



*RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SRGR "Regajales-Gaspar de Rojas" (integrante de programa de ejecución) de Alburquerque. (2008061477)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de febrero de 2008, adoptó la siguiente Resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28-9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Alburquerque no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

**ACUERDA :**

1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.



2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta Resolución, que es definitiva, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

LUIS ALBERTO DOBLADO COCO

## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 28 de febrero de 2008, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SRGR "Regajales-Gaspar de Rojas" quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS REGULADORAS.

6.1 GENERALIDADES.

6.1.1 JUSTIFICACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978, de 23 de junio, se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras, sobre la reglamentación del uso de los terrenos.

El Plan Parcial contiene la documentación que exige la Ley sobre Reglamento de Planeamiento. A efectos de estas Ordenanzas obligan tales documentos, una vez hayan sido aprobados mediante el procedimiento que establece la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

6.1.2 FINALIDAD.

La finalidad de estas Ordenanzas es la de regular en los terrenos objeto de este Plan Parcial, los aspectos constructivos, técnicos, estéticos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

6.1.3 ÁREAS DE APLICACIÓN.

La zona de aplicación de estas Ordenanzas es la superficie comprendida por la poligonal definida en los planos de Proyecto como límite del Plan.

6.1.4 LICENCIAS DE OBRAS.

Serán objeto de Licencia Municipal los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo y los correspondientes del Reglamento de Planeamiento, de



acuerdo a los procedimientos establecidos en la legislación de Régimen Local y en las NNSS Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alburquerque (Badajoz).

#### 6.1.5 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

En el plano de ZONIFICACIÓN, usos pormenorizados del Plan Parcial, queda definida la calificación del suelo con expresión detallada de sus usos y que son los siguientes:

NARANJA	RV	Uso Residencial (Viviendas) compatible con RH hotelero.
AZUL	EE	Uso Docente. Preescolar-Guardería.
AMARILLO	ESC	Uso Socio-comercial. S.I.P.S.
VERDE	EL	Uso Zona Verde. S.E.L.DU.P.

#### 6.1.6 SUELO EDIFICABLE.

El suelo comprendido dentro de las alineaciones fijadas en el Plan Parcial como edificable con las condiciones de uso, edificabilidad, ocupación, alturas, etc.

#### 6.1.7 SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO.

Se considera como suelo edificable de uso público todo el terreno destinado a viales y al sistema de espacios libres, que en el plano de zonificación no queda comprendido dentro de las alineaciones máximas exteriores permitidas para la edificación.

#### 6.1.8 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL SUELO.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines y zonas verdes de la Unidad, así como aquellos terrenos o en su caso, su compensación económica equivalente, en donde se localice el 10% del aprovechamiento neto lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.

Terrenos correspondientes al 10% del Aprovechamiento neto lucrativo correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Alburquerque.

Localización: Manzana 2.

Cuantificación:

Suelo destinado a Viviendas de Protección Pública. V.P.P.

$15.865,41 \text{ m}^2 \times 0.10 = 1.526,541 \text{ m}^2$  techo que se materializan en  $1.347,09 \text{ m}^2$  de suelo.

Urbanizar.

#### 6.1.9 COSTES DE URBANIZACIÓN.

Los futuros adjudicatarios de los terrenos afectados por esta actuación urbanística y que surjan una vez llevadas a cabo las cesiones a que se hacen referencia en el punto anterior, estarán obligados a sufragar los costes de urbanización que se señalan en los párrafos siguientes, en proporción a los aprovechamientos de sus respectivos terrenos.



El importe de las Obras de Urbanización que corre a cargo de estos futuros propietarios comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de excavación, terraplenado, contención, explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento que comprenden redes generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales en la proporción que afecte al Sector.
- c) Suministro de agua en el que se incluirá la distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas condición y distribución y alumbrado público y red de telefonía.
- e) Jardinería y arbolado en vías públicas y espacios libres.
- f) Derribo de edificaciones y desvío de servicios.

#### 6.1.10 OTROS COSTES.

También serán de cuenta de los adjudicatarios de los terrenos comprendidos en el presente Sector el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y el importe total de los gastos de compensación o reparcelación.

#### 6.1.11 DISTRIBUCIÓN DE OBLIGACIONES Y BENEFICIOS.

Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo vendrán determinadas en el Proyecto de Compensación que en este caso es de propietario único.

#### 6.1.12 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

El reparto del aprovechamiento vendrá determinado en el proyecto de compensación.

#### 6.1.13 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Los terrenos que el plan asigna a, Centro Docente y S.I.P.S (Equipamiento Socio-comercial), podrán a su vez ser objeto de cesión a terceros para su edificación y/o a los fines previstos en el Plan.

#### 6.1.14 EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La Ejecución del Plan Parcial requiere resolver las siguientes cuestiones en el orden de prioridad en que aparecen:

- Cesiones Obligatorias.
- Reparto de las cargas y beneficios del Plan.
- Urbanización de los terrenos.
- Adaptación de detalle de las soluciones de Arquitectura.



- Edificación de los conjuntos residenciales.
- Edificación y puesta en uso de los equipamientos previstos.

Se definen a continuación los instrumentos legales necesarios para la materialización de soluciones a la sucesivas etapas.

- Sistema de Actuación.
- Proyecto de Urbanización.
- Estudio de Detalle.
- Parcelaciones.
- Proyecto de Edificación.

#### 6.1.15 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación que regirá la gestión de los terrenos incluidos en el Plan Parcial es el de Compensación, definido en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión.

La elección del sistema de Compensación se justifica por la demanda de suelo existente en la zona, por una clara estructura de la propiedad del suelo y por contar con los medios económicos necesarios por parte de la iniciativa privada.

Mediante este sistema y una vez aprobado el proyecto de compensación de propietario único se cederán al Excmo. Ayuntamiento la totalidad de los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan.

Se establece un sólo sector de actuación para la ejecución del presente Plan Parcial que comprende todo el Sector. Con ello se facilita la gestión del Plan en cuanto a la obtención del suelo de cesión obligatoria y a la distribución equitativa de beneficios y cargas de urbanización, a la vez que se consigue una mayor fluidez en los actos edificatorios a fin de adaptarlos a la futura demanda.

#### 6.1.16 PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Para la ejecución de las obras de urbanización será preceptiva la elaboración y aprobación de un Proyecto de Urbanización con la definición y determinaciones del Capítulo 7 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización deberán programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto y no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Todo Proyecto de Urbanización contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones de los materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el Plan de Obras.



- b) Planos de Planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
- c) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de la obras e instalaciones.
- d) Presupuesto con sus correspondientes mediciones.

Como mínimo se incluirán en el proyecto de urbanización las obras siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de telefonía y telecomunicaciones.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con las generales del Municipio, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

En los pliegos de condiciones facultativos de los proyectos habrá de fijarse los plazos y etapas de realización y recoger las condiciones y garantía que el Ayuntamiento juzgue necesarias.

#### 6.1.17 ESTUDIO DE DETALLE.

Se podrán formular cuando fuera preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas por el propio Plan Parcial.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
- c) La apertura de nuevos viales no grafiados en el Plan.
- d) Permitir el traspaso de edificabilidad y n.º de viviendas de una parcela residencial a otra y acumular la edificabilidad de una manzana caso de plantear compatibilidad de uso con residencial hotelero.

Su redacción se ajustará a lo establecido en los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

#### 6.1.18 PARCELACIONES.

Parcelación es la división de terrenos en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos dan frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto.