

## CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del sector SAU I-A de Calera de León. Promotor: Obras y Contratas Paniagua, S.L.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 21 de septiembre de 2001, adoptó la siguiente resolución:

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

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

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

### ACUERDA

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

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Trans-

portes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº El Presidente,  
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## ANEXO PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU I-A

### ORDENANZAS REGULADORAS

#### TÍTULO I.- GENERALIDADES

##### Artículo 1º.- Objeto.

Tiene por objeto el presente Plan Parcial, reglamentar el uso de los terrenos, la edificación privada, el sistema de espacios libres de dominio y uso público y en general todas las actuaciones a realizar dentro de sus límites físicos.

##### Artículo 2º.- Modificaciones.

Toda modificación de las determinaciones en este Plan Parcial se tramitarán de acuerdo con lo establecido al efecto en la Vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoración (Ley 6/1998), así como al resto de legislación vigente en Extremadura, que le sean de aplicación, entre ellas la Ley 13/1997 de 23 de diciembre de 1997, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Si la modificación afecta a la zonificación y usos del sistema de espacios libres de dominio y uso público o de los Servicios de Interés Público y Social se procederá de acuerdo a la citada Ley.

##### Artículo 3º.- Licencia de Obras.

Conforme a lo establecido en la Vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoración (Ley 6/1998), así como al resto de legislación vigente en Extremadura que le sean de aplicación, entre ellas la Ley 13/1997 de 23 de diciembre de 1997, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso del suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial.

La competencia para otorgar las Licencias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Calera de León, salvo los casos previstos

en la Vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoración y toda la legislación referida en el párrafo anterior.

Será en todo caso imprescindible para la concesión de licencias, la presentación del correspondiente Proyecto, suscrito por Facultativo competente y visado por su Colegio Profesional.

Artículo 4º.- Edificaciones existentes.

Las edificaciones asentadas con anterioridad a la puesta en vigor del presente Plan Parcial, quedarán sujetas a cuantas determinaciones se establecen en el mismo, respecto a actuaciones urbanísticas futuras, ya se trate de obras de ampliación o reforma.

Artículo 5º.- Elementos de uso y dominio público.

El Ayuntamiento viene obligado a mantener el buen estado de parques y jardines públicos, calles aceras, alcantarillado y en general todo bien de uso público.

La conservación correrá a cargo del Promotor hasta tanto se hayan entregado al Ayuntamiento. El Ayuntamiento la recibirá en el plazo de un año contando desde la finalización de las obras.

Artículo 6º.- Andamios.

Para su colocación habrá de solicitarse Licencia Municipal.

Artículo 7º.- Instalaciones en la vía pública.

1) Para instalar en la vía pública anuncios, bancos, papeleras, apeaderos, bebederos, kioscos, etc., se requerirá la licencia del Ayuntamiento para la cual habrá de presentarse memoria y plano suscrito por un Facultativo.

2) La autorización o licencia de anuncios de propaganda se otorgará por años renovables.

Artículo 8º.- Vallas.

La licencia para instalar vallas durará tanto como la obras.

Artículo 9º.- Materiales en la vía pública.

1) No se permite depositar ningún material en la vía pública sin que se haya solicitado y obtenido la licencia municipal al objeto.

2) Los Materiales y escombros procedentes de obra o derribo se transportarán a los vertederos designados por la Corporación. El transporte se realizará en vehículos idóneos para tal tarea.

Artículo 10º.- De las licencias provisionales.

Las edificaciones ejecutadas con anterioridad a la puesta en vigor

del presente Plan Parcial, según el procedimiento del artículo 58.2 de la Ley del Suelo, que fueran acordes con las determinaciones del Plan, regularizarán su situación elevándose a definitivas dichas licencias.

Artículo 11º.- Terminología de conceptos.

A los solos efectos de estas Ordenanzas reguladoras, se definen los siguientes conceptos:

1.- Solar: Superficie de suelo apta para la edificación dotada de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

2.- Alineación Oficial: Las líneas fijadas al efecto en el presente Plan Parcial medidas al borde interior de los acerados.

3.- Línea de fachada o edificación: Es aquella que limita la superficie ocupada por la edificación.

4.- Retranqueo: Ancho de la superficie comprendida entre la alineación oficial y las líneas de fachada o edificación.

5.- Altura de la edificación: Distancia que media verticalmente entre el plano inferior del último forjado y la rasante natural del terreno en el punto medio de la línea de fachada.

6.- Altura libre en planta: La distancia que media entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la misma planta.

7.- Superficie edificada: Es la limitada por las proyecciones sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la edificación.

