, con carácter previo a su primera formulación o a la de su modificación o revisión, el Municipio haya obtenido de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declaración de viabilidad de la actuación basada en criterios de sostenibilidad y de ordenación territorial.

En el caso examinado, consta solicitud del Ayuntamiento de Mirandilla, para la declaración de viabilidad de la RUCI que se pretende desarrollar sobre una superficie aproximada de 18 Has situadas al sur del núcleo urbano principal de Mirandilla. Se ha podido constatar que se proyecta una actuación aislada de baja densidad (2,72 viv/ha) y escasa entidad edificatoria (un máximo de 49 viviendas), con una densidad edificatoria que no sobrepasará el 0,10 m<sup>2</sup>v/m<sup>2</sup>s), y que ha venido acompañada de la documentación técnica necesaria (Memoria Descriptiva y Justificativa, Estudio Económico-Financiero, Planos de Información y Planos de Ordenación), así como que se han incorporado al expediente informe técnico municipal sobre infraestructuras, servicios y dotaciones que requiere su implantación, y los correspondientes a la Consejería competente en materia de medio ambiente y agricultura, atribuidas ambas actualmente a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía.





Consejería de Fomento, Vivienda,  
Ordenación del Territorio y Turismo

Avenida de las Comunidades, s/n  
06800 MÉRIDA  
<http://www.gobex.es>  
Teléfono: 924 33 20 00

## GOBIERNO DE EXTREMADURA

En virtud de lo anterior, su contenido documental, con las precisiones y advertencias que más adelante se determinarán, se considera suficiente y conforme a lo previsto en el punto I de la citada Disposición Adicional Cuarta.

Por otro lado, se han establecido las medidas necesarias para su compatibilidad ambiental y su integración en el planeamiento, y justificado la previsión del cumplimiento de su régimen jurídico, con las limitaciones y obligaciones dispuestas para este tipo de actuaciones, destinada exclusivamente a atender una demanda de viviendas de ocupación temporal o estacional.

Aunque los terrenos afectados están clasificados actualmente por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (AD 29/10/1997 - DOE 05/02/1998) como "Suelo No Urbanizable Apto para la Edificación Dispersa", los terrenos no pertenecen a zona regable o de actuación de regadío (si no de secano), por lo que la Dirección General de Desarrollo Rural no pone inconveniente alguno a su reclasificación o cambio de destino (25/10/2013).

Además, el Servicio de Infraestructuras Rurales, con fecha 18/12/2013, emitió informe favorable tras la clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido Estructural Vías Pecuarias de los terrenos ocupados por las vías pecuarias 'Cordel del Puerto' y 'Cañada Real de Santa María de Araya', que discurren por la zona de actuación.

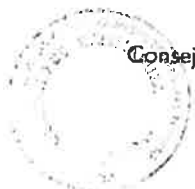
Por otro lado, la Excm. Diputación Provincial de Badajoz, en su condición de titular de la Ctra. BA-091 (de Mirandilla a la N-630), que servirá de acceso a algunas de las parcelas de la urbanización (al resto se accede desde el camino público de la Magdalena), tampoco expresa inconveniente a la reclasificación propuesta, siempre y cuando se cumplan las observaciones que indican su informe de 05/12/2014.

Todo ello, sin perjuicio de que deban observarse las medidas correctoras señaladas por la DGMA, y sustanciarse autónomamente los posibles expedientes sancionadores que el Servicio de la Conservación de la Naturaleza tuviera instruidos por alguna actuación clandestina en el ámbito de los terrenos afectados.

Asimismo se ha comprobado que sus determinaciones, a través de sucesivas aportaciones, se han adaptado, en lo básico, a la edificabilidad máxima, ordenación y reservas legalmente previstas, sin perjuicio de que deban incorporarse al futuro proyecto de innovación del planeamiento, las necesarias precisiones que resulten de obligada observancia, y de conformidad con las condiciones que, en su caso, dispongan las Administraciones u organismos titulares de los bienes o intereses que pudieran resultar afectados.

Ha quedado por tanto justificado en el expediente, tanto la valoración de su conveniencia y oportunidad por el Ayuntamiento de su reclasificación, como la inexistencia de incompatibilidades ambientales o territoriales manifiestas, que impidan la presentación, en su caso, del correspondiente Plan General Municipal que ampare esta actuación. Entendida ésta con una estricta finalidad residencial de ocio y como alternativa válida frente a otras formas de desarrollo desordenado o clandestino.

En su virtud, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta  
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,



Consejería de Fomento, Vivienda,  
Ordenación del Territorio y Turismo

Avenida de las Comunidades, s/n  
06800 MÉRIDA  
<http://www.gobex.es>  
Teléfono: 924 33 20 00

## GOBIERNO DE EXTREMADURA

### ACUERDA

Declarar viable la regularización clandestina e ilegal 'Los Canchales', situada al sur del municipio de Mirandilla, y prevista como UCI-01 por su Plan General Municipal.

No obstante, el planeamiento general o su innovación que ampare esta actuación, deberá justificar la forma en que se integrará la actuación proyectada dentro del modelo de evolución urbana y territorial adoptado, así como deberán observarse estrictamente las condiciones de conexión y acceso a la Ctra. BA-091, que disponga al respecto la Excmo. Diputación Provincial.

Esta declaración de viabilidad se encuentra referida únicamente a criterios de sostenibilidad y compatibilidad ambiental y territorial, no implica ni vincula a procesos posteriores de reclasificación de suelo, y se emite sin perjuicio de la decisión que, en su caso, adopte el Municipio para la innovación, si procede, del planeamiento, que deberá ser conforme con lo que disponga la legislación sectorial que pudiera resultar afectada y las autorizaciones administrativas que resulten preceptivas.

Mérida, 7 de abril de 2015  
EL CONSEJERO DE FOMENTO, VIVIENDA,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y TURISMO

Víctor Gerardo del Moral Agúndez

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de

Mirandilla, El Secretario, José Serrano Campos  
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
APROBAR DEFINITIVAMENTE  
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio  
34  
JUNTA DE EXTREMADURA

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

La incorporación al planeamiento de la regularización pretendida, una vez obtenida la DECLARACIÓN DE VIABILIDAD, se ha realizado contemplando la adecuada clasificación del suelo y el régimen y las condiciones particulares pertinentes que permitan un ulterior desarrollo detallado y la ejecución correspondiente de lo planeado para terminar regularizando las edificaciones construidas.

Hasta aquí pues, la exposición del objetivo particular territorial de regularizar las urbanizaciones clandestinas e ilegales del término municipal de Mirandilla.

## 3.3.2 NÚCLEO URBANO.

### CENTRO HISTÓRICO.

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio heredado propugnando su rehabilitación y reutilización, buscando la conservación y recuperación de una imagen urbana tradicional de las poblaciones extremeñas, latente en muchos casos
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico arquitectónico.

### ENSANCHE.

- Asumir el crecimiento de población previsto y la demanda en definitiva de nueva vivienda, teniendo en cuenta también la cualidad que tiene el núcleo urbano como lugar de segunda residencia, de carácter rural, para los habitantes de Mérida.

Las distintas hipótesis de proyecciones de población consideradas en la fase informativa (ver MEMORIA INFORMATIVA) arrojan previsiones de demanda de vivienda en distintos escenarios. Debe tenerse en cuenta el auge que ha cogido la población como lugar de segunda residencia, para -sobre una tipología de vivienda aislada-, albergar unidades familiares de entre 2 y 3 miembros de media, de magnitud inferior a la habitual. Por otro lado, la tasa de crecimiento en las últimas décadas han sido muy variables, situándose entre el 8,25% decenal (1.991-2.001) y el 2,76% (2.001-2009). A estas consideraciones debemos unir la necesidad de asumir los últimos desarrollos urbanísticos, aun inacabados, que han previsto suelo para unas 226 viviendas (sector UA-2 y SR-1). Todo ello, junto con la necesidad de conseguir la plena funcionalidad de las comunicaciones en las distintas zonas, generándose por ello nuevo suelo a urbanizar -aun no siendo el objetivo inicialmente pretendido-, hace que preveamos un horizonte de vigencia lejano (15-20 años) para una proyección de población estimada con un incremento de unas 693 personas (341 viviendas, a razón de 2,03 habitantes por vivienda), donde se incluye la previsión de demanda de segunda residencia de habitantes procedentes de Mérida y localidades cercanas. Así partiendo de una población inicial de 1.376 habitantes en 2.009, en el horizonte de 2.027 se prevé una posible población de 1.918 habitantes.

Administración  
El Secretario  
José ~~El~~ Barrero Campos  
Cdo. Eulalia Elías-Morán de Acuña Yanga

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- APROBAR  
DEFINITIVAMENTE**

[illegible]

JUNTA DE  
 EXTREMADURA  
 CONSEJERÍA DE  
 Agricultura, Desarrollo  
 Población y Territorio

- [7]

- Mantenimiento del uso existente en la actual casa de la cultura y la iglesia y centros religiosos.
- Preservar para este uso el suelo actualmente ocupado en las zonas polideportivas municipales en la Zona Norte del municipio y la piscina municipal.
- Preservar para este uso los terrenos actualmente ocupados por el campo de futbol, tal y como se preveía ya en las NNSS, contemplando las actuaciones necesarias para su efectiva urbanización, y permitiendo la materialización del aprovechamiento medio mediante la posible construcción de viviendas que a su vez aseguren la vitalidad de la zona.

Mirandilla,  
El Secretario,  
~~José Carrero Campos~~  
Dña. Eufemia Díaz Moreno de Acededo Yagüe

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Fuente: INE, Padrón Municipal 2009 y elaboración propia.

Con el número de habitantes y con el número de defunciones se realizarán las proyecciones, siendo la primera hipótesis calculada decenalmente y la segunda de cinco en cinco años.

Los cálculos han sido realizados según lo explicado en el apartado de proyección de población perteneciente al Título IV. Estructura Socioeconómica.

PROYECCIONES	2020	2030	2040	2050
Hipótesis I.				
Población	1.486	1.527	1.569	1.612
Defunciones	29	49	83	141
PROYECCIONES	2015	2020	2025	2030
Hipótesis II.				
Población	1465	1484	1504	1524
Defunciones	22	29	38	50

El incremento de la tasa de mortalidad se debe a que, aun cuando se produce un leve incremento de población consecuencia de la emigración, se sufre una fuerte tendencia al envejecimiento.

Para cuantificar las necesidades del suelo, consideraremos el mayor incremento poblacional. Así para un período de 50 años, la tasa de mortalidad alta, que para el año horizonte se puede estimar en 141 personas,

El número de defunciones para los períodos quinquenales, arrojaría para el año 2030, 50 defunciones como se ha expresado en la tabla anterior.

b) Análisis de los servicios funerarios realizados en el Cementerio en los últimos años

Para realizar un estudio de los servicios funerarios realizados en los últimos años y poder proyectar las necesidades futuras de acuerdo con las previsiones de incremento poblacional, se ha tomado como base los servicios funerarios realizados desde el año 1980 en el municipio de Mirandilla.

A continuación se indica una relación de fallecimientos desde 1980 a 31 de julio de 2010, facilitada por el Excmo. Ayuntamiento de Mirandilla.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

AÑO	Nº FALLECIDOS	AÑO	Nº FALLECIDOS	AÑO	Nº FALLECIDOS
1980	15	1992	22	2004	14
1981	14	1993	22	2005	15
1982	28	1994	16	2006	18
1983	17	1995	20	2007	16
1984	16	1996	24	2008	16
1985	24	1997	22	2009	18
1986	16	1998	15	2010	13 (31/07/2010)
1987	12	1999	13		
1988	17	2000	18		
1989	16	2001	13		
1990	17	2002	22		
1991	11	2003	13		

A los efectos de este estudio, para el cálculo de la superficie del suelo necesaria en función del número de defunciones, se puede considerar que las inhumaciones realizadas en el Cementerio corresponden al total de defunciones que han optado por este tipo de servicio.

