

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 2159/1978, de 23 de junio.

No obstante lo anterior, en virtud de lo establecido en la citada Disposición Transitoria Cuarta 2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura habrá de entenderse que el planeamiento aprobado deberá ajustarse a la citada Ley en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

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

ACUERDA:

1º) Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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 la Excm. Sra. Consejera de Fomento, 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,
VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO:

SE AÑADE UNA NUEVA FICHA DE LA UE-24, QUE QUEDA REDACTADA COMO SIGUE:

UE-24

Instrumento de Planeamiento: Suelo Urbano ordenado.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Compensación.

Cesiones vinculadas a Suelo Urbano.

Sistema de Gestión: Compensación.

Programación: I Cuatrienio.

RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de reserva R-4 a suelo urbanizable de suelo industrial, en los terrenos donde actualmente se levanta la ciudad deportiva del C.F. Extremadura.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de noviembre de 2004, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes 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), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Almendralejo no dispone de Plan General de Ordenación Urbana 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 por la misma clase

de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

ACUERDA:

1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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 la Excm. Sra. Consejera de Fomento, 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,
VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO:

LOS ARTÍCULOS 162 bis, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 212, 219 Y 221 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, QUEDAN REDACTADOS COMO SIGUE:

Artículo 162 bis. SUBZONA K1

Toda edificación que se ubique en esta zona cumpliría las especificaciones siguientes:

1. PARCELA MÍNIMA: 450 M²
2. FACHADA MÍNIMA: 10,00 M
3. OCUPACIÓN PARCELAS \geq 600 M²: 75%

4. OCUPACIÓN PARCELAS \leq 600 M²: 75%

5. Nº MÁXIMO DE PLANTAS: LIBRE

6. ALTURA LIBRE MÍNIMA:

USO	PL. BAJA	OTRAS PLANTAS
Industrial, comercial y social	3,20 m	3,00 m
Deportivo	3,50 m	3,00 m

7. TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS: AS/PA/HI/ES

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Industrial/Deportivo: 8,00 m³/m²

Comercial/Social: 4,00 m³/m²

9. USOS PERMITIDOS:

INDUSTRIAL II, III Y IV
PÚBLICO Y TERCIARIO

10. RETRANQUEOS MÍNIMOS A FACHADA: 5,00 m

11. RETRANQUEOS A LINDEROS: 0,00 m

Artículo 186. Ámbito de aplicación

El suelo urbanizable programado se ha delimitado en la zona denominadas San Marcos, y en las zonas entorno a las vías de ferrocarril junto a la estación de RENFE y en terrenos de la Ciudad Deportiva del C.F. Extremadura, dividiéndolo en 17 sectores diferentes (numerados del 22 al 38), en la zona denominada Polígono Ganadero (SUP-R3) y en la zona denominada Polígono Industrial "Camino Husero" (SUP-I31), para su ejecución mediante Planes Parciales, admitiéndose la posibilidad de la ejecución simultánea de dos o más colindantes de ellos.

Se describe gráficamente y numeran en los Planos de Ordenación correspondiente (Planos 12.1 y 12.3).

Artículo 187. Parcela mínima

En los Planes Parciales de la Zona de San Marcos, sectores numerados del 22 al 35, la parcela mínima será de 1.000 m², con una dimensión mínima de 15 metros.

En el Plan Parcial SUP-R3, la parcela mínima será de 450 m², con una dimensión mínima de 12 m.

En el sector número 36 la parcela mínima será de 500 m² y la dimensión mínima de 10 metros.

En el sector número 37 la parcela mínima será definida en el correspondiente Plan Parcial.

En el Plan Parcial SUP-I31, la parcela mínima será de 1.000 m², con una dimensión mínima de 20 m.

En el sector número 38 la parcela mínima será de 450 m², y la dimensión mínima de 10 metros.

Artículo 188. Usos globales

En los Planes Parciales de la Zona de San Marcos, sectores numerados del 22 al 35 y 37, el uso será residencial del grado I y los con él compatibles.

