

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ÁMBITO MUNICIPAL DE AHIGAL

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 235 "CONDICIONES DE LA PARCELA"

SECCIÓN 2.- S.U.-2 TRANSICIÓN

REDACTOR: MARINO ÁLVAREZ REY - arquitecto

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PLENO EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 12 SET. 2016
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 16 JUN. 2016
El Secretario
Fdo.: Manuela Arguello Blanco

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día de la fecha, adoptó el siguiente acuerdo: aprobar definitivamente este instrumento de planeamiento.
Mérida 27 OCT 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanguas

23 AGO 2016

Propuesta

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AHIGAL (CÁCERES).

1.- ANTECEDENTES

La vigente Ley del Suelo de Extremadura (Ley 15/2001, de 14 de diciembre, modificada por Ley 9/2010, de 18 de octubre, Ley 9/2011, de 29 de marzo y Ley 10/2015, de abril – en adelante LSOTEX), supone el ejercicio por la Comunidad Autónoma de la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Esta ordenación se desarrolla encajando la normativa del suelo y ordenación del territorio, y la elaboración y aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico.

La experiencia adquirida en el periodo de desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ahigal, **aprobadas definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2001** hasta la actualidad, y las circunstancias sobrevenidas que afectan a algunos aspectos de su regulación en cuanto al régimen del Suelo Urbano y sus Ordenanzas de Edificación, aconsejan proceder a su actualización y adecuación a la nueva realidad social del municipio, al objeto de una capacidad eficiente en la utilización del territorio y el suelo.

Se pretende con el presente documento modificar el artículo 235 "Condiciones de parcela" en el área S.U-2 Transición, e igualarlo al artículo 223 "Condiciones de parcela" en el área S.U-1 Tradicional, por ser este último, según ha demostrado la experiencia aplicativa de las Normas, más acorde con las condiciones reales de la localidad.

Este documento viene **promovido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Ahigal** con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Mayor nº1 de Ahigal (Cáceres).

El presente documento se redacta por parte de Marino Álvarez Rey, arquitecto, colegiado en el COADE con el nº 399558, en representación de la sociedad marino.AR/Arquitecto s.l.p con domicilio en C/ Arcos de San Antón nº11 de Plasencia, Cáceres.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Esta modificación **encuentra justificación** desde la propia redacción de las NNSS en vigor, aprobadas definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2001 en tanto que su art. 2 dice:

Art. 2)- Vigencia.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor tras la publicación en el DOE del acuerdo de su aprobación definitiva, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura. Su vigencia será indefinida en cuanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 23 AGO. 2016
La Secretaria

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 23 AGO. 2016
La Secretaria
Fdo.: Manuela Aguilera Blanco

23 AGO 2016

Propuesta

Este documento plantea soluciones en base también a los art. 4.1 y 4.3 de dichas NNSS:

Art. 4.1)- Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de las mismas. Según lo previsto en el art. 154 (números 3 y 4) del Reglamento de Planeamiento.

Art. 4.5)- Modificaciones Puntuales.

Se consideran modificaciones puntuales de las presentes normas las variaciones o alteraciones de algún elemento de las mismas que no afecte a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Como resultado de las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento de Ahigal se han concretado los apartados que componen la presente modificación que se presenta para su tramitación.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio Ayuntamiento.

3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

El artículo 235 de las NNSS de ámbito municipal, en su punto 1 y dentro de la SECCIÓN 2.- S.U.-2 TRANSICIÓN, contiene que:

"Art. 235. Condiciones de la parcela".

1.- En general según parcelación existente deducida del plano catastral y si no estuvieran definidas serán las siguientes:

* PARCELA MÍNIMA	200 m2.
* FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	9 m.
* FONDO MÍNIMO DE PARCELA	20 m.
* SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS	5 m.

En base a lo establecido en la LSOTEX y demás normas de pertinente aplicación, se propone:

MODIFICAR el artículo 235 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ahigal, que quedaría redactado en los siguientes términos:

1.- En general según parcelación existente deducida del plano catastral y si no estuvieran definidas serán las siguientes:

JUNTA DE EXTREMADURA
27 OCT 2016
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 14 SET. 2016
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 29 JUN. 2016
23 AGO 2016

Propuesta

* PARCELA MÍNIMA	100 m2.
* FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m.
* FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
* SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS	3 m.