No obstante, a fin de calcular las necesidades reales de superficie, habría que tener en cuenta que a la superficie del suelo necesaria por el número de defunciones habría que descontar las correspondientes a aquellos servicios que implican liberación de suelo, como son las exhumaciones, reducciones y en su caso traslados, que según indicaciones del Ayuntamiento de Mirandilla, hay un total de 51 Reducción de Restos.

Sin embargo, estos datos globales no nos dan una idea exacta de las necesidades de superficie para sepulturas, ya que existen diferentes tipos de éstas: tumba o fosa, nicho y osario.

Hay que tener en cuenta que las propiedades de los diferentes tipos de sepultura son municipales, únicamente pueden ser adquiridas por los herederos en el momento de la defunción y que todas son adquiridas a perpetuidad, que es lo que realmente nos va a dar la demanda del suelo.

c) Análisis de las incineraciones realizadas en los últimos años.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

No constan incineraciones realizadas en el municipio de Mirandilla en los últimos años.

## d) Determinación de superficies de las sepulturas.

En este apartado analizaremos las superficies que requieren los distintos tipos de sepulturas y el grado de renovación que se produce con el paso del tiempo en cada una de ellas.

Los tipos de sepultura utilizados son:

Tumbas: Las dimensiones legales mínimas son de 0,80 de ancho y 2,10m. de largo, con separaciones entre fosas no inferior a 0,5 m. A los efectos de cálculo de superficie consideraremos unas dimensiones de 1,5 x 3,33 m., decir, de 5 m<sup>2</sup> por fosa con dos tumbas superpuestas, aunque es posible que pudieran tener tres pisos de profundidad.

Nichos: Las dimensiones legales mínimas son de 0,90 m. de ancho, 2,60 de profundidad y 0,75 m. de alto. A los efectos de cálculo de superficies consideraremos unas dimensiones de 1,00 x 3,00 m<sup>2</sup> de nicho con 4 pisos de altura.

Osarios: tal como indica la Dirección General de Salud Pública, con ocasión del trámite de información del PGMR aprobado inicialmente: "cuando en la legislación se hace referencia al osario general, se está refiriendo a una habitación sin medidas específicas, dentro del cementerio, donde van depositados los restos cadavéricos en sus correspondientes bolsas de restos, y correctamente identificados. Si existen medidas específicas para los columbarios, que es donde van depositadas las urnas funerarias procedentes de las cremaciones de cadáveres."

## e) Bases de cálculo de las necesidades de superficie

La superficie de suelo necesaria para cementerio para un período de tiempo de 50 años, en base a los datos obtenidos en los apartados anteriores, se basa en la hipótesis siguiente:

### 1. Población

Con arreglo a la proyección de población realizada y teniendo en cuenta que se está produciendo un envejecimiento de la misma, lo que conlleva un incremento de la tasa de mortalidad, el número de defunciones previstas hasta el año 2050 es de 141.

### 2. Inhumaciones

No se considerarán inhumaciones a los efectos del presente cálculo, computándose como sepulturas las que pudieran producirse.

### 3. Sepulturas



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las necesidades totales de sepulturas se deducen del total de inhumaciones. Si además consideramos que durante el período de 50 años se habrá producido una renovación de los restos cadavéricos 2,5 veces, las necesidades de sepulturas se obtendrán de dividir las inhumaciones por 2,5 veces.

## 4. Demanda de suelo para sepulturas

En el apartado 3 se han indicado las superficies de suelo necesaria para los distintos tipos de sepultura. Las necesidades totales de suelo nos vendrán dadas por el número de inhumaciones en cada uno de los tipos de sepultura multiplicado por la superficie de suelo requerido para cada tipo de sepultura.

Se plantea el 100 % de las sepulturas serán en tumbas precisando para ello un mínimo de 282 m<sup>2</sup>. El suelo restante hasta completar la superficie prevista de 2086,70m<sup>2</sup> será dedicado a espacio libre, viales y jardines que por otra parte no existen en el cementerio actual.

## 5. Superficies brutas por tipos de sepulturas

Las superficies calculadas anteriormente se refieren a las necesidades estrictas de suelo (netas), sin embargo preciso disponer de suelo libre en los entornos de cada uno de los tipos de sepultura.

Se considera que los panteones se encuentran ubicados en zonas espaciosas o ayudando a conformar espacios representativos, por lo que la superficie de suelo será 4 veces la estricta del panteón.

Las tumbas se sitúan en grandes zonas uniformes, habiéndose ya considerado los pasillos necesarios entre las fosas, por lo que la superficie de suelo será la misma que la calculada anteriormente.

Si consideramos que los nichos se sitúan conformando un espacio libre ajardinado, por lo que la superficie de suelo será tres veces la estricta de la sepultura.

Los osarios y columbarios se sitúan de forma similar a los nichos, por lo que se mantiene la misma proporción entre superficie ocupada y libre que en ellos, es decir, 3 veces la estricta de la sepultura.

## 6. Superficies de cementerio

A la superficie bruta de los distintos tipos de sepultura habrá que sumarle la correspondiente a viales, paseos, etc.

En conclusión, la necesidad de suelo para la ampliación del cementerio existente estimada en 2.086,70 m<sup>2</sup> cumple con las previsiones de mortalidad calculada según se ha descrito para los próximos 50 años estimada.

La ampliación del cementerio se ha previsto en este PGM colindante con el existente y no en Suelo No Urbanizable, dada la posibilidad de obtención de suelo y al objeto de facilitar su funcionamiento y utilización a los ciudadanos del municipio, todo ello considerando las buenas condiciones de mantenimiento del actual y las necesidades marcadas por el consistorio.

Miranda,  
El Secretario,  
José Serrano Campos

La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

**APROBAR  
DEFINITIVAMENTE**

En Mérida  
El 19 de junio de 2013  
Señor de: 19 de diciembre de 2019  
ACIJERDA  
Ordenación del Territorio de Extremadura  
La Comisión de urbanismo y

**JUNTA DE  
EXTREMADURA**

---

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

deben añadirse 17 viviendas, y por tanto unos 51 habitantes (teniendo en cuenta el ratio de ocupación de este tipo de viviendas). El incremento total de habitantes es de  $693 + 51 = 744$  habitantes.

Si al consumo actual certificado (90.496 m<sup>3</sup> en 2013, lo que supone 184 litros /habitante/día para una población de 1.346 habitantes en 2013), se añade el incremento de consumo motivado por el crecimiento de población que como máximo tendrá todo el municipio –según las previsiones del PGM-, incluida la motivada por las viviendas pertenecientes a la urbanización a regularizar que aún no cuentan con suministro, (744 habitantes x 184 l/hab/día x 356 días = 48.734 m<sup>3</sup>), se obtiene el consumo total previsto al horizonte de 2.027 (90.496 m<sup>3</sup> + 48.734 m<sup>3</sup> = 139.231 m<sup>3</sup>), inferior al recurso existente previsto en el Plan de cuenca (191.000 m<sup>3</sup>).

En el caso de parcelas que no estén conectadas o no se conecten a la red municipal, para su regularización será preciso que conste la autorización y/o concesión administrativa del uso privativo para la captación subterránea de agua, convenientemente inscrita en la Sección B del Registro de Aguas, todo ello en virtud de lo regulado en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba la Ley de Aguas y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Por disposición legal podrían accederse a 7.000 m<sup>3</sup>/año por parcela catastral de captación de aguas subterráneas (Art. 84 del RDPH), mientras que el consumo humano estimado para este uso residencial podría ascender a no más de 110 m<sup>3</sup>/año por parcela (considerando un ratio de consumo de 188 l/hab/día y 3,5 habitantes por vivienda y parcela), por lo que cabe considerar justificada la existencia de recursos en las urbanizaciones a regularizar en el caso de abastecerse mediante captaciones subterráneas, y bajo los condicionantes indicados.

-No siendo necesario suelo específico para uso industrial, por lo que la demanda hídrica para este uso, que se desarrollará en situaciones compatibles con el residencial -y por lo que tendrá las características de pequeña industria, talleres, etc-, está incluida en el computo de demanda residencial.

- Ello supone que las necesidades hídricas del municipio estarán aseguradas según previsiones del Plan Hidrológico vigente de la Cuenca del Guadiana, datos corroborados por la empresa concesionaria de aguas contrastados con la Mancomunidad de aguas del pantano de Cornalvo.

- No obstante, y a pesar de tener el suministro asegurado, se deberán realizar las mejoras o modificaciones necesarias en la red de abastecimiento. La red de saneamiento existente, y los depósitos en funcionamiento, son suficientes para dar acometidas a los suelos de uso global residencial, planteados por el Plan General, y para el funcionamiento óptimo de esta infraestructura será necesaria la limpieza periódica de los dos depósitos de superficie, así como la puesta en marcha del depósito elevado para lo que será necesario la legalización del suministro eléctrico necesario para el bombeo del agua al mismo.

### 3.3.5.3 VIARIA.

- Completar la pavimentación, tanto de la red viaria existente, como de la que el Plan General incorpora al suelo urbano.- Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia. Propiciar el diseño de viarios con plataforma única.

- Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean capacidad para albergarlo.

- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

### 3.3.6 INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

- Organizar y ordenar la ejecución del planeamiento por los agentes intervinientes, facilitando al Ayuntamiento el desarrollo y gestión del Plan General.

- Regular la intervención municipal en el control de los actos de uso del suelo y edificación, incluyendo en el Plan General unas ordenanzas que regulen los distintos actos y expedientes administrativos, adaptadas a las características de la población.

## 4 ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

### 4.1 LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada, como ya se explicó en la Memoria de Información, por los asentamientos de población, con un único núcleo urbano, las redes de carreteras, caminos y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación propuesta acepta y fomenta el desarrollo del núcleo principal, regularizando y conteniendo las urbanizaciones clandestinas e ilegales, y evitando la formación de otros núcleos de población

El soporte físico del territorio está definido tanto por sus parámetros físicos (topografía, hidrografía, geomorfología, vegetación...) como por los usos y actividades que en él se implantan y las infraestructuras existentes.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola y ganadero, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales.

Según el artículo 11 de la LSOTEX, modificado por la Ley 9/2010, pertenecerán al suelo no urbanizable los terrenos que:

- Tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

\* Sean merecedores de algún régimen urbanístico de protección o cuando proceda el mantenimiento de sus características por razón de los valores en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

- Proceda su preservación del proceso urbanizador además de por las razones descritas en el apartado anterior por su valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

- Resulten inadecuados para servir a aprovechamientos urbanísticos, bien por sus características físicas, bien por su innecesaridad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Se clasifica como Suelo No Urbanizable aquellos que cumplen con las exigencias anteriores, ajustándose a la realidad actual del término municipal asumida por el Plan General Municipal y a las necesidades del municipio en lo que se refiere a las previsiones de crecimiento.

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen las siguientes clases de suelo atendiendo a los criterios establecidos en Art. 11. LSOTEX.

Suelo No Urbanizable Común

Suelo No Urbanizable de Protección

Suelo No Urbanizable de Protección Natural

Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental

Suelo No Urbanizable de Protección Estructural

Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos

## 4.2 NÚCLEO URBANO.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo central, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama, y un control en su crecimiento.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Mirandilla, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en los bordes.