8.- Volumen edificado: Es el paralelepípedo resultante del producto de la superficie edificada por la altura de la edificación definida anteriormente.

## TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 12º.- Calificación del Suelo.

El suelo incluido dentro de la delimitación del presente Plan Parcial se califica en las siguientes categorías:

1.- Suelo destinado a Uso Residencial.

2.- Suelo destinado a Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

3.- Suelo destinado a Centros Docentes.

4.- Suelo destinado a Servicios de Interés Público y Social.

5.- Suelo destinado a Viario (incluidos Aparcamientos).

Artículo 13°.- Estudio de Detalle.

Se realizarán de acuerdo con lo establecido en los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, siempre y cuando las alineaciones, rasantes y volúmenes no estén definidos y ordenados en el presente Plan Parcial o bien se pretenda modificar lo preestablecido.

Artículo 14°.- Proyecto de Urbanización.

Se formularán de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 67 a 70 ambos inclusive del Reglamento de Planeamiento.

Se establece una garantía del 6% del coste total de las obras.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- Normas de Edificación en Suelo destinado a Uso Residencial

SECCIÓN I.- Condiciones de edificabilidad

Artículo 15°.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 16°.- Densidad.

La densidad será de 15 Viviendas/Ha.

Se computa sobre la superficie total del sector.

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Superficie total del sector | 5.735,00 m <sup>2</sup> . |
| 0,5735 Ha x 15 Viviendas/Ha | 8 Viviendas.              |

Artículo 17°.- Altura de la Edificación.

Dos plantas con 7,50 metros máximo, medidas desde la rasante actual del terreno, lo que permite en su caso el disponer de un sótano con fachada a la carretera, cuando así se desee, debido a la singularidad topografía del terreno.

La altura libre se ajustará a las siguientes dimensiones:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Sótano y semisótano: | Sin limitación máxima.<br>Altura mínima: 2,10 metros.  |
| Planta Baja:         | 3,00 m. si se destina a uso distinto del residencial<br>2,50 m. mínimos si se destina a vivienda |
| Planta de piso:      | 2,50 m. mínimos.   |

Artículo 18°.- Vuelos.

No podrán ocuparse los espacios libres correspondientes a los

retranqueos mínimos exigidos, mediante la proyección de cualquier suerte de voladizos.

Artículo 19°.- Uso Comercial.

Se permite el uso comercial solamente en las plantas bajas de los edificios.

SECCIÓN II.- Tratamiento, uso y conservación de los espacios no edificables

Artículo 20°.- Espacios privados no edificables.

Las superficies de suelo que a tenor de las presentes Ordenanzas, hayan de respetarse sin edificación, se tratarán con sumo cuidado, limpieza y estética, siendo aconsejable la formación de jardines o zonas verdes, pudiendo destinarse el resto a viales de penetración.

SECCIÓN III.- Condiciones de Uso

Artículo 21°.- Usos permitidos.

En las edificaciones que se construyan en estas zonas se autorizan los siguientes usos:

- Residencial para viviendas uni o plurifamiliares.
- Comercial en bajos de edificios.
- Aparcamientos en sótano, semisótano o planta baja.

SECCIÓN IV.- Condiciones estéticas de construcción

Artículo 22°.- Composición y Materiales.

1) La composición será libre y nos remitimos en cuanto a materiales a todo lo referente a este capítulo a las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales.

2) Sobre la altura máxima permitida solamente se podrán edificar los cuerpos destinados a castilletes de escaleras, incluso trasteros/lavaderos de viviendas con la superficie máxima en planta fijada en las Normas Subsidiarias y formando un solo continuo y con tratamiento singular y coherente con la edificación.

3) Las medianeras vistas tendrán necesariamente tratamiento de fachada siendo su composición libre.

Artículo 23°.- Patios de luces.

Con independencia de los espacios abiertos, los patios de luces tendrán la dimensión de 1/3 de la altura y como mínimo será inscriptible un círculo de 3,00 m. de diámetro, medido desde el forjado de suelo de la vivienda iluminada por dicho patio.

**CAPÍTULO II.- Normas de edificación en suelo destinado a jardines**

**Artículo 24º.- Condiciones de uso.**

Se prohíbe toda edificación de carácter permanente para cualquier uso salvo aquellas que considere fundamentales el Excmo. Ayuntamiento, tales como kioscos, puestos de bebidas, pajareras, etc.

**Artículo 25º.- Jardinería.**

Las plantaciones de jardinería se deberán realizar utilizando especies autóctonas y de adaptación al clima de la zona.

