

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

De conformidad con lo previsto en el 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. n.º 136, de 21 de noviembre), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el art. 5.Primer.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Malpartida de Plasencia no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

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

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 n.º 5 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.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP Y PAC), y 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 su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº
El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO:

EL ARTÍCULO 18.2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:

Art. 18.2. CONDICIONES DE LA PARCELA

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: 200 m²

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 m

FONDO MÍNIMO DE PARCELA: 15 m

FONDO MÁXIMO DE PARCELA: No se fija

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Calamonte, consistente en la creación de suelo urbanizable de uso industrial, en la zona "Dehesa del Rey".

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 20 de julio de 2005, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el 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), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el art. 5.Primer.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

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

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

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 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.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP Y PAC), y 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 su

publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº
El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO:

Se añade una nueva Sección Tercera, en el “Capítulo 2. Clasificación del Suelo” del “Título 5. Generalidades”, de la Normativa Urbanística, con la siguiente redacción:

SECCIÓN TERCERA: SUELO URBANIZABLE

Artículo 1.13. Definición de suelo urbanizable.

Se define como suelo urbanizable aquél cuyo desarrollo se ajusta a las necesidades de crecimiento del municipio y cuya transformación viene requerida por la dinámica del propio crecimiento urbano.

La incorporación al proceso de desarrollo se realiza mediante su urbanización, previa la realización del preceptivo Plan Parcial, en las condiciones y los términos previstos en estas Normas, en la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como en los Reglamentos en vigor.

Se añade un nuevo Capítulo 3, en el “Título II. Régimen Urbanístico del Suelo”, de la Normativa Urbanística, con la siguiente redacción:

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1ª

Artículo 2.11. Régimen del suelo urbanizable.

El suelo urbanizable afecto a las distintas unidades de actuación, queda determinado en los siguientes términos:

1º. Por su ámbito de aplicación definido por los correspondientes sectores.

2º. Por las obligaciones señaladas para su desarrollo y especificadas para cada unidad de actuación, en cuanto a gestión, sistema de actuación y reparto de beneficios y cargas.

3º. Por el aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho los propietarios en base a las superficies aportadas.

4º. Por las cesiones obligatorias al Ayuntamiento establecidas en los distintos sectores.

Igualmente, le son de aplicación las determinaciones establecidas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura para el Suelo Urbanizable.

Artículo 2.12. Áreas de reparto.

En base a la LESOTEX se define el área de reparto como el área de suelo delimitado para una justa y racional gestión de la ejecución del mismo.

Para esto, se define un área de reparto de beneficios y cargas AR 01, que comprende los dos sectores SUP-11 y SUP-12 de Suelo Urbanizable para uso Industrial, con el objetivo de hacer posible la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Artículo 2.13. Cálculo del aprovechamiento medio.

Se define el aprovechamiento medio como la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.

Para el cálculo del aprovechamiento medio se ha dividido el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta.

El aprovechamiento medio del área de reparto AR-01 es de 0,70 m²/m² de suelo.

Artículo 2.14. Coeficientes correctores de uso y tipología.

Los coeficientes correctores de uso y tipología como tienen como fin compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo los usos y tipologías de un área de reparto que tengan menores rendimientos económicos.

En el área de reparto AR-01 al ser el uso homogéneo (uso industrial), no es necesario la definición de coeficientes correctores al ser única su tipología.

SECCIÓN 2ª: PARCELACIONES

Artículo 2.15. Indivisibilidad de fincas.

Serán indivisibles las fincas que tengan una dimensión igual o inferior a las establecidas por la Normativa Agraria, salvo que sean adquiridas por sus linderos creando una nueva finca registral.

Serán igualmente indivisibles aquellas fincas cuya superficie sea inferior al doble de la superficie establecida como superficie mínima, salvo que las finca segregada y de superficie menor a la mínima sea adquirida por el lindero para la creación de una nueva finca registral.

Artículo 2.16. Parcelaciones Urbanísticas.

En suelo urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas mientras que no se apruebe el correspondiente Programa de ejecución.

SECCIÓN 3ª: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 2.17. Planes Parciales de Ordenación.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto la ordenación detallada de los distintos sectores establecidos para el suelo urbanizable.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

1º) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en estas normas.

2º) La división en zona de los sectores asignado usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.

3º) La división, en su caso, en unidades de actuación y señalando la secuencia de su desarrollo en base a sus necesidades de urbanización.

4º) La fijación de reservas para dotaciones públicas en base a los estándares establecidos.

5º) Dimensionado, características y trazado de todas las redes de servicio, así como la resolución de sus enlaces con las redes municipales.

6º) De las ordenación propuesta en los planos de alineaciones, deberán de conservarse los trazados de viales que tengan continuidad en otro sector.

Artículo 2.18. Estándares de calidad y cohesión urbanas.

Se establecen los siguientes estándares:

1º) En los sectores de uso industrial, la reserva de uso dotacional será del quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose al menos los dos tercios de esta superficie a zonas verdes.

Artículo 2.19. Contenido documental mínimo de los Planes Parciales.