En el Plan Parcial SUP-R3 y SUP-I31, el uso será industrial.

En el sector 36 el uso será residencial grado II y los con él compatibles.

En el sector 38 el uso será Industrial II, III, IV y público y terciario.

Artículo 189. Módulos mínimos de dotaciones

1. En los planes Parciales de la Zona de San Marcos, sectores numerados del 22 al 35 y 37, los módulos mínimos son los siguientes:

Para jardines, 15 m² de suelo por vivienda;

Para áreas de juego y recreo de niños, 3 m² de suelo por vivienda;

Para centro docentes 10 m² de suelo por vivienda, incluido guardería, preescolar, EGB y BUP;

Para equipamiento comercial y social 2 m² construidos por vivienda;

Para plazas de aparcamiento; una por cada 100 m² de edificación.

2. En el Plan Parcial SUP-R3, los módulos mínimos son los siguientes:

Para espacios libres de dominio y uso público el 10 por 100 de la superficie total ordenada;

Para servicios de interés público y social, el 4 por 100 de la superficie total ordenada, que se componen de la siguiente forma;

Parque deportivo, el 2 por 100.

Equipamiento comercial, el 1 por 100.

Equipamiento Social, el 1 por 100.

Para aparcamientos: una plaza por cada 100 m² construidos.

3. En el sector 36 los módulos mínimos en aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001) serán los siguientes:

Sistema local de espacios libres: 10 por 100 de la superficie total. Con un mínimo de 15 m² por vivienda para parques y jardines y un mínimo de 3 m² por vivienda para zonas de recreo. Superficie construida mínima para Servicios de Interés Público y Social: 2 m² por vivienda. Para centros docentes superficie construida mínima de 10 m² por vivienda. Aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de edificación residencial (270 uds.)

4. En el sector Plan Parcial SUP-I31 (MP-PGOUA 1/2003), los módulos mínimos son los siguientes:

— Para zonas verdes 2/3 del 15 por 100 de la superficie total ordenada.

— Para suelo dotacional, 1/3 del 15 por 100 de la superficie total ordenada, que se descompone de la siguiente forma:

Parque deportivo, el 2 por 100.

Equipamiento comercial, el 1 por 100.

Equipamiento social, el 1 por 100.

5. En el sector 38 los módulos mínimos serán igualmente en aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001).

6. Cuando las cesiones para un determinado uso sean inferiores a la parcela mínima establecida o resulten insuficientes para dicho uso, el Ayuntamiento de ALMENDRALEJO podrá agruparlas con las correspondientes a las cesiones de otros sectores cercanos.

Artículo 190. Condiciones de edificación

En los Planes parciales de la Zona de San Marcos, sectores numerados del 22 al 35, las condiciones de ocupación, aprovechamiento, altura, edificabilidad y retranqueos que establezcan los correspondientes Planes Parciales serán las correspondientes a las zonas D de suelo urbano.

En el Plan Parcial SUP-R3, las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las especificadas en la ficha correspondiente (SUP-R3), las restantes condiciones: ocupación, altura y retranqueos, serán fijadas en el Plan Parcial.

En los Sectores 36 y 37, las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las especificadas en la ficha correspondiente (SUP-36; SUP-37), las restantes condiciones: ocupación, altura y retranqueos, serán fijadas en el Plan Parcial.

En el Plan Parcial SUP-I31, las condiciones de ocupación, aprovechamiento, altura, edificabilidad y retranqueos que establezcan los correspondientes Planes Parciales serán las correspondientes a la zona S de Suelo Urbano.

En el Sector 38, las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las especificadas en la ficha correspondiente (SUP-38), las restantes condiciones: ocupación, altura y retranqueos, serán fijadas en el Plan Parcial.

Artículo 191. Usos pormenorizados

Además de los usos globales correspondientes referido en el artículo 188, tendrá este suelo los usos pormenorizados que se reflejen en los correspondientes Planos de Ordenación.