**TÍTULO IV.- PLAN DE ETAPAS, PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS, GARANTÍAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO, MEDIOS ECONÓMICOS, FUENTES DE FINANCIACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**PLAN DE ETAPAS:**

Se prevé el desarrollo de la Urbanización del presente Plan Parcial en una sola etapa, siendo el plazo máximo estimado el de CUATRO AÑOS, contados desde la concesión de la Licencia de Obras de Urbanización.

**PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La conservación de las obras de urbanización será de cuenta de la Entidad Promotora hasta tanto, el Excmo. Ayuntamiento de Calera de León se haga cargo de ellas, bajo las condiciones que se señalan en el párrafo siguiente:

**RECEPCIÓN PROVISIONAL.**

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la Empresa Promotora hasta la recepción provisional por parte del Excmo. Ayuntamiento de Calera de León. Para la recepción de tales obras, se deberá presentar en el Excmo. Ayuntamiento, Certificado Final de Obras, acompañado de la correspondiente solicitud, junto con las recepciones de abastecimiento y electrificación de las compañías suministradoras y el boletín de enganche del alumbrado público.

El Ayuntamiento, a partir de la fecha de presentación de dicha solicitud, procederá en el periodo máximo de doce meses a la recepción provisional de tales obras o en su caso a justificar las razones de su denegación de conformidad con el contenido del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Si en el mencionado periodo de doce meses no existiese resolución a favor o en contra del Excmo. Ayuntamiento, se entenderá recepcionadas por silencio administrativo.

**RECEPCIÓN DEFINITIVA.**

Se establece un periodo de Garantía de un año a partir de la recepción provisional. Una vez transcurrido dicho periodo, las obras se recepcionarán definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento y se procederá a la devolución de los avales y fianzas a que hubiere lugar.

**GARANTÍAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 "C" del Reglamento de Planeamiento, se establece como garantía de exacto cumplimiento una cantidad equivalente al 6% de la evaluación económica establecida en el presente Plan Parcial. Dicha garantía se prestará en metálico, mediante aval bancario o cédula de Compañía de Seguros.

**MEDIOS ECONÓMICOS Y FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA.**

Los medios económicos necesarios para la realización de la urbanización en todos sus términos, por parte de la Entidad Urbanizadora, son los siguientes:

**RECURSOS PROPIOS:**

- Valor de los terrenos.
- Patrimonio particular.

**FUENTES DE FINANCIACIÓN:**

- Préstamos y créditos bancarios, garantías hipotecarias.
- Beneficio económico como consecuencia de la ejecución de la urbanización.

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO:**

Se estima que los costos de urbanización, en un avance, pueden desglosarse de la siguiente manera:

|  |                        |                   |
|--|------------------------|-------------------|
| Movimiento de tierras                    | 192.325 ptas.          | 1.155,90 €        |
| Pavimentación                            | 405.386 ptas.          | 2.436,42 €        |
| Alcantarillado                           | 474.330 ptas.          | 2.850,78 €        |
| Agua                                     | 331.178 ptas.          | 1.990,42 €        |
| Electricidad                             | 232.280 ptas.          | 1.396,03 €        |
| <b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b> | <b>1.636.499 ptas.</b> | <b>9.835,56 €</b> |

Se estima pues el coste de urbanización sobre el total de metros cuadrados afectado en 335,70 ptas/m<sup>2</sup>.

## VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN:

|                               |                 |             |
|-------------------------------|-----------------|-------------|
| Valor del suelo               | 2.000.000 ptas. | 12.020,24 € |
| Valor de Urbanización         | 1.636.499 ptas. | 9.835,56 €  |
| Costos varios de urbanización | 761.835 ptas.   | 4.578,72 €  |
| TOTAL COSTOS                  | 4.398.494 ptas. | 26.435,48 € |

## Valor final del suelo urbanizado:

|                                      |                 |             |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| 4.875 x 2.000 ptas./m <sup>2</sup> . | 9.750.000 ptas. | 58.598,68 € |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|

De donde se deduce la viabilidad de la operación.

## TÍTULO V.- DISPOSICIÓN FINAL

## Artículo 30º.- Disposición final.

Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas Reguladoras queda subordinado a lo establecido por las Normas y Ordenanzas de rango superior que estén definitivamente aprobadas por los Órganos Urbanísticos competentes y a cuantas disposiciones legales o reglamentarias pudieran afectar.

**RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Llerena, en terrenos del polígono industrial "El Carrasco".**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 14 de febrero de 2002, adoptó la siguiente Resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, regulado-

ra de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

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

## ACUERDA

Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

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

Vº Bº El Presidente,  
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
LUIS ALBERTO DOBLADO COCO

**RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Miajadas, que consiste en dar una nueva redacción al art. 5.147.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 14 de febrero de 2002, adoptó la siguiente Resolución:

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