No se introducen alteraciones sustanciales en la estructura viaria, limitándose las intervenciones a la formalización de nuevos trazados en las zonas ordenadas y a actuaciones puntuales de rectificación de alineaciones, aperturas de viales y prolongaciones de la red con el objeto de completar su trazado mejorando la estructura urbana existente.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural, asistencial), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos que demandan mayor superficie (enseñanza, deportivo, asistencial), y mejorando la funcionalidad de estos últimos mediante la implantación de nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar y mejorar los equipamientos y a la ordenación del uso industrial dentro del suelo urbano.

-En el caso del núcleo urbano secundario, urbanización clandestina e ilegal (Los Canchales), y una vez obtenida la declaración de viabilidad de su regularización se propone su clasificación como suelo urbano no consolidado pendiente de determinados servicios urbanísticos, conteniendo su desarrollo.

La ordenación consistirá en asumir la parcelación existente, limitar las parcelaciones futuras, y establecer un derecho al aprovechamiento que no supere el que como máximo permite la LSOTEX para las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo en la Dispos. Adic. 4ª, esto es, 0,25 m<sup>2</sup> de superficie edificada por cada m<sup>2</sup> de suelo.

Por otro lado, el objeto final de esta regularización es su inclusión en el Plan General Municipal mediante oportuna clasificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado, por lo que deberemos estar régimen establecido de forma general en la LSOTEX para dicha clase de suelo.

En esta urbanización clandestina e ilegal generalmente la edificabilidad ya existente es muy inferior al parámetro de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Parece razonable, teniendo en cuenta la realidad existente establecer un aprovechamiento máximo de 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A partir de dicha edificabilidad, los estándares dotacionales, según Art. 74 de la LSOTEX, establecen reservas de suelo de 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable de la unidad de actuación correspondiente, salvo que el grado de consolidación alcanzado por las edificaciones hagan dicho cumplimiento imposible o muy difícil; en este último supuesto las entregas de suelo correspondientes a las dotaciones públicas y reservas de suelo preceptivas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico. Lo mismo debe decirse de los aparcamientos públicos, donde la inviabilidad de su materialización motivará su monetarización al momento del desarrollo de los ámbitos.

Como se ha indicado anteriormente, las dotaciones públicas en este tipo de ámbitos podrían llegar a no tener sentido si tenemos en cuenta las condiciones en que se estaría materializando el aprovechamiento urbanístico en los mismos. Pero es la imposibilidad física de implantar las dotaciones en estos ámbitos, ya contruidos (sin contemplar operaciones de demolición previa), lo que necesariamente nos lleva a proponer la monetarización de la entrega de suelo para dichas dotaciones, sustituyéndola por la entrega de su valor en metálico, de manera que el Ayuntamiento destine dichos fondos a la adquisición de suelo preciso para implantar las

Mirandilla,  
El Secretario,  
José Estrecho Campos  
Fdo. 19 de Mayo de 2019

La Directora General de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR  
DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
Ord. 19 de diciembre de 2019  
El Pleno de la Junta de Extremadura  
Sesión de 19 de diciembre de 2019  
Aprobado

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural,  
Población y Territorio

JUNTA DE  
EXTREMADURA  
26

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

dotaciones que sean convenientes para dar los servicios necesarios a estos ámbitos, en otros lugares fuera de los mismos.

Con relación a otros condicionantes para la ordenación, debe decirse que el ámbito inicialmente detectado, puesto en relación con la viabilidad ambiental de la actuación, ha precisado de determinados ajustes para convertirse en propuesta de ordenación de regularización. Así, debido a la incompatibilidad de la implantación de urbanizaciones en determinados terrenos, por razón de unos u otros valores, la ordenación propuesta consiste en la reclasificación como Suelo Urbano no Consolidado de la urbanización detectada tal y como se ha delimitado en la fase de información, ajustando el límite por el oeste al deslinde la vía pecuaria existente.

## VÍAS PECUARIAS ENTORNO A RUCI.

Se ha comprobado la existencia de una infraestructura territorial, la Vía Pecuaria Excesiva, denominada Cordel del Puerto, cuyo deslinde nos ha sido facilitado por el Servicio de Infraestructuras Rurales, y que podría afectar a la regularización pretendida. El ámbito detectado y propuesto para la Urbanización Residencial Clandestina Illegal, Los Canchales respeta esta infraestructura, excluyéndola del ámbito y no alterándose por tanto la delimitación. La vía pecuaria, como en el resto de los casos, será clasificada como suelo no urbanizable protegido-Estructural de Vías Pecuarias. El acceso a la mencionada urbanización deberá realizarse por camino público de la Magdalena, situado al este de la Unidad de Actuación e incorporado en este caso al ámbito. El uso de la vía pecuaria que se produce actualmente, como acceso a la urbanización no contempla en esta regularización. La clasificación de la misma como suelo no urbanizable protegido supone la aplicación de la legislación sobre la materia (Ley de Vías Pecuarias y Reglamento autonómico).

Debe atenderse en cualquier caso a la siguiente legislación para comprobar la viabilidad de la regularización pretendida:

-Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

-Decreto 439/2000 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

-Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

Igualmente debe tenerse en cuenta la aprobación y publicación en el DOE de los deslindes y amojamiento de vías pecuarias del término municipal:

-ORDEN de 27 de noviembre de 2003, por la que se aprueba el deslinde de la Cañada Real de Santa María o Araya. Tramo: En todo el término municipal, excepto el tramo afectado por concentración parcelaria. Término municipal de Mirandilla. DOE 20/1/2004

-ORDEN de 17 de febrero de 2004, por la que se aprueba el deslinde del Cordel del Puerto. Tramo: En todo su recorrido por el término municipal. Término municipal de Mirandilla. DOE 23/3/2004.

-Acuerdo de Concentración Parcelaria de 20/03/1998 siendo firme el citado Acuerdo el 19/01/2001.

## LÍNEAS ELÉCTRICAS EN RUCI

En el caso de existencia de líneas eléctricas, se produce una servidumbre y si bien el dueño del predio sirviente puede edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, debe ser autorizado para ello por la Administración competente, que debe tomar en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad, por lo que procederá contar con el informe favorable de la Administración competente que considere viable la

Mirandilla,  
El Secretario,  
José Esteban Campos  
Fdo. Esteban Campos de Aranda Trujillo

La Directora General de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR  
DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
Sesión de 19 de diciembre de 2019  
Arantxa Martínez de la Cruz

REV  
May 2020

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural,  
Población y Territorio

JUNTA DE  
EXTREMADURA  
Página 47

regularización de esta urbanización, comprobando si se cumplen las distancias y las condiciones en definitiva de seguridad por razón de las edificaciones y otros elementos existentes en las parcelas afectadas.

## DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO EN RUCI

Por otro lado, Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHG) ha informado sobre la existencia de una laguna innominada al sureste de la urbanización, pero el ámbito que se pretende reclasificar no afecta al dominio público hidráulico. Se produciría una ligera afección a la zona de policía que no supone una incompatibilidad con la clasificación pretendida, según indica CHG, tal como se analizará.

### 4.3 EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

Para la consecución del objetivo general que se marcó como punto de partida en lo que a estructura general de espacios libres se refiere, y que es el de mejora del nivel de cobertura del equipamiento colectivo, el Plan General propone intervenciones encaminadas a la solución tanto de las carencias y deficiencias observadas como a la satisfacción de las demandas que generará el modelo de desarrollo propuesto, que según se ha mencionado anteriormente, parte de la aceptación del modelo actual. Estas intervenciones se plantean en primer lugar desde la asunción por parte del Plan de gran parte de la estructura de equipamientos existente comprometida previamente al proceso de redacción del mismo. En segundo lugar es determinante para la ubicación de los equipamientos, y sobre todo de las áreas libres, la facilidad de gestión del suelo sobre el que se implantan.

### 4.4 CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Para el dimensionado y cuantificación de las magnitudes manejadas en el Plan General: clasificación calificación del suelo, equipamientos, sistemas de espacios libres e infraestructuras, se han tenido en cuenta diversos factores:

- Estimación del crecimiento poblacional en un periodo de veinte años. Tal como se expuso en la Memoria de Información Urbanística, y en el apartado de Objetivos particulares de esta Memoria Justificativa, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional, teniendo en cuenta el concepto de segunda residencia, determinante para el dimensionado de suelo.
- Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población.
- Ponderación de las escasas necesidades reales de suelo industrial local, caracterizando el mismo para hacerlo compatible con el uso global residencial.
- La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.



■ JUNTA DE  
■ EXTREMADURA

68 Para hacer constar que el presente documento del PGM de

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

A la luz de estos criterios se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por las Normas Subsidiarias, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona.

Como punto de partida para este análisis, habida cuenta de las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción que parece incontestable de reducir al mínimo la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual.

No obstante, esta opción está matizada por la asunción por el Plan General tanto de las acciones sectoriales actualmente en trámite, que liberarán suelo de características idóneas para acoger los nuevos desarrollos urbanos, como por la necesidad de habilitar para el uso industrial un régimen de compatibilidades con el uso residencial que permita una implantación ordenada del mismo.

Los criterios utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes:

a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquéllos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX

b) Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, y pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 9/2010 de Modificación de la LSOTEX, el Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos clasificados en aplicación del criterio designado con la letra b), atribuyendo la de suelo urbano consolidado al resto del suelo urbano.

Por otro lado, el presente Plan General Municipal establece una división estructural de suelo urbano diferenciando en su interior una serie de ZOU's nº- a las que se asigna un uso global diferenciado.

-Además quedarían incluidos en esta categoría de suelo urbano no consolidado aquellas áreas en las que existen urbanizaciones ilegales o clandestinas. En cumplimiento de la Disposición Adicional Quinta el Planeamiento General Municipal regularizará la situación de las actuaciones urbanizadoras clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo no urbanizable en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor, proponiendo las herramientas y el procedimiento para su realización.

Así, las Unidades de Ejecución de las actuales NNSS, y las urbanizaciones clandestinas e ilegales formarán las Unidades de Actuación Urbanizadoras del PGM, con los tamaños adecuados para un desarrollo viable, para las que regirán las condiciones previstas originalmente en las NNSS adecuando los estándares a la vigente LSOTEX.

## 5.1.1 REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES.

El suelo en el que se sitúan las urbanizaciones se clasificará bien como Suelo urbanizable, bien como Suelo Urbano No consolidado.

En virtud de lo establecido en el Art. 9 de la LSOTEX, integrarán el suelo urbano los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo por:

"a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales; todo ello en los términos que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística.

b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectivamente suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior y delimitado en la forma que, en su caso, precisen los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

...

Deberá atribuirse la condición de suelo urbano no consolidado, a los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, y también los de la letra a) cuando, para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento:

...

b) Su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o unos u otras no cumplan los requerimientos establecidos por los Criterios de Ordenación Urbanística. "

La pretensión es que el Plan General Municipal clasifique estos terrenos como suelo urbano, al estar en todos los casos consolidados por la edificación al menos en sus dos terceras partes. No obstante, su urbanización y el nivel de dotaciones públicas existentes no comprende todos los servicios precisos o no tienen la proporción adecuada, por lo que deben ser clasificados como Suelo urbano No consolidado.

## 5.2 SUELO URBANIZABLE.

Dadas las características del municipio, teniendo en cuenta la problemática y las oportunidades estratégicas existentes, de las que se han derivado los objetivos que persigue el PGM, no se considera necesaria la clasificación de suelo como urbanizable en los términos establecidos en el artículo 10 de la LSOTEX.