JUNTA DE EXTREMADURA
27 OCT 2016

4.- TRAMITACIÓN

A efectos de tramitación de la presente modificación deberán tenerse especialmente en cuenta los artículos de la LSOTEX que se transcriben a continuación:

Artículo 76. Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde:

1. A los Municipios:
1.1. La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.
1.2. La aprobación definitiva de:
a) La modificación de las determinaciones de ordenación estructural que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo cuando afecte a término o términos municipales colindantes.
b) Los Planes Parciales de Ordenación, previo informe, en el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
c) Los Estudios de Detalle.
d) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal previstos en el artículo 72, siempre que no afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal, y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal. En el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 12 SET. 2016
La Secretaria

2. A la Comunidad Autónoma de Extremadura:
2.1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal, previo informe, en todo caso, de los Municipios interesados.
2.2. La aprobación definitiva de:
a) Los Planes Generales Municipales y las modificaciones y revisiones de la ordenación estructural por ellos establecida, así como de las determinaciones de dichos Planes que afecten a término o términos municipales colindantes.
b) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la ordenación estructural del Plan General Municipal.
c) Cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal, así como otros instrumentos cuya aprobación definitiva no corresponda al Municipio.
La aprobación definitiva deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día de ingreso del expediente completo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El transcurso de dicho plazo, como de los restantes previstos en esta ley para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento, cualquiera que sea la

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 28 JUN. 2016
La Secretaria

23 AGO 2016

Propuesta

Administración competente, autorizará a la Administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante a que se refiere el artículo 77.2.1 a), para entender desestimada la aprobación, con la única excepción de los Estudios de Detalle, en que podrá el solicitante entender estimada la aprobación definitiva cumplido el plazo legal para resolver sobre ella.
2.3. La evacuación de informe previo preceptivo, cuando la aprobación definitiva sea municipal. Este informe será vinculante en lo referente a la legalidad del instrumento y del procedimiento a seguir para su formación y aprobación y, en todo caso, se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición.
3. A cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma y para el ejercicio de sus competencias propias con relevancia o repercusión territoriales, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle, así como, cuando sea preciso, de modificaciones de los correspondientes Planes Generales Municipales.
4. A los particulares, la iniciativa de los Estudios de Detalle en suelo urbano, así como de los restantes Planes de Desarrollo cuando formen parte de un Programa de Ejecución de una actuación urbanizadora a desarrollar por alguno de los sistemas de ejecución indirecta, o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada de iniciativa privada.

Artículo 78. Aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística por la Administración autonómica.

1. Cuando la aprobación definitiva del plan de ordenación urbanística corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, el órgano que deba resolver sobre la misma examinará el plan y el expediente instruido.
Si no encontrara completo el contenido del plan o faltara por realizar o debiera subsanarse algún trámite procedimental, devolverá el plan junto con el expediente al organismo o entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites correspondientes, con suspensión del plazo máximo para resolver.

2. Cuando no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:
a) Aprobación definitiva del plan en los términos en que viniera formulado.
b) Suspensión de la aprobación definitiva del plan.
c) Desestimación de la aprobación definitiva del plan.

3. Las decisiones previstas en las letras b) y c) del apartado anterior sólo podrán ser adoptadas por razones de legalidas de objeciones de fondo a las soluciones del plan de ordenación urbanística.
A los efectos del párrafo anterior, únicamente podrán formularse objeciones en cumplimiento de alguno de los siguientes cometidos:
a) Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que deban ser objeto de ella conforme al artículo 11.
b) Asegurar el respeto por el modelo de crecimiento o desarrollo adoptado del adecuado equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras municipales o desvirtuar la función que les es propia.
c) Requerir en la ordenación estructural del plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano, con previsión de la creación, ampliación o mejora de las reservas para espacios públicos y demás dotaciones y contemplación de las suficientes e idóneas para los servicios supramunicipales.

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 29 JUN. 2016
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION PLENARIA
DE FECHA 22 SET. 2016
La Secretaria

23 AGO 2016

Propuesta

d) Garantizar el desarrollo de la urbanización de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del apartado 1.1 del artículo 70.
e) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de otros usos de competencia autonómica, así como de protección del medio ambiente.
f) Evaluar la viabilidad económica del plan en aquellas actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal (Letra añadida por la Ley 6/2002, de 27 de junio de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo).

4. Las decisiones de la Administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio. Las decisiones de aprobación definitiva, suspensión de dicha aprobación y desestimación de ésta deberán motivarse suficientemente.

Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

1. 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. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso.

3. La aprobación definitiva de las modificaciones que comporten una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos exigirá informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura.

4. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.
b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 19 SET. 2016
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 09 JUN. 2016
La Secretaria

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: María Elena Morcillo Acevedo
Mérida
03 OCT 2017

23 AGO 2016

los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

5. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

6. La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana. Cuando el grado de consolidación alcanzado por la edificación y la parcelación no permita la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y demás reservas preceptivas, aquellas y estas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos correspondientes a las dotaciones a la adquisición del suelo preciso, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación, o a la implantación o mejora de éstas cuando las aporte de su patrimonio.

Artículo 82. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:
a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.
b) No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

4. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo anterior.

5. Los Municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido

JUNTA DE EXTREMADURA
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
23 AGO 2016

tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El técnico redactor

Fdo. MARINO ÁLVAREZ REY – Arquitecto

MARZO DE 2016

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, PAISAJE, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 OCT 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 12 SET. 2016
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

AYUNTAMIENTO DE AHIGAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN PLENARIA
DE FECHA 03 JUN. 2016
La Secretaria
Fdo.: Manuela Agudelo Blanco

23 AGO 2016