

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GUIJO DE GRANADILLA

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 151 "CONDICIONES DE EDIFICACIÓN"

REDACTOR: MARINO ÁLVAREZ REY - arquitecto

Diligencia que pongo yo, el secretario para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 20/07/2019.
En Guijo de Granadilla, a 25 de julio de 2019.
El Secretario.

Firmado: Soledad [illegible]

SECRETARÍA DE · Guijo de Granadilla

JUNTA DE EXTREMADURA
acuerdo a[illegible]
Mérida 25 JUL 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

Propuesta

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GUIJO DE GRANADILLA (CÁCERES).

1.- ANTECEDENTES

Como subsanación de la Propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guijo de Granadilla para la modificación del artículo 146 "procedimientos especiales", se elabora la presente Propuesta para la **modificación del artículo 151 "condiciones de edificación"** de manera que se incluyen condiciones específicas para el uso industrial, las cuales se justifican suficientemente los correspondientes apartados de esta memoria.

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 de Guijo de Granadilla, ***aprobadas definitivamente con fecha 29 de mayo de 1996*** 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 151 "Condiciones de edificación" en el Suelo No Urbanizable, con el fin de regular y legalizar zonas industriales ya existentes y en funcionamiento, así como acoger nuevas iniciativas emprendedoras, reflejando de este modo las condiciones reales de la localidad. Todo ello motivado por el agotamiento de suelo adecuado en el municipio para dar cabida a dicha actividad industrial y, por tanto, por la imposibilidad de conseguir condiciones urbanísticas que permitan un desarrollo de la actividad industrial y empresarial más acorde a la situación actual, ya que las condiciones establecidas actualmente en las NNSS para el desarrollo de actividades de tipo industrial en suelo no urbanizable, no sólo resultan insuficientes para las características actuales de las empresas que se emplazan por necesidad en este tipo de suelo, si no que imposibilitan desarrollar las proyecciones de futuro de las mismas, ya que las condiciones recogidas en las NNSS constituyen un impedimento para la mejora de sus instalaciones y llevar a cabo sus planes de expansión, necesarios para dar cabida al aumento de su actividad y poder satisfacer la creciente demanda generada en su nicho de mercado. Por tanto, su posibilidad de crecimiento queda estancada y limitada por una normativa que no se adapta a la realidad existente, como ya hemos mencionado anteriormente, y que necesita ser actualizada, dentro del marco legal y con los mecanismos que este aporta, ya que limitar el potencial de industrias en desarrollo no sólo significa limitar su crecimiento futuro, sino que también constituye un impedimento para el desarrollo económico del conjunto de la Comunidad.

Diligencio que pongo yo, el secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 20/07/2019. En Guijo de Granadilla, a 22 de julio de 2019. Haitarán.

SECRETARÍA SOMETIDO

Fue aprobado definitivamente

Mérida 25 JUL. 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

Propuesta

Sirva como ejemplo la situación particular en la que se encuentra la *Sociedad Cooperativa Agraria de 2º grado Aceitunera Granadilla*, la cual motiva esta iniciativa de mejora y adaptación de las "condiciones de la edificación" (artículo 151) para Suelo no Urbanizable recogidas en las NNSS de Guijo de Granadilla, ya que estas condiciones constituyen un freno al actual desarrollo de su actividad y aún más a poder llevar a cabo sus planes de futuro consistentes fundamentalmente en el aumento de las inversiones para mejorar las instalaciones (almazara y planta de almacenamiento y clasificado, etc) que repercutiría en una modernización y ampliación del complejo, facilitando el aumento de la producción y posibilitando no sólo que mayor número de agricultores se unieran a la iniciativa cooperativista desarrollada ya hoy en día con gran éxito por la cooperativa aceitunera, sino también el incremento de los servicios prestados a sus socios, planes que implican ampliar sus instalaciones, iniciativas que actualmente se ven frustradas debido a la imposibilidad de satisfacer sus necesidades fundamentalmente debido a que la edificabilidad con la que cuentan se encuentra, no sólo consumida sino sobrepasada, tal como queda patente en la tabla que se acompaña:

Polígono y Parcela	Edificio	Destino	Superficie construida	Superficie construida total	Superficie catastral parcelas
Polígono 12, parcela 146.	A	Oficinas	300,00 m²	450 m²	15.913 m²
	B	Aparcamiento	150,00 m²		
Polígono 12, parcela 147.	C	Conservación	2.104,00 m²		17.169 m²
	D	Clasificación y escogido	1.262,60 m²	4.298,60 m²	
	E	Almazara y cobertizo	861,00 m²		
	F	Aparcamiento	50,00 m²		
Polígono 12, parcela 148.	G	Balsa de evaporación	1.127,10 m²	1.127,10 m²	17.512 m²
		TOTAL		**5.875,70 m²**	**50.594 m²**

Según se nos ha trasladado desde la Junta Directiva de la Sociedad Cooperativa Agraria de 2º grado Aceitunera Granadilla para poder llevar a cabo sus planes de expansión futuros serían necesarios unos 4.000 m² construidos más de los que actualmente disponen, es decir, disponer de unos 10.000 m² construidos en total para acoger el plan de negocio a corto y medio plazo. Es por ello que resulta imprescindible incrementar la edificabilidad máxima a **0,2 m2/m2**, lo que les proporcionaría una superficie construida máxima de 10.118,80 m², suficiente para dar cabida al crecimiento previsto.



Vista aérea de las instalaciones.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 20 / 07 / de 2019.
En Guijo de Granadilla, a
El Secretario
Firmado: Sonsoles Amorós Durán.