## 5.3 SUELO NO URBANIZABLE.

### 5.3.1 CLASIFICACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- 1º Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- 2º Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- 3º Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.
- 4º Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

### 5.3.2 CATEGORÍAS.

Los suelos clasificados en aplicación de alguna de las circunstancias descritas en los puntos 1º, 2º y 3º del artículo anterior se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable protegido (SNU-P), en tanto que los clasificados en virtud de las circunstancias descritas en el punto 4º constituyen el suelo no urbanizable común (SNU-C).

- Suelo No Urbanizable COMÚN (SNUC).
- Suelo No Urbanizable PROTEGIDO (SNU-P).

La delimitación de estos suelos se refleja en los planos de ordenación OE-1 y OE-2, comprendiendo la totalidad del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

#### 5.3.2.1 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC)

En correspondencia con el artículo 6 y 7.3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.

### 5.3.2.2 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP-Categoría)

Deberán adscribirse a esta categoría los terrenos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno que en cada caso proceda, aquellos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, así como aquellos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

Dentro de esta categoría el Plan General Municipal distingue las siguientes categorías:

#### 5.3.2.2.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A):

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demandado por su legislación reguladora, en la variedad específica de protección ambiental.

##### 5.3.2.2.1.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL de CAUCES (SNUP-AH).

Quedan incluidos en esta categoría de suelo aquellos terrenos de Dominio Público Hidráulico, cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos y sus zonas de servidumbre de policía.

Dichos suelos están afectados por la normativa sectorial vigente y, en concreto,:

Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Así mismo, destacan los cauces principales siguientes que afectan al suelo no urbanizable y al crecimiento del suelo urbano:

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Río Aljucén a su paso por el término municipal está clasificado como Zona de Uso Restringido, por lo que deberá consultarse el Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Natural de Cornalvo ( PRUG), según Orden de 22 de enero de 2009, a la hora de asignar el régimen de usos.

El Charco de Santiago que discurre paralelo al núcleo urbano por su margen Este

El Arroyo de Herrera, que desde el margen Oeste cruza el núcleo urbano.

## 5.3.2.2.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N(nº)):

Con arreglo al artículo 7.2 de Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos.

Conforme a:

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad,

Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales de la flora y fauna silvestres,

Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, modificada por la ley 9/2007 de 23 de diciembre. .

Según el artículo 56 quarter de la Ley 8/1998 de 26 de Junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, modificado por la ley 9/2007 de 23 de diciembre:

"Régimen de evaluación de actividades en Zonas integrantes de la Red Natura 2000. Informe de afección: 1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas. 2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, han motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación."

En el Plan General de Mirandilla quedan incluidos dentro de esta categoría de suelo los siguientes:

## 5.3.2.2.2.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL 01 (SNUP-N01):

Se incluyen en esta categoría de Suelo No Urbanizable los siguientes:

- **Parque Natural de Cornalvo y Sierra Bermeja.**

Mirandilla,  
El Secretario,  
José Enrique Campos  
Eda. F-143 Bta. Mayor - 4.º Ato. 4.º Vto.

La Directora General de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR  
DEFINITIVAMENTE

Que el presente documento, de 10 de

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente, fue aprobado inicialmente en la  
Ordenación del Territorio de Extremadura  
el 19 de diciembre de 2019.

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural,  
Población y Territorio

JUNTA DE  
EXTREMADURA  
54

Estos terrenos están incluidos en la Red Ecológica Natura 2000, cuentan con un PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN del Parque Natural del Cornalvo (PRUG). El artículo 1.3 de dicho Plan indica que la Red Natura 2000 "Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja" está dentro del ámbito de aplicación del PRUG. Por ello, el régimen de usos deberá siempre condicionar y adaptar a lo indicado en el PRGU del Parque de Cornalvo, como vinculante. SE incluyen en esta categoría la Zona

- **Zona de Especial Protección para las Aves "Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja". ZEPA.**

El término municipal queda parcialmente incluido dentro del espacio catalogado por la Junta de Extremadura como Zona de Especial Protección para las Aves "Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja (ES0000069)", en cumplimiento de la Directiva Aves de la Unión Europea, de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

- **Lugar de Interés Comunitario LIC "Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja". ZEPA.**

En el término municipal existe un área perteneciente al Lugar de Interés Comunitario "Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja (ES0000069)", así catalogado con arreglo a la Directiva Hábitats y en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

El área geográfica correspondiente a la zona ZEPA y LIC son coincidentes entre sí al 100 %, por lo que en ordenación estructural se considera su estudio de forma conjunta.

#### 5.3.2.2.2.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL 02 (SNUP-N02):

Se incluyen en esta categoría de Suelo No Urbanizable los siguientes:

- **Hábitats de Interés coincidentes con las anteriores**

Terrenos poseedores de hábitats naturales de interés comunitario, recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea, y del Anexo I de la Ley de Patrimonio Natural y de Biodiversidad. El hábitat está representado, según se describe en la memoria información de este Plan General, entre otros por una amplia Dehesa de Quercineas salpicada de zonas substeparias. En ocasiones la dehesa da paso a una importante superficie de Bosque de Quercus Suber.

Corresponde esta categoría a las zonas de dehesa, con predominio de la vegetación propia de este sistema: arbolado de encinas, con presencia de alcornoques y matorrales típicos. Estos ámbitos engloban a su vez Hábitats de Interés, terrenos poseedores de hábitats naturales de interés comunitario, recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea, y del Anexo I de la Ley de Patrimonio Natural y de Biodiversidad.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 5.3.2.2.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (SNUP-AR):

Corresponden a los entornos de los elementos de interés histórico, arqueológico y etnográfico situados en el término. Son aquellos edificios o elementos aislados ubicados en suelo no urbanizable y que por sus características constructivas, valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o etnográficos son objeto de protección especial por la legislación sectorial de Patrimonio.

Se incluyen en esta categoría de suelo los siguientes, indicados en el plano OE 2 de Ordenación Estructural:

- Coto Capitán ( romano, Villa)
- Vía de la Plata.
- Puente romano sobre el río Aljucén.

Otros yacimientos próximos, que de hecho figuran en la Carta Arqueológica de Mirandilla, se encuentran en realidad en otros términos municipales, y ni siquiera el ámbito de protección afectado alrededor de los mismos se introduce en nuestro término municipal, por lo que no pueden ser clasificados como suelo no urbanizable protegido en este Plan General. Son los siguientes:

El Bonalillo o Bonatillo ( romano, Miliarios).

Casillas de la Atalaya ( romano, villa)

Complejo hidráulico

Según las directrices de la Dirección Gral de Patrimonio, se incluirá también en esta clase de suelo, el puente romano sobre el río Aljucén.

## 5.3.2.2.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E):

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a esta categoría los terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de protección estructural.

### 5.3.2.2.4.1 SNUP-EA (Protección estructural agrícola).

Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas en general a cultivos de Cereal, olivar y viñedo.

### 5.3.2.2.4.2 SNUP-EA ESAH (Protección estructural agrícola con especies sensibles a la alteración de sus hábitats)



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Corresponde esta categoría a zonas situadas en las proximidades del casco urbano al este del mismo, dedicadas tradicionalmente al cultivo en general pero que se encuentran alteradas por la presencia de especies protegidas incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura "Sensibles a la alteración de su hábitats", tales como la cigüeña negra y águila culebrera.

A pesar de no ser muy abundantes, al ser este suelo su zona de refugio se debe incluir en una categoría de suelo diferenciada con un régimen de usos diferenciado. La delimitación de este ámbito se corresponde con la indicada por la DG de Medio Ambiente en la Propuesta de Memoria Ambiental (15/01/2016).

Los terrenos incluidos en la misma están señalados en el plano de Ordenación Estructural OE 2 con las siglas SNUP-EF ESAH.

#### 5.3.2.2.4.3 SNUP-EF (Protección Forestal).

Corresponde esta categoría a las zonas situadas en las faldas de Sierra Bermeja y Sierra del Moro, con predominio de la vegetación propia de este sistema: arbolado denso de encinas, con presencia de alcornoques y matorrales típicos así como las repoblaciones forestales de eucaliptos.

#### 5.3.2.2.4.4 SNUP-EVP ( vías pecuarias).

Terrenos clasificados como vías pecuarias y sus zonas de protección según el proyecto de clasificación aprobado por la Orden de 26 de marzo de 1954 del Director General de Ganadería del Ministerio de Agricultura.

En el Plan General de Mirandilla se adscriben a esta categoría de suelo los siguientes:

- Cañada Real Santa María de Araya.
- Colada de la Dehesa del Rincón.
- Cordel del Puerto
- Vereda de los Sesmillos
- Cordel del Cerro del Gato.

En estos terrenos será de aplicación lo determinado en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Con objeto de actualizar los datos tal y como se indica en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Rurales, Dirección General de Desarrollo Rural (Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía) al documento del PGM aprobado inicialmente, se solicitó a dicho organismo la información de los deslindes y clasificaciones de las vías pecuarias del término municipal de Mirandilla.

El Servicio de Infraestructuras Rurales remitió el pasado 17/09/2013, los archivos .dxf georeferenciados en huso 29 proyección ED50 con las vías pecuarias deslindadas y la traza de aquellas sin deslindar, con número de expedientes NNSS/26/2013. Esta información ya ha sido incorporada a la documentación gráfica del Plan General, tanto informativa como de Ordenación

## 5.3.2.2.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I):

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

### 5.3.2.2.5.1 SNUP-IH (Infraestructuras Hidráulicas)

Corresponde a esta categoría los terrenos afectados por las Infraestructuras Hidráulicas del Municipio, tal como depuradoras, depósitos de agua, etc...

### 5.3.2.2.5.2 SNUP-ICAR, de Protección de Carreteras

Corresponden a este suelo los terrenos afectados por carreteras y su protección según la legislación sectorial vigente.

### 5.3.2.2.5.3 SNUP-ILE, de Protección de Líneas Eléctricas

Corresponde a los terrenos afectados por las Líneas eléctricas conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta y Media Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al R.D. 1955/2000.

## 5.3.3 CONDICIONES GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

La ordenación propuesta en suelo no urbanizable, encaminada a preservar sus condiciones naturales, comprende los siguientes aspectos:

- Determinación de las condiciones generales reguladoras de la edificación y de los usos de cada una de las áreas que se señalan, y que en cada caso han tratado de adaptarse a las características y cualidad específicas de las mismas.
- Definición del concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas de los actos de parcelación, edificación y uso del suelo que pueden dar lugar a la formación de aquél.
- Regulación específica de las construcciones e instalaciones cuya implantación se realice en esta clase de suelo, en base a lo especificado en la LSOTEX.

## 6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX

### 6.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE REGLAS ESPECÍFICAS DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª (PLANEAMIENTO SIMPLIFICADO PARA PEQUEÑOS MUNICIPIOS).

El presente Plan General se rige por las reglas establecidas en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 15/2.001, previstas para los planeamientos de Municipios con una población inferior a 2.000 habitantes, como es el caso de Mirandilla.

En este caso, en lo referente a los parámetros de calidad y cohesión urbana, y de forma general para conjunto del suelo urbano (urbanizable no existe en este caso), puede decirse que la superficie total de suelo urbano no consolidado no supera el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado.