La documentación mínima de los Planes Parciales estará compuesta por los siguientes documentos:

1º) Memoria explicativa de los documentos gráficos que acompaña, así como de los parámetros y estándares utilizados para fijar las determinaciones que se fijan como conclusión.

2º) Normas Urbanísticas donde se fijen los criterios de los diferentes usos y aprovechamientos, así como las tipologías edificatorias.

3º) Planos y documentación gráfica a escalas suficientes para determinar su ordenación.

En base a lo establecido en el artículo 70.2.1. de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la ordenación señalada en los planos adjuntos tiene el carácter de ordenación orientativa y no de ordenación detallada, que será establecida en el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 2.20. Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.

Corresponde al Ayuntamiento la formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.

Corresponde a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura la aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación en base a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

SECCIÓN 4ª: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.21. Requisitos previos a la ejecución del planeamiento.

Con carácter previo a la ejecución del planeamiento, se requerirá la aprobación con respecto a totalidad del Sector a desarrollar de:

- 1º) El Plan Parcial del sector correspondiente.
- 2º) El Programa de Ejecución, correspondiente a uno o varios Sectores.
- 3º) El proyecto de urbanización, incluso en el caso de que se desarrolle conjuntamente con el proceso edificatorio.

Artículo 2.22. Programas de Ejecución.

Los programas de Ejecución tienen como función definir la actividad urbanizadora en el ámbito concreto de la actuación y establecer las condiciones para su desarrollo.

Los Programas de Ejecución tienen como objetivo:

1º) Determinar las conexiones de la urbanización a las redes generales existentes.

2º) Suplementar las infraestructuras existentes, caso de ser necesario.

3º) Urbanizar completamente una o varias unidades de actuación.

4º) Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de los suelos dotacionales del ámbito de actuación.

5º) Obtener gratuitamente a favor del Ayuntamiento del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento objetivo de cesión obligatoria correspondiente al ámbito de actuación.

Los Programas de Ejecución contendrán:

1º) La alternativa técnica compuesta por:

a) Documento de la ordenación urbanística detallada.

b) Anteproyecto o Proyecto de urbanización.

2º) Propuesta de convenio urbanístico en el caso de gestión indirecta, y relación de compromisos asumidos en el caso de gestión directa.

3º) Proposición jurídico-económica donde se especifique:

a) Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios, así como la retribución del agente urbanizados.

b) Estimación de coste de la urbanización.

c) Solares que se adjudica el agente urbanizador en pago a su retribución, o bien cuotas en metálico que corresponde a los distintos propietarios.

d) Incidencia económica de las obligaciones asumidas por el agente urbanizador para edificar con fines de interés social en los terrenos que les sean de adjudicación, así como la valoración de éstos.

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

1º. El Ayuntamiento o cualquier entidad dependiente de él creada para la ejecución del planeamiento municipal.

2º. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o cualquier entidad dependiente de ella creada con fines de promoción del suelo.

3º. Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, siendo preceptiva la consulta previa al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que se pretenda, haciendo constar la propuesta de ámbito de la operación y la propuesta de plazos y forma de gestión de la actividad de la ejecución.

4º. Los propietarios de terrenos constituidos en agrupación de interés urbanístico, para lo cual habrán de cumplir:

- a) Integrar a propietarios de más de la mitad de la superficie de actuación.
- b) Optar a la adjudicación de un Programa de Ejecución o colaborar con el agente urbanizador.
- c) Contar con poder de disposición de los terrenos incluidos en la actuación.
- d) Haber reconocido el derecho de adhesión del resto de los propietarios en igualdad de derechos.

Artículo 2.23. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras para el desarrollo de las obras previstas en los planes de ordenación urbanística, y contendrán:

- a) Memoria descriptiva de las obras y justificativa del dimensionado de las redes de abastecimiento.
- b) Planos de proyecto y detalles constructivos.
- c) Mediciones, presupuesto y cuadro de precios.
- d) Pliegos de condiciones.

SECCIÓN 5ª: GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Artículo 2.24. Unidades de actuación.

Las unidades de actuación delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases.

En el Suelo Urbanizable, el Plan Parcial de Ordenación incluirá en una o varias unidades de actuación la totalidad de los terrenos de los diferentes sectores.

Artículo 2.25. Sistema de ejecución:

Los sistemas de ejecución elegidos para desarrollar los distintos sectores son los definidos en la LSOTEX como sistemas privados incluidos en la forma de gestión indirecta:

a) Compensación

Cuando los propietarios que representen a más del 50% de la superficie de la unidad de actuación se constituyen en agrupación de interés urbanístico asumen la ejecución de un Programa de Ejecución.

b) Concertación

Cuando la persona que sea adjudicataria en un proceso concursal, sea o no propietario, asume la ejecución de la actuación urbanística según el Programa de ejecución presentado, convirtiéndose en agente urbanizador.

Artículo 2.26. El agente urbanizador.

El agente urbanizador, sea o no propietario de suelo, es el responsable de llevar a efecto el proceso urbanizador, asumido ante el Ayuntamiento mediante convenio seleccionado en pública concurrencia al aprobar el correspondiente Programa de Ejecución.