Artículo 212. Cuatrienios

1. La gestión del planeamiento se llevará a cabo por periodos cuatrienales, asignándose a cada unidad de ejecución concreta el que le corresponde en las fichas que se adjuntan a las presentes Normas.

2. Se señalan los siguientes cuatrienios:

- CUATRIENIO Nº 1 AÑOS 1995 A 1998
- CUATRIENIO Nº 2 AÑOS 1996 A 1999
- CUATRIENIO Nº 3 AÑOS 1997 A 2000
- CUATRIENIO Nº 4 AÑOS 1999 A 2002
- CUATRIENIO Nº 5 AÑOS 2000 A 2003
- CUATRIENIO Nº 5-BIS AÑOS 27/01/2000 A 27/01/2003
- CUATRIENIO Nº 6 AÑOS 2001 A 2004
- CUATRIENIO Nº 6-BIS AÑOS DICIEMBRE 2002 A DICIEMBRE 2004
- CUATRIENIO Nº 7 AÑOS 2003 A 2006
- CUATRIENIO Nº 7-BIS AÑOS 01/10/2003 A 01/10/2006
- CUATRIENIO Nº 8 AÑOS 2004 A 2007
- CUATRIENIO Nº 8-BIS AÑOS 15/07/2003 A 15/07/2006
- CUATRIENIO Nº 9 AÑOS 2005 A 2008
- CUATRIENIO Nº 9-BIS AÑOS 30/03/2005 A 30/03/2008
- CUATRIENIO Nº 10 AÑOS 2007 A 2010
- CUATRIENIO Nº 11 AÑOS 2008 A 2011
- CUATRIENIO Nº 12 AÑOS 2009 A 2012

Artículo 219. Áreas de reparto

1. Se han establecido nueve Áreas de Reparto de cargas y beneficios en esta clase de suelo, en las que se han incluido todos los terrenos del suelo urbanizable programado y los sistemas generales adscritos.

2. Además se han programado 19 sectores. Los sectores cuyo planeamiento ha de aprobarse en el mismo cuatrienio, pertenecen a una misma Área de Reparto. En concreto al Área de Reparto nº 20 pertenecen los cuatrienios 3, 6, 9 y 12; las Áreas de reparto 20 y 23 los cuatrienios 2, 5, 8, y 11; al Área de Reparto 28 en cuatrienio 5-bis; al área de reparto 27 el cuatrienio 9-bis; al Área de Reparto 29 el cuatrienio 6-bis; al Área de Reparto nº 30 el cuatrienio 8-bis; al Área de Reparto 31 el cuatrienio 8 y al Área de Reparto 32 el cuatrienio 7bis.

3. Se han establecido valores relativos de cada uno de los cinco usos previstos (residencial de protección oficial, residencial colectivo, residencial unifamiliar, comercial y dotacional) hallando los coeficientes de ponderación mediante la aplicación de un factor que otorgue el valor unidad al uso característico de Área.

Artículo 221. Unidades de ejecución

1. El suelo urbanizable programado se ha dividido en 19 sectores, cada uno de los cuales constituye una Unidad de Ejecución, a excepción del sector 13 que está compuesto de dos de ellas. En general, se han incluido los sistemas generales adscritos en las Unidades de Ejecución. Con ello se permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2. Las condiciones particulares de gestión de cada uno de estos Sectores o Unidades de Ejecución se especifican en las fichas que para cada una de ellas se han elaborado y se añaden como anexo a estas normas.

3. Se han delimitado las 19 Unidades de Ejecución, coincidentes 17 de ellas con sectores, para uso residencial, que deberán gestionarse por el sistema de compensación, y una Unidad de Ejecución, coincidente con otro sector, que deberá gestionarse por el sistema de expropiación, y comenzarse en el cuatrienio establecido en la correspondiente ficha.

4. Se ha calculado el aprovechamiento lucrativo y se ha comparado con el aprovechamiento tipo, comprobándose que no exceda del 15% del tipo, tal como establece el artículo 145 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5. La expresión gráfica de las Unidades de Ejecución se refleja en el Plano correspondiente de Ordenación.