Como se puede observar en el siguiente cuadro, la suma de superficies previstas del suelo urbano no consolidado (127.750,96 m<sup>2</sup>) y de suelo urbanizable (0 m<sup>2</sup>) arroja un valor de 127.750,96 m<sup>2</sup>, inferior por tanto al 50% de la superficie de suelo urbano consolidado ( $50\% \text{ s/} 423.506,04 \text{ m}^2 = 211.753,02 \text{ m}^2$ )

En este cómputo se exceptúa el suelo para el que se prevé la Regularización de la Urbanización Clandestina ilegal de Los Canchales, tratándose de una urbanización con parcelas ya edificadas, sin que su clasificación como suelo urbano no consolidado esté motivada por ningún incremento previsto de población.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

CATEGORÍA DE SUELO URBANO	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> suelo)
TOTAL SU	735.064,43
TOTAL SUC	426.950,53
TOTAL SUNC	127.714,46
RUCI	180.399,44

	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	UBICACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> suelo)	APROVECHAM. OBJ. (m <sup>2</sup> techo)	APROVECHAM. MEDIO (%)	Edificabilidad por parcela
SUNC	UA-1	Antigua UE 1 NNSS	Residencial	20.083,00	SEGÚN PROGRAMA DE EJECUCIÓN APROBADO DE		
	UA-2	Triángulo	Residencial	3.957,02	3.448,53	0,87	1,80
	UA-3	Cementerio	Residencial	5.000,00	3.351,00	0,67	1,50
	UA-4	Cementerio	Residencial	4.947,00	3.434,19	0,69	1,50
	UA-5	Piscina	Residencial	4.997,47	3.450,00	0,69	1,50
	UA-6	Piscina	Residencial	4.621,86	3.174,66	0,69	1,50
	UA-7	Antigua SAU R1 NNSS	Residencial	68.969,00	SEGÚN PROGRAMA DE EJECUCIÓN APROBADO DE		
	UA-8	Campo de futbol	Residencial	15.139,11	10.294,44	0,68	0,1
TOTAL SUNC				127.714,46			
SUNC RUCI	UA-9	Los Conchaes 01	Residencial	180.399,44	-	0,08	a definir
TOTAL SUB (no se ha clasificado suelo como urbanizable)				0,00			
SUMA SUNC+SUB				127.714,46			
50 % sup. suelo SUC ( Disposición Adicional Tercera LSOTEX)				213.475,27			

Por otro lado, el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana debe atender a lo recogido en el Art. 74 de la LSOTEX y al 27 y ss. del RPLANEX, y puede resumirse en:

1.- En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado siguiente.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.- En los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberán respetarse unos estándares de calidad que cumplan:

2.1.- Los criterios sustantivos de ordenación, en los nuevos desarrollos urbanos y sobre la base, para el suelo de uso global residencial, del módulo de un habitante por cada 33 metros cuadrados edificables, siguientes:

a) La edificabilidad no podrá superar 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (y una densidad de 50 viviendas por hectárea).

El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial terciario.

b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será, como mínimo, de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación, descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos. En este aspecto debe tenerse en cuenta la Disp. Adic. 3ª, que establece las dotaciones en el 15% de la superficie del ámbito, pudiéndose concentrar en el uso que el municipio determine. Podrán situarse fuera del ámbito e incluso monetizarse, mediante acuerdo expreso.

Añade el RPLANEX que "con el objeto de racionalizar la dimensión de los ámbitos de urbanización que incorporen a la ciudad y las superficies relativas a las reservas de equipamientos, en concreto las de uso educativo, se procurará que los sectores no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas, sin perjuicio de desagregación en unidades de actuación menores para facilitar su programación y ejecución por fases."

c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de:

-Privadas: En sectores de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables en conjuntos de vivienda de superficie media inferior a 120 metros cuadrados edificables y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de mayor superficie. En sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

Atendidos  
 El Secretario,  
 José ~~Barro~~ Campos

La Directora General de — Urbanismo y Ordenación del Territorio

**APROBAR  
DEFINITIVAMENTE**

ALQUILERIA: Por el poder conferido al Sr. D. Juan Carlos López, en Madrid, fue aprobado inicialmente la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de 2013, y posteriormente la Comisión de Ordenación del Territorio de Extremadura en la Sesión de 19 de diciembre de 2019.

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural,  
Población y Territorio

JUNTA DE  
EXTREMADURA



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

- a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.
- b) Tener garantizado su posible solemamiento en relación a la edificación circundante.
- c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

C)- Los equipamientos públicos a que se refieren los artículos anteriores, atendiendo al uso a que deban ser destinados, podrán ser calificados en el planeamiento o en el momento de su vinculación definitiva por la Administración actuante a cualquiera de los siguientes destinos públicos:

- a) Educativo (ED): Centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles.
- b) Cultural-deportivo (C-D): Bibliotecas, museos, instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de análoga finalidad.
- c) Sanitario-asistencial (S-A): Instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.
- d) Administrativo-institucional (A-I): Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras de análoga finalidad.
- e) Infraestructuras-servicios urbanos (I-S): Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

D)- La previsión de realizar las reservas, así como la determinación de las dimensiones y superficies mínimas de los equipamientos públicos destinados a centros educativos y sanitarios serán las establecidas por las Consejerías competentes por razón de la materia. A estos efectos y para actuaciones de uso residencial, en trámite de información pública del procedimiento de aprobación del planeamiento de desarrollo establecido por los artículos 124.3 y 126.3, la Administración actuante solicitará informe a las citadas Consejerías sobre la necesidad de realizar las reservas de suelo correspondientes a dichos usos en la Actuación, así como sobre sus requerimientos funcionales, tales como dimensiones, ubicación y accesos.

E)- La planificación y el diseño de los distintos espacios libres y equipamientos descritos, habrán de orientarse a la realización de una red integrada que permita relacionarlos entre sí, primando para ello los recorridos peatonales sobre los rodados y con un reflejo en la estructura urbana capaz de corregir o moderar las condiciones ambientales deficientes o inapropiadas.

3.- En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras el planeamiento deberá, además, establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan y cuya suma no podrá ser en ningún caso inferior al preciso para

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

materializar el 40% de la edificabilidad residencial atribuida a la totalidad de las actuaciones urbanizadoras computadas en el ámbito del Municipio.

Las determinaciones que se establezcan para la efectividad de la garantía a que se refiere el párrafo anterior, deberán observar los siguientes criterios:

a) En el suelo urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, la edificabilidad vinculada a la garantía se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante, con un mínimo del 40% de la edificabilidad residencial a materializar bien en cada unidad o bien en el conjunto de las previstas en toda el Municipio.

b) En los sectores de suelo urbanizable, y con carácter general, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 40% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores quede sujeto al pertinente régimen de protección pública

4.- Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística se permite el uso y explotación privada del 50% de la superficie de dotaciones, y eximir parcialmente el cumplimiento de las reservas indicadas más arriba, incrementar el aprovechamiento, o disminuir el número de aparcamientos, todo lo cual no se considera necesario en este caso.

## 6.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES EN SUELO URBANO.

La edificabilidad respeta los valores establecidos en el punto 1 y 2.2.a) del Art. 74 de la Ley 15/2001 (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la totalidad del suelo urbano, y 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado). Y las reservas para dotaciones en suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación son del 15% de la superficie de unidad de actuación, mientras que en suelo urbano consolidado no se prevén nuevas reservas dotacionales, no producirse incremento de edificabilidad sobre lo previsto previamente por las NN.SS. y al considerarse que los ratios de dotaciones existentes son superiores a los adoptados como referencia.

Para el SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) no se prevé incremento de edificabilidad sobre lo previamente establecido por las NN.SS. La edificabilidad en el suelo urbano se mantiene en el límite de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la totalidad del suelo urbano, tal como se refleja en el siguiente cuadro, una vez calculada la edificabilidad materializada y permitida con el actual planeamiento:

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

SUELO URBANO CONSOLIDADO							
MANZANA Nº	Superficie manzana	PLANTA BAJA		PLANTA PRIMERA		Edificabilidad existente	Zona de Ordenanza de aplicación
		90 % PB	Fondo 15 m. PB	90 % PP	Fondo 20 m. PP		
1	2.895,20	2.605,68	1.756,90	2.605,68	2.333,11	4.938,79	0 1
2	2.578,03	2.320,23	1.730,98	2.320,23	2.091,27	4.411,50	1
3	4.508,25	4.057,43	4.508,25	4.057,43	4.508,25	8.114,85	1
4	11.054,72	9.949,25	4.304,75	9.949,25	4.985,02	14.934,27	1
4 BIS	2.600,62	2.340,56	2.333,02	2.340,56	2.566,77	4.681,12	1
5 (*)	17.274,50	15.547,05	8.740,76	15.547,05	11.211,97	22.423,94	1
6	7.174,76	6.457,28	4.685,83	6.457,28	5.841,45	12.298,73	1
7	5.246,30	4.721,67	3.615,04	4.721,67	4.370,88	9.092,55	1
8	3.969,35	3.572,42	2.911,01	3.572,42	3.476,67	7.049,09	1
9	9.936,38	8.942,74	8.563,29	8.942,74	9.797,38	17.885,48	1
10	646,00	581,40	646,00	581,40	646,00	1.292,00	1
11	10.001,60	9.001,44	3.357,43	9.001,44	4.279,23	13.280,67	1
12 (*)	20.645,50	18.580,95	10.480,23	18.580,95	12.870,03	25.740,06	1
13	10.276,44	9.248,80	6.559,84	9.248,80	7.820,37	17.069,17	1
14	8.109,75	7.298,78	7.024,57	7.298,78	8.048,42	14.597,55	1
15	4.406,40	3.965,76	3.705,16	3.965,76	4.251,62	7.931,52	1
16	2.342,37	2.108,13	2.140,77	2.108,13	2.342,37	4.216,27	1
17	2.144,37	1.929,93	1.916,16	1.929,93	2.133,84	4.063,77	1
18	4.222,21	3.799,99	2.877,42	3.799,99	3.579,90	7.379,89	1
19	719,21	719,21	719,21	719,21	719,21	1.438,42	1
20	7.643,95	6.879,56	3.221,92	6.879,56	4.161,49	11.041,05	1
21	2.631,48	2.631,48	2.631,48	2.631,48	2.631,48	5.262,96	1
22	1.659,17	1.493,25	1.572,41	1.493,25	1.659,17	2.986,51	1
23	1.253,62	1.253,62	1.253,62	1.253,62	1.253,62	2.507,24	1
24	6.150,33	5.535,30	2.349,33	5.535,30	3.019,90	8.555,20	1
25	4.517,95	4.066,16	3.402,82	4.066,16	4.095,77	8.132,31	1
26	370,35	370,35	370,35	370,35	370,35	740,70	1
27	376,24	376,24	376,24	376,24	376,24	752,48	1
28	318,70	318,70	318,70	318,70	318,70	637,40	1
29	319,29	319,29	319,29	319,29	319,29	638,58	1
30	298,50	298,50	298,50	298,50	298,50	597,00	1
31	561,51	561,51	561,51	561,51	561,51	1.123,02	1
32	845,54	845,54	845,54	845,54	845,54	1.691,08	1
33	13.542,34	12.188,11	5.989,00	12.188,11	7.944,35	20.132,46	1
34	7.646,90	6.882,21	4.812,06	6.882,21	5.988,98	12.871,19	1
35	7.598,20	6.838,38	5.258,63	6.838,38	6.426,28	13.264,66	1
36	5.031,73	5.031,73	5.031,73	5.031,73	5.031,73	10.063,46	1
37	2.414,62	2.173,16	2.183,81	2.173,16	2.400,97	4.346,32	1
38	5.112,81	4.601,53	2.748,35	4.601,53	3.448,64	8.050,17	1
39	18.153,60	16.338,24	6.415,60	16.338,24	8.528,95	24.867,19	1
40	5.797,27	5.217,54	5.797,27	5.217,54	3.371,00	10.435,09	1
41	2.418,32	2.176,49	1.552,84	2.176,49	1.977,77	4.154,26	1
42	3.223,50	2.901,15	2.951,54	2.901,15	3.222,64	5.802,30	1
43	8.310,67	7.479,60	5.685,98	7.479,60	7.163,92	14.643,52	1
44	4.567,15	4.110,44	3.491,01	4.110,44	4.089,33	8.199,77	1
45	5.235,22	4.711,70	2.460,68	4.711,70	3.379,41	8.091,11	1
46	14.585,62	13.127,06	10.177,85	13.127,06	13.155,56	26.254,12	1
47	7.495,00	6.745,50	4.953,96	6.745,50	6.315,42	13.060,92	1
48	14.389,70	12.950,73	6.242,08	12.950,73	7.833,62	20.784,35	1
49	3.480,34	3.132,31	2.786,84	3.132,31	3.292,25	6.264,61	1
50	7.913,27	1.582,65		1.582,65		3.165,31	4
51	5.238,00	1.047,60		1.047,60		2.095,20	4
52	10.146,64	2.029,33		2.029,33		4.058,66	4
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						468.109,79	