Si no existiese acuerdo con la totalidad de los propietarios, el agente urbanizador asume la totalidad de los costes derivados de la urbanización, que le serán retribuido por los propietarios bien en metálico o bien en parcelas de suelo urbanizado.

Los propietarios podrán colaborar con el agente urbanizador aportando sus fincas y contribuyendo a los costes derivados de la urbanización, bien en metálico o bien en parcelas de suelo urbanizado.

Los propietarios que no deseen colaborar con el agente urbanizador podrán solicitar la expropiación de sus terrenos.

Artículo 2.27. Tramitación de los Programas de Ejecución.

Se establecen dos procedimientos:

a) Procedimiento ordinario:

1º. Presentación por interesado, sea propietario o no, en el Ayuntamiento de una alternativa técnica de Programa de Ejecución.

2º. Periodo de información pública de 20 días en el D.O.E. y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. No será preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, no obstante, antes de su publicación habrá de remitirse copia del edicto al domicilio de quienes figuren como titulares de derechos afectados sobre los terrenos en el Catastro.

3º. Presentación de garantía provisional por importe del 3% del coste previsto de la obras de urbanización.

4º. Exposición pública de alegaciones y alternativas técnicas presentadas.

5º. Apertura de plicas y periodo de diez días para consulta pública y alegaciones.

b) Procedimiento simplificado:

1º. Presentación de solicitud por interesado indicando este procedimiento, acompañado de propuesta técnica del Programa de Actuación y en caso de constituir agrupación de interés Urbanístico, una propuesta jurídico-económica, constituir la garantía provisional y copia de escritura de constitución de la agrupación.

2º. Exposición pública por periodo de dos meses y publicación en el D.O.E. y en un periódico de mayor difusión de las características de la actuación y la notaría donde está protocolizada la documentación.

Previa a la publicación se deberá comunicar de forma feaciente copia del anuncio a quienes consten como titulares de derecho afectados en el Catastro.

En el sistema de concertación el plazo de exposición se prorrogará el tiempo necesario para cualquier alternativa presentada se encuentre en exposición pública al menos veinte días.

3°. En el caso del sistema de concertación, nuevo plazo de veinte días para la presentación de propuestas de convenios para las alternativas presentadas.

4°. Apertura de plicas en el caso del sistema de concertación y aprobación del Programa.

Artículo 2.28. Adjudicación preferente.

Se podrá solicitar la adjudicación preferente a favor de:

1°. La proposición que acompañe la alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado con el Programa de Ejecución, para la totalidad de los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

2°. La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto con el Programa de Ejecución y refrendada o concertada con una agrupación de interés urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto con la correspondiente alternativa.

Artículo 2.29. Las obras de urbanización.

En tanto no se produzca la recepción definitiva de las obras por parte del ayuntamiento, corresponde a los promotores responsables de la actuación la conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos.

Artículo 2.30. FICHA CORRESPONDIENTE AL SECTOR SUP-II DE SUELO URBANIZABLE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE

EMPLAZAMIENTO: DEHESA DEL REY SUR

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 113.521,00 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 79.464,00 m²

EDIFICABILIDAD SEGÚN USO CARÁCTERÍSTICO:

Urbanizable Industrial: 79.464,00 m²

DOTACIONES PÚBLICAS:

Superficie total de dotaciones públicas: 17.029 m²

Zonas verdes: 11.353 m²

Dotaciones: 5.676 m²

APROVECHAMIENTOS:

Aprovechamiento objetivo total: 79.464,00 m²

Aprovechamiento subjetivo total: 71.517,00 m²

Aprovechamiento medio: 0,70 m²/m²

NUMERO DE VIVIENDAS: 0

SISTEMA DE EJECUCIÓN: COMPENSACIÓN

Artículo 2.31. FICHA CORRESPONDIENTE AL SECTOR SUP-12 DE SUELO URBANIZABLE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE

EMPLAZAMIENTO: DEHESA DEL REY NORTE

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 107.966,00 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 75.569,00 m²

EDIFICABILIDAD SEGÚN USO GLOBAL:

Urbanizable Industrial: 75.569,00 m²

DOTACIONES PÚBLICAS:

Superficie total de dotaciones públicas: 16.195,00 m²

Zonas verdes: 10.797,00 m²

Dotaciones: 5.398,00 m²

APROVECHAMIENTOS:

Aprovechamiento objetivo total: 75.569,00 m²

Aprovechamiento subjetivo total: 68.012,00 m²

Aprovechamiento medio: 0,70 m²/m²

NÚMERO DE VIVIENDAS: 0

SISTEMA DE EJECUCIÓN: COMPENSACIÓN

Artículo 2.32. FICHA CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE REPARTO AR 01

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA: Crecimiento Industrial

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE

EMPLAZAMIENTO: DEHESA DEL REY

SUPERFICIE: 221.477,00 m²

APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 155.033,00 m²

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 139.529,00 m²

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,70 m²/m²

USO GLOBAL: INDUSTRIAL