5 (\*), 12 (\*): La edificabilidad considerada es la susceptible de materializarse según las ordenanzas, teniendo en cuenta la morfología de estas manzanas, donde se estima racionalmente un fondo máximo de 20 mt.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Edificabilidad
UA-1	17.415,00
UA-2	3.448,53
UA-3	3.351,00
UA- 4	3.434,19
UA-5	3.450,00
UA-6	3.174,66
UA-7	32.065,85
UA-8	10.294,44
UA-9 RUCI	13.811,54
<b>TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>90.445,21</b>

## SUELO URBANO

	Edificabilidad
Suma SUC + SUNC	558.555,00
Superficie del SU	735.064,40
<b>Edificabilidad del SU (Art. 74.1, Ley 15/2001)</b>	<b>0,76</b>

En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) las edificabilidades previstas son siempre inferiores a 0,70 m<sup>2</sup>/m. Asimismo, las reservas dotacionales en este suelo, sujeto a unidades de actuación serán de un 15% de superficie de la unidad y se han concentrado en los usos que el Municipio determina, incluidas las zonas verdes en según qué casos.

Por otro lado, y según lo especificado en el artículo 35 y 37 del RPLANEX las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global tienen un aprovechamiento medio que no difiere entre sí de un 15 %.

Lo anterior se refleja en los cuadros adjuntos (no se incluyen en el caso de Unidades de Actuación que se encuentran en ejecución donde deberá estar a lo reflejado en los Programas de Ejecución correspondientes:

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-3.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 03				
MANZANA	Superficie(m2)	Superf. Construible(m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	2.234,00	3.351,00	12,00	2
3	391,50	0,00	0,00	7 ( Zona Verde)
3	966,70	0,00	0,00	6 ( Equipamiento)
	2.374,50	0,00	0,00	Viales
TOTAL	5.000,00	3.351,00	12,00	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m²)	391,50
Dotacionales(m²)	966,70
total(m²)	1.358,20

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m²)10%	
Espacios verdes(m²)15%	
Reservas totales 35%	

RESERVAS (Disposición Adicional Tercera LSOTEX)	
Reservas totales 15% de la superficie de la UA	750,00
Aparcamientos ( 1plaza/200 m2t)	16,76

Uso Principal	Residencial
Superficie Bruta (m²)	5.000,00
Aprovechamiento Medio ( u.a / m <sup>2</sup> suelo)	0,67
Aprovechamiento Objetivo(m <sup>2</sup> techo)	3.351,00
Nº viviendas (Orientativo)	12,00
Edificabilidad por parcela ( m2/m2)	1,50
Número de aparcamientos	18,00

## UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-4. DISCONTINUA

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE 4. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DISCONTINUA				
MANZANA	Superficie(m2)	Superf. Construible(m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	2.289,46	3.434,19	15,00	2
3	1.120,00	0,00	0,00	6 Equipamiento
	1.537,54	0,00	0,00	Viales
TOTAL	4.947,00	3.434,19	15,00	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m²)	0,00
Dotacionales(m²)	1.120,00
total(m²)	1.120,00

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m²)10%	
Espacios verdes(m²)15%	
Reservas totales 35%	

RESERVAS (Disposición Adicional Tercera LSOTEX)	
Reservas totales 15% de la superficie de la UA	742,05
Aparcamientos ( 1plaza/200 m2t)	17,17

Uso Principal	Residencial
Superficie Bruta (m²)	4.947,00
Aprovechamiento Medio ( u.a / m <sup>2</sup> suelo)	0,69
Aprovechamiento Objetivo(m <sup>2</sup> techo)	3.434,19
Nº viviendas (Orientativo)	15,00
Edificabilidad por parcela ( m2/m2)	1,50
Nº de aparcamientos Públicos ( mínimos)	20,00



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-5.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 5				
MANZANA	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	850,00	1.275,00	6,00	2
2	1.450,00	2.175,00	12,00	2
3	1.112,55	0,00	0,00	6 (Equipamiento)
4	296,39	0,00	0,00	7 (Zona Verde)
Viarío	1.268,53	0,00	0,00	Viales
<b>TOTAL</b>	<b>4.997,47</b>	<b>3.450,00</b>	<b>18,00</b>	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m <sup>2</sup> )	296,39
Equipamientos(m <sup>2</sup> )	1.112,55
total(m <sup>2</sup> )	1.408,94

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m <sup>2</sup> )10%	
Espacios verdes(m <sup>2</sup> )15%	
Reservas totales 35%	

RESERVAS (Disposición Adicional Tercera LSOTEX)	
Reservas totales 15% de la superficie de la UA	749,62
Aparcamientos ( 1plaza/200 m2t)	17,25

Uso Principal	
Uso Principal	Residencial
Superficie Bruta (m <sup>2</sup> )	4.997,47
Aprovechamiento Medio ( u.a / m <sup>2</sup> suelo)	0,69
Aprovechamiento Objetivo(m <sup>2</sup> techo)	3.450,00
Nº viviendas (Orientativo)	18,00
Edificabilidad por parcela ( m2/m2)	1,50
Plazas aparcamiento públicas ( ud)	21

## UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-6.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE 6				
MANZANA	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	999,72	1.499,58	6,00	2
2	1.116,72	1.675,08	13,00	2
DV	1.116,61	0,00	0,00	7 ( zona verde)
Viarío	1.388,81	0,00	0,00	Viales
<b>TOTAL</b>	<b>4.621,86</b>	<b>3.174,66</b>	<b>19,00</b>	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m <sup>2</sup> )	1.116,61
Equipamientos(m <sup>2</sup> )	0,00
total(m <sup>2</sup> )	1.116,61

RESERVAS (según Art.74 LSOTEX)	
Espacios verdes(m <sup>2</sup> )10%	
Espacios verdes(m <sup>2</sup> )15%	
Reservas totales 35%	

RESERVAS (Disposición Adicional Tercera LSOTEX)	
Reservas totales 15% de la superficie de la UA	693,28
Aparcamientos ( 1plaza/200 m2t)	16

Uso Principal	
Uso Principal	Residencial
Superficie Bruta (m <sup>2</sup> )	4.621,86
Aprovechamiento Medio ( u.a / m <sup>2</sup> suelo)	0,69
Aprovechamiento Objetivo(m <sup>2</sup> techo)	3.174,66
Nº viviendas (Orientativo)	19,00
Edificabilidad por parcela ( m2/m2)	1,50
Plazas aparcamiento públicas ( ud)	18



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-8.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UE 8 ( Zona campo de fútbol)				
MANZANA	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	2.643,00	4.223,36	16,00	1
2	1.044,56	2.111,68	8,00	1
3	6.473,50	0,00	0,00	7
4	1.114,72	1.847,72	7,00	1
5	1.162,00	2.111,68	8,00	1
Viario	2.701,33	0,00	0,00	Viales
<b>TOTAL</b>	<b>15.139,11</b>	<b>10.294,44</b>	<b>39,00</b>	

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes(m <sup>2</sup> )	
Equipamientos(m <sup>2</sup> )	6.473,50
<b>total(m<sup>2</sup>)</b>	<b>6.473,50</b>

RESERVAS (según Disp.Adic.Tercera LSOTEX)	
Dotaciones(m <sup>2</sup> ) 15%SB, pudiendo destinarse a zonas verdes o equipamiento	2.270,87

RESERVAS (Disposición Adicional Tercera LSOTEX)	
Reservas totales 15% de la superficie de la UA	2.270,87
Aparcamientos ( 1plaza/200 m2t)	51,47

Uso Principal	
Uso Principal	Residencial
Superficie Bruta (m <sup>2</sup> )	15.139,11
Aprovechamiento Medio ( u.a / m <sup>2</sup> suelo)	0,68
Aprovechamiento Objetivo(m <sup>2</sup> techo)	10.294,44
Nº viviendas (Orientativo)	39,00
Edificabilidad por parcela ( m2/m2)	-
Plazas aparcamiento públicas ( ud)	55

Así mismo, el Plan General prevé que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el 40% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en las unidades de actuación UA-1, UA-2 y UA-7, que son los antiguos sectores y unidades de actuación definidas en las anteriores NN.SS., aun inacabadas, cuya ordenación se asume en el presente Plan. Por lo demás, en virtud de la Disposición Adicional 3ª, en el resto de unidades de actuación no se establece de forma obligatoria la reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

### 6.3 URBANIZACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES A REGULARIZAR.

-Edificabilidad: El aprovechamiento medio máximo previsto es de 0,1 m2/m2, inferior a la establecida tanto de forma general en el Art. 74 para este tipo de municipio (0,7 m2/m2) como particularmente para las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo (0,25 m2/m2).

La edificabilidad en cada parcela, de entre las integrantes en cada urbanización se obtendrá con dicho aprovechamiento (0,1 m2/m2), limitándose a un máximo de 300 m2, salvo los casos en que dicha edificabilidad individual ya se hubiera sobrepasado. Así, para aquellas parcelas donde existan edificaciones con superficie construida sobre rasante superior a 300 m2, y estén incluidas en el Catastro o el Registro de la Propiedad con dichos valores, a fecha de aprobación del Plan General Municipal, se estará a dichos valores realmente existentes. Y ello con independencia de los límites de aprovechamiento anteriormente señalados, que deberán

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

ser respetados (el análisis de la realidad existente constata que, aun teniendo en cuenta dichas edificabilidades por parcela, el aprovechamiento se encuentra dentro de los límites adoptados, inferiores en cualquier caso a los máximo establecidos por la LSOTEX).

-Dotaciones: Exceptuando los viales, ya existentes, y resultando imposible la ubicación de nuevas dotaciones en los ámbitos a regularizar, toda vez que las parcelas se encuentran edificadas, las entregas de suelo deberán realizarse en metálico, por su valor equivalente establecido conforme a la legislación vigente, como si estuviese desarrollada la actuación. Debe tenerse en cuenta que en el entorno en el que se asientan las urbanizaciones sin que existan especiales valores ambientales a preservar, sí existen espacios libres de forma generalizada, y que las parcelas están ocupadas por la edificación sólo parcialmente, por lo que pueden entenderse como que existe este estándar de calidad, sin perjuicio de que esta carga de los propietarios se mantenga materializándose por su valor en metálico para empleo por el Ayuntamiento a dotar a los ámbitos de los servicios necesarios. Las mismas justificaciones pueden emplearse en el caso de los equipamientos, probablemente innecesarios en estos ámbitos que acogen viviendas de segunda residencia, tal como se expuso anteriormente.

La adecuación de los viales se admite que pueda realizarse con pavimentación a base de medios naturales, conforme a la Disposición Preliminar 2.3.1 de la LSOTEX.

-Aparcamientos. Debido a la gran extensión de las parcelas en relación a la superficie de las edificaciones, espacio libre de las mismas da cabida suficiente para albergar más de dos plazas de garaje, que será el mínimo probable a implantar. En todo caso deberán preverse como mínimo 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación que en este caso se proponen con carácter privado, no considerándose necesario ni posible la implantación de aparcamientos públicos. La declaración de viabilidad ha indicado que es posible la monetarización de la superficie de suelo destinada a los mismos, sin perjuicio de que un desarrollo reglamentario exima de este estándar carente de sentido en este tipo de urbanizaciones.

-Participación de la población en las plusvalías generadas por la actuación: la cesión del suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento de la actuación, en concepto de participación de la población en las plusvalías generadas por la actuación se realizará también mediante entrega del valor en metálico equivalente, dada la imposibilidad de ceder terrenos libres, al estar ocupados por las edificaciones existentes que se pretende regularizar.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 9 RUCI LOS CANCHALES				
MANZANA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superf. Construible (m <sup>2</sup> )	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
	A DEFINIR EN EL PLAN ESPECIAL			A DEFINIR
Vialito			0,00	Viales
TOTAL	172.388,44	13.811,54	49,00	

RESERVAS PROPUESTAS	m <sup>2</sup> suelo
Espacios verdes(m <sup>2</sup> )	A definir en el Plan Especial
Equipamientos(m <sup>2</sup> )	
TOTAL (m <sup>2</sup> )	

ENTREGAS MINIMAS	m <sup>2</sup> suelo
[Disposición Adicional Tercera L.SOTEX]	
Reservas totales 15% de la superficie de la UA	27.059,92
Aparcamientos ( 1plaza/200 m2l)	40,06

Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie neta con derecho a aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	172.388,44
Superficie Sistemas con derecho a aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	0,00
Superficie Sistemas Obtenidos (m <sup>2</sup> )	8.011,00
Total superficie Sistemas (m <sup>2</sup> )	8.011,00
Superficie Bruta con dcho a aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	172.388,44
Superficie Bruta (m <sup>2</sup> )	180.399,44
Aprovechamiento Objetivo ( m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo)	0,08
Aprovechamiento Objetivo(m <sup>2</sup> techo)	13.811,54
Aprovechamiento Medio AR (u.a/ m <sup>2</sup> suelo)	0,08
Nº viviendas/naves (Orientativo)	49
Edificabilidad por parcela ( m2/m2)	a definir plan especial
Piadas aparcamiento públicas ( ud)	a definir plan especial

## 7 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

### 7.1 EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

La actividad administrativa de ejecución comprende:

- La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Ejecución. En este caso, las formas de gestión no se limitan inicialmente, previéndose que puedan utilizarse las formas de gestión contempladas en la Ley 15/2001.
- La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística o proceda a modificarlas. Se establece una prioridad de ejecución temporal en el caso de las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado definidas en este PGM que se corresponden con los ámbitos de unidades definidas en las anteriores NN.SS. Por lo demás, estas determinaciones de organización temporal, no se contemplan inicialmente para el resto de actuaciones en suelo urbanizable, dado que se trata de operaciones de ampliación del casco urbano, que completan la ordenación existente, y que inicialmente no demandan prioridad ninguna de ellas, frente a otras. La actividad de ejecución del PGM se organizará temporalmente según criterios lógicos que se adecúen a la demanda de desarrollo urbano del municipio.

Las determinaciones y previsiones del Plan General encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en el Título 4º de las Normativa Urbanísticas. Así:

Mirandilla,  
El Secretario,  
José Barrero Campos

La Directora General de —  
Régimen y Ordenación del Territorio

APROBAR  
DEFINITIVAMENTE

Para hacer constar que el presente documento del PSX de

El Ayuntamiento de Muradillo (Burgos) fue aprobado en sesión de 19 de diciembre de 2019 por Ordenación del Territorio de Extremadura el 15 de junio de 2013 en la sesión de 19 de diciembre de 2019.

JUNTA DE  
 EXTREMADURA  
 Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural,  
 Población y Territorio

Consejería de Agricultura, Desarrollo  
Población y Territorio

JUNTA DE  
EXTREMADURA

1

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

- El área de reparto es la superficie de suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUB) comprensiva de los terrenos para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento medio, sobre la base de una ponderación de los usos y las edificabilidades atribuidos a aquellos, por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes.

- La delimitación de las áreas de reparto deberá responder a criterios objetivos de carácter funcional, urbanístico o, incluso, geográfico que permitan configurar espacios urbanos racionales y coherentes.

- Las áreas de reparto que se delimiten en suelo urbanizable (SUB) deberán comprender: 1. Uno varios sectores completos; y 2. La superficie de terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en ningún sector, incluso si su localización no guarda continuidad territorial con ellos, que sea precisa para que todas las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global o pormenorizado mayoritario resulten tener un aprovechamiento medio que no difiera en más de un 15%.

- Las áreas de reparto que se delimiten en suelo urbano (SU) deberán comprender una o varias unidades de actuación, pudiendo adscribirse a ellas terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en ninguna, incluso si su localización no guarda continuidad territorial con ellas, en la proporción adecuada para posibilitar que todas las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global o pormenorizado mayoritario resulten tener un aprovechamiento medio que no difiera en más de un 15%.

- En el suelo urbano consolidado (SUC), y en el no consolidado (SUNC) que se ejecute mediante unidades de actuación discontinua no procederá la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, concretamente en términos de aprovechamiento objetivo.

- Los terrenos de suelo urbano (SU) con destino dotacional público y no incluidos en unidades de actuación urbanizadora, a los que el planeamiento urbanístico no atribuya un aprovechamiento objetivo concreto, se entenderá que tienen el asignado por la ponencia catastral del polígono fiscal correspondiente y, en caso de inexistencia o pérdida de vigencia de ésta, el resultante de la aplicación de un cálculo estimativo de la edificabilidad preexistente correspondiente al uso global de las parcelas más representativas de la Zona de Ordenación en la que se ubiquen los terrenos, considerando preferentemente las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico existentes y sin que en ningún caso quepa utilizar para este cálculo parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa.

d) EL APROVECHAMIENTO MEDIO.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

-El Plan General Municipal fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite.

-Para calcular el aprovechamiento medio se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

-Seguidamente en el RPLANEX se añaden criterios específicos sobre el cálculo del aprovechamiento objetivo de una zona de ordenación urbanística preexistente, el empleo de coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto, y sobre la determinación del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado sin delimitación de áreas de reparto.

## 7.2 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

Según lo establecido en el artículo 33 de la LSOTEX, en suelo urbano clasificado en virtud de lo dispuesto en letra b) del apartado 1 del Art. 9, las áreas de reparto se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable. De esta manera, las áreas de reparto que definamos en suelo urbano deben comprender uno o varios sectores completos, y no es obligada la adscripción a aquellas de los sistemas generales incluidos en ningún sector, debiendo, en su caso, adscribirse la superficie de estos sistemas en la proporción adecuada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

Así en las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, con carácter general, y debido a las características del municipio y a la escasa profesionalización y dinámica del sector inmobiliario local, el ámbito de cada área de reparto se hace coincidir con el ámbito de cada unidad de actuación, con el propósito de facilitar su gestión. En el caso de las unidades de actuación discontinuas no procede la delimitación de áreas de reparto, en aplicación del Art. 37 del Reglamento del Planeamiento de Extremadura.

El suelo necesario para la ampliación del cementerio, es un sistema general de infraestructuras y servicios urbanos que está incluido en parte en la UA-3 y en parte adscrito a la UA-4, constituyendo las dotaciones precisas en dichos ámbitos, y que serán objeto de cesiones por tanto con ocasión del desarrollo de dichas unidades de actuación. EN el supuesto de que sea necesario anticipar la adquisición de dicho suelo, mediante expropiación, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en dichas unidades de actuación y por la superficie en cada caso expropiada.

### 7.2.1 CRITERIOS DE FIJACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS DE EJECUCIÓN.

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establecerá atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante, así como de la dinámica de crecimiento previsible.



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las actuaciones en suelo urbano UA-1 (antigua UE-1 de las anteriores NNSS), UA 2 y la UA-7 (SAU-R1 de las antiguas NNSS) están en fase de desarrollo, cuentan con programa de ejecución aprobado, y por tanto deberán estarse a los plazos de ejecución previstos en ellos.

El resto de actuaciones en suelo urbano no consolidado (UA-3 a UA-8, excluyendo las UA-1, UA 2 y UA-7 mencionadas anteriormente) deberán realizarse de forma progresiva, sin que quepa una prevalencia en el tiempo entre ellas.

Las condiciones objetivas que legitiman la incorporación al proceso urbanizador de cada una de las actuaciones previstas se determinan por el Plan General en las fichas que de cada unidad se incluyen en el documento de normativa urbanística.

## 7.2.2 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

### SUELO URBANO.

En las áreas de reparto definidas en cada unidad de actuación, el aprovechamiento medio se obtiene al dividir el aprovechamiento objetivo resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad en función de las zonas de ordenanza previstas, entre la superficie bruta del área de reparto. Los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto son los siguientes:

#### UA 1- . AR 01/ ZOU 3

Este ámbito de suelo urbano no consolidado, se corresponde con las traseras de la calle Enrique Tierno Galván tras el Colegio Público, y se corresponde con la UE 1 de las Normas Subsidiarias anteriores. Se asume por el Plan General lo especificado en el Programa de Ejecución aprobado definitivamente y lo reflejado mediante convenio de fecha 12 de Marzo de 2008.

Será de aplicación lo especificado en dicho Programa de Ejecución, cuyas consideraciones generales se resumen en el siguiente cuadro:

Superficie Bruta ( m2 suelo)	20.083,00 m2 suelo	
Aprovechamiento Medio ( m2 techo/ m2 suelo)	SEGÚN PROGRAMA DE EJECUCIÓN APROBADO	
USO	GLOBAL	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	DOTACIONAL Y TERCARIO



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## U.A.-2. AR 02/ ZOU 4

Entronque c/ Arenal con Camino del Cancho Redondo.

Proviene de la Modificación Puntual nº 1/2009 aprobada definitivamente y publicada en el DOE número 4 con fecha 9 de enero de 2012.

Se encuentra en ejecución con Programa de Ejecución en tramitación, por lo que se adoptan los parámetros establecidos en la Modificación Puntual de las NNSS anterior.

Superficie Bruta ( m2 suelo)	3.957,02 m2 suelo	
Aprovechamiento Medio ( m2 techo/ m2 suelo)	0,87 m2t/m2s	
USO	GLOBAL	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	DOTACIONAL Y TERCARIO

## U.A.-3. AR 03/ ZOU 5

Superficie Bruta ( m2 suelo)	5.000,00 m2 suelo	
Aprovechamiento Medio ( m2 techo/ m2 suelo)	0,67 m2t/m2s	
USO	GLOBAL	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	DOTACIONAL Y TERCARIO
Esta Unidad de Actuación Urbanizadora tiene un SSGG que es el cementerio y ampliación del mismo (SG-ESU) adscrito a la misma en el que la obtención del suelo es por entrega vinculada a la unidad de actuación, según se define en los artículos correspondientes de esta normativa.		

## U.A.-4. DISCONTINUA/ ZOU 6

Superficie Bruta ( m2 suelo)	4.920,00 m2 suelo
Aprovechamiento Medio	0,67 m2t/m2s

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

( m2 techo/ m2 suelo)		
USO	GLOBAL	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	DOTACIONAL Y TERCIARIO
	Esta Unidad de Actuación Urbanizadora tiene un SSGG que es el cementerio y ampliación del mismo (SG-ESU) adscrito a la misma en el que la obtención del suelo es por entrega vinculada a la unidad de actuación, según se define en los artículos correspondientes de esta normativa.	

## U.A.-5. AR-04/ ZOU 7

Superficie Bruta ( m2 suelo)	4.629,30 m2 suelo	
Aprovechamiento Medio ( m2 techo/ m2 suelo)	0,69 m2t/m2s	
USO	GLOBAL	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	DOTACIONAL Y TERCIARIO

## U.A.-6. AR-05/ ZOU 8

Superficie Bruta ( m2 suelo)	4.997,77 m2 suelo	
Aprovechamiento Medio ( m2 techo/ m2 suelo)	0,68 m2t/m2s	
USO	GLOBAL	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	DOTACIONAL Y TERCIARIO

## U.A.-7. AR-06/ ZOU 9.

Este ámbito de suelo urbano no consolidado, se corresponde con el SAU 1 de las Normas Subsidiarias. Se asume en el Plan General lo especificado en el programa de Ejecución sector SAU R1 aprobado definitivamente con fecha 21/09/2009.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Será de aplicación lo especificado en el correspondiente programa de ejecución cuyas consideraciones generales se resumen en el siguiente cuadro.

Superficie Bruta ( m2 suelo)	68.969,00 m2 suelo	
Aprovechamiento Medio ( m2 techo/ m2 suelo)	SEGÚN PROGRAMA DE EJECUCIÓN APROBADO	
USO	GLOBAL	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	DOTACIONAL Y TERCARIO

## U.A.-8. AR-07/ ZOU 10

Superficie Bruta ( m2 suelo)	15.139,11 m2 suelo	
Aprovechamiento Medio ( m2 techo/ m2 suelo)	0,68 m2t/m2s	
USO	GLOBAL	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	DOTACIONAL Y TERCARIO

## U.A.-9. AR-08/ ZOU 11

Superficie Bruta ( m2 suelo)	183.801,25 m2 suelo	
Aprovechamiento Medio ( m2 techo/ m2 suelo)	0,08 m2t/m2s	
USO	GLOBAL	RESIDENCIAL
	COMPATIBLE	DOTACIONAL Y TERCARIO

## 8 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

El Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. Se han tenido en cuenta en la elección de las edificaciones catalogadas, las incluidas en las Normas Subsidiarias, las incluidas en los diferentes inventarios de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, las incluidas en la carta arqueológica del municipio, y el tramo de la Vía de la Plata que existe dentro del Municipio y que por tanto se encuentra incluido en el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural incoado en virtud del acuerdo publicado en el DOE el 2/12/97.

También se incorporan aquellos bienes que sin estar incluidos en inventarios o catálogos previos han sido considerados dignos de ser protegidos. Tres de los yacimientos arqueológicos incluidos en la carta arqueológica del municipio, por sus coordenadas, e incluso teniendo en cuenta un perímetro de afección de 200 m. de radio, se sitúan sin embargo en el término municipal de Mérida y Aljucén, por lo que no se incluyen en el Catálogo.

Así mismo se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio.

Se asigna el nivel de protección más elevado, el denominado Nivel I INTEGRAL, a los elementos y edificios cuyos valores y singularidad son más destacables, y que se encuentran incluidos, bien en la carta arqueológica o municipio elaborada por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, bien en el inventario de bienes de interés elaborado por el mismo organismo.

Se incluyen en el Nivel II PARCIAL los inmuebles que por su intrínseco interés histórico o arquitectónico deben conservarse, al menos en sus características esenciales y estructura fundamental.

Se incluyen en el Nivel III AMBIENTAL las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio ser conservadas, al menos en su composición exterior, y en los elementos más significativos de la construcción.

La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación estructural, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

Con ocasión del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial, la Dirección Gral de Patrimonio realizó diversas consideraciones a lo anterior, habiéndose incluido como bien a catalogar el Puente sobre el Río Aljucén, el trazado completo de la Vía de la Plata y la ubicación exacta del yacimiento del Coto Capitán, así como otras consideraciones que tienen que ver con la normativa urbanística y la memoria del Catálogo.

## 9 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.

El Plan General Municipal de Mirandilla no contiene determinaciones cuyo alcance pueda afectar a término o términos municipales colindantes. Por esta razón no se considera necesario extender su ámbito espacial más allá de los límites del término municipal.

## 10 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL QUE AFECTEN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

El Plan General Municipal de Mirandilla no queda afectado por instrumentos de ordenación territorial.

## 11 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO POR OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCION LE SON DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

### MEDIO AMBIENTE

En materia ambiental se han solicitado los correspondientes estudios de inundabilidad toda vez que el casco urbano de Mirandilla está atravesado por dos cursos de agua. Así mismo se ha solicitado el informe de sostenibilidad ambiental, para lo que se cuenta con el Documento de Referencia remitido por la Dirección General de Medio Ambiente. En general se han adoptado las prescripciones indicadas tanto por el estudio de inundabilidad como por las distintas Administraciones durante el proceso de información en el trámite ambiental y que se incorporan al documento de referencia.

La totalidad de los terrenos incluidos en parques y reservas naturales y similares así como su delimitación han sido incluidos en el Plan, esto es, las Zonas de Especial Protección de Aves ZEPA, Lugares de Interés Comunitario LIC, Parque Natural y Hábitats. Los terrenos incluidos en cada una de las figuras descritas han sido clasificados como no urbanizable protegido de protección natural (clasificación realizada a expensas de la revisión que actualmente se hace de los límites de la Red Natura).

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## AGUAS

En materia de dominio público natural, léase cauces de agua, riberas, márgenes, lagos, lagunas etc. se ha tenido en cuenta la Ley de Aguas, localizándolos y delimitando las zonas de dominio público, de manera que sea posible establecer las zonas de policía. Los suelos bien de dominio público y los sometidos a policía demanial se han clasificado como no urbanizable de protección ambiental hidráulica. En el caso del Charco de Santiago, en el tramo que colinda con el límite del suelo urbano en su zona noreste y que se ubica en suelo no urbanizable, se ha invadido el dominio público, por lo que deberán llevarse a cabo las actuaciones necesarias para la apertura del mismo, dando continuidad al arroyo, cuya anchura de dominio público hidráulico evalúa en 12,00 metros, a falta de deslinde. En las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección ambiental de cauces, se prevé la apertura del dominio público hidráulico de este tramo, mediante el desvío y encauzamiento del curso natural del agua, respetando el ancho indicado.

Por lo demás, los dos sectores que actualmente se encuentran en desarrollo, provenientes de las anteriores NN.SS., y en los que se habrían previsto edificaciones en zona de policía y/o servidumbre, deberán terminarse y desarrollar conforme a las indicaciones del informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, respetando las distancias indicadas por ésta a las edificaciones, adaptándose las condiciones de los mismos a las limitaciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En cuanto a la laguna innominada situada al sur del núcleo urbano, cuya zona de policía afectaría a la urbanización a regularizar Los Canchales, CHG ha informado favorablemente a la viabilidad de la regularización de dicha urbanización, debiendo estarse a lo regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y al resto de normativa aplicable a la hora de desarrollarse dicha regularización.-----

Por otro lado se ha justificado la existencia de recurso hídrico suficiente, según lo reflejado en el apartado 3.3.5.

## VIAS PECUARIAS

En materia de vías pecuarias se ha tenido en cuenta el Proyecto de Clasificación según la Orden de 26 de marzo de 1954 del Director General de Ganadería del Ministerio de Agricultura. Los suelos incluidos en cada una de las 4 vías pecuarias existentes en el término municipal han sido clasificados como no urbanizable de protección de vías pecuarias. Para ello se han tenido en cuenta los deslindes realizados y facilitados por la Sección de Vías Pecuarias de la D. Gral de Infraestructuras Rurales.

La urbanización a regularizar Los Canchales, que linda por el oeste con la vía pecuaria deslindada el Cordel del Puerto, se ha redelimitado para no invadir dicha vía pecuaria.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## INFRAESTRUCTURAS

En materia de infraestructuras se han tenido en cuenta las normas sectoriales específicas referentes a cementerio, carreteras, caminos vecinales, infraestructuras hidráulicas y líneas eléctricas, delimitando las zonas de dominio público y de policía demanial. Los suelos así afectados han sido clasificados como no urbanizable de protección de infraestructuras.

## PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y BIENES PROTEGIDOS

En materia de protección del patrimonio arqueológico se han tenido en cuenta los yacimientos arqueológicos que se describen en la Carta Arqueológica de Mirandilla de la Dirección General de Cultura y que se incluye en el Catálogo. Respecto del yacimiento Coto Capitán y de la Vía de la Plata, situados en el término municipal de Mirandilla, los suelos sobre los que se ubican los yacimientos se han clasificado como no urbanizable de protección arqueológica. La legislación de aplicación establecerá las zonas de afección pertinentes en las que se aplicarán las mismas determinaciones establecidas para esta clase de suelo. Se han tenido en cuenta las indicaciones efectuadas por la D. Gral de Patrimonio durante el periodo de exposición pública y se ha incorporado información gráfica del yacimiento de Coto Capitán, y se ha incluido como bien independiente el Puente sobre el Río Aljucén.

## AGRICULTURA, ORDENACIÓN FORESTAL

Los terrenos de carácter agrícola y forestal han sido protegidos clasificándolos en el Plan como no urbanizable de protección estructural.

## SALUD PÚBLICA

La Dirección Gral de Salud pública informó favorablemente el plan aprobado inicialmente haciendo mención a la necesidad de corregir determinados aspectos precisamente de esta memoria Justificativa. En concreto debían corregirse las medidas de los anchos de los nichos (es 0,90 mt), el largo de las fosas (es 2,10 mt) y mención que se hace del osario.

## GEOLOGÍA Y RECURSOS MINEROS

La Dirección Gral de Ordenación Industrial, en el trámite de información pública, recuerda el necesario cumplimiento de la ley de Minas (Ley 22/1973), por lo que deben permitirse los aprovechamientos mineros y la explotación de los mismos en general, de manera que cualquier prohibición de las actividades incluidas en la Ley de Minas debe ser motivada y no puede ser de carácter genérico. Se han introducido en las condiciones de suelo no urbanizable en general la posibilidad de explotar aprovechamientos mineros siempre y cuando resulten compatibles con los valores ambientales existentes en su caso.

Mirandilla, 19 de diciembre de 2019.  
El Secretario,  
José Estrecho Campos  
Fdo. P. de B. M. de A. de T. de A.  
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
Urbanismo y Ordenación del Territorio  
APROBAR DEFINITIVAMENTE  
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
Ordenación del Territorio de Extremadura  
Sesión de: 19 de diciembre de 2019  
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en la sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2019.  
DILEXIT  
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio  
JUNTA DE EXTREMADURA  
87



## 12 PLANOS DE ORDENACIÓN

### ORDENACIÓN

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OE1	DIRECTRICES-ORDENACIÓN
OE2	CLASIFICACIÓN DE SUELO. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. RED DOTACIONAL BÁSICA
OE3	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ÁMBITOS DE DESARROLLO. RED DOTACIONAL BÁSICA
OE4	CATÁLOGO

#### ORDENACIÓN DETALLADA

OD1	CALIFICACIÓN. ZONAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES y RASANTES. RED DOTACIONAL SECUNDARIA
OD2	VIALES
OD3	ABASTECIMIENTO
OD4	SANEAMIENTO
OD5	ENERGÍA ELECTRICA
OD6	ALUMBRADO PÚBLICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del PGM de

Mirandilla,  
El Secretario,  
José Ferrero Campos  
Fdo. Edita Luis Moreno de Aranda Yago

La Dirección General de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR  
DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
Sesión de 19 de diciembre de 2019  
celebrada en las sesiones celebradas el día 19 de diciembre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural,  
Población y Territorio

JUNTA DE  
EXTREMADURA  
Página 83