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

De este modo la presente modificación surge para dar cabida, dentro del contexto de la Ordenación General del Municipio contenido en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, a nuevas iniciativas industriales y se inscribe dentro de la flexibilidad necesaria para adaptar el modelo global diseñado a las nuevas situaciones sociales, económicas y urbanísticas surgidas por el transcurso del tiempo. Así pues se pretende estimular el motor económico que supone la actividad en el campo mediante la adaptación de las NNSS a la legislación vigente, según los fundamentos que estructuran la normativa vigente, mediante una modificación que impulse las actividades económicas que dependen directamente del campo y de su emplazamiento en suelo no urbanizable como suelo idóneo para el desarrollo de la actividad, dentro de los usos permitidos en las NNSS, entendido como elemento impulsor de nuestra economía.

Este documento viene **promovido por la Sociedad Cooperativa Agraria de 2º grado Aceitunera Granadilla** con CIF F-10235554 y con domicilio a efectos de notificaciones en Paraje de Las Arenas S/N de Guijo de Granadilla (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 29 de mayo de 1996 en tanto que su apartado 1.1.5. dice:

1.1.5.- Vigencia de las Normas.

1.- El plazo previsto de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico será de ocho años a partir de su aprobación definitiva, finalizados los cuales deberá procederse automáticamente a su revisión.

Este documento plantea soluciones en base también a los apartados de dichas NNSS:

1.1.7.- Revisión de las Normas

1.- Podrá realizarse una revisión anticipada de estas Normas en los supuestos de aparecer circunstancias especiales que alterasen sustancialmente el ritmo de crecimiento de la población.

1.1.8.- Modificación de las Normas.

1.- En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento empleado para su aprobación.

Diligencia que para dar cuenta al Secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de pleno, de este Ayuntamiento de fecha 20/07/2019 de julio de 2019. En Guijo de Granadilla a la fecha de firmado electrónicamente. Santoíán.

SECRETARÍA DE GRANADILLA (Cáceres)

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Hacienda y Administración Pública
La Consejería de Hacienda y Administración del Territorio de Extremadura
acordó remitir dicho documento a [illegible]
Mérida 25 JUL 2019
[illegible] General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Vanio

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

Propuesta

Las razones de la presente propuesta de modificación viene impuesta por adaptar las Normas Subsidiarias al marco legal autonómico representado por la LSOTEX y que da lugar a un tipo de modificación no sustancial, que viene representado por la experiencia aplicativa de las normas subsidiarias municipales y la consolidación de una nueva realidad socio-económica en el municipio de Guijo de Granadilla. Por ello, resulta conveniente la actualización de las presentes normas para asegurar el orden en la utilización del suelo no urbanizable y de esta manera posibilitar la realización de actuaciones con cobertura legal, en el marco de un sistema objetivo y garantista con la intervención directa de la Administración Local a través de la aplicación del sistema especial de declaración de interés público y social de edificaciones o instalaciones, lo que sin duda redundará en beneficio del municipio y mejoras para la población.

Se fundamenta igualmente en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, entre otros:

- Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias al interés general definido en la Ley.
- Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.
- Asegurar la ejecución de obras o actuaciones, tanto de entes públicos como sujetos privados, que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

Como resultado de las conversaciones mantenidas con el Excmo. Ayuntamiento de Guijo de Granadilla y la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad de Trasierra Tierras de Granadilla, se han concretado los apartados que componen la presente modificación que se eleva al Ayuntamiento para su tramitación, si bien existe acuerdo previo entre ambos, promotor y Ayuntamiento.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio Ayuntamiento y la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios de Trasierra-Tierras de Granadilla.

3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

3.1.- Información previa

En la siguiente tabla se establece comparación entre las condiciones descritas y las pretendidas con esta Modificación mediante la aplicación del ***artículo 151.- condiciones de edificación,*** quedando patente que la Modificación propuesta pretende una adaptación de la NNSS de Guijo de Granadilla tanto a la realidad existente y las necesidades de las actividades que se desarrollen en Suelo No Urbanizable dentro de los usos que se permiten, estableciendo parámetros que permitan el desarrollo en las condiciones apropiadas según requiera la propia actividad, como al marco normativo en el que se encuadra.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de pleno de este Ayuntamiento de fecha 20/6/2019
En Guijo de Granadilla a 30 de Julio de 2019
El Secretario

SECRETARÍA DE GUIJO DE GRANADILLA (Cáceres)
Firmado: Gonzalo Llorente Marón.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en sesión celebrada el día de la fecha ha acordado el acceso provisional del documento
Mérida 25 JUL 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

ART .151 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
	NNSS GUIJO DE GRANADILLA	**MODIFICACIÓN NNSS PROPUESTA**	**JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**
PARCELA MÍNIMA	10.000 m², siempre que se demuestre que la parcelación es anterior a la redacción de este planeamiento, en caso contrario la parcela mínima es de 25.000m².	15.000 m2	Se ajusta las condiciones de parcela mínima establecidas en el art. 26 LSOTEX (1,5 Ha).
DISTANCIA A EDIFICACIONES	Separación de cualquier otra edificación existente: 25 m.	-	La separación entre edificaciones que no formen parte de la misma unidad productiva queda definida según las condiciones para la formación de núcleo de población. (art. 17.3.b.4 y art.18.4 LSOTEX), no estableciéndose separación mínima entre edificaciones siempre que se cumpla lo establecido en los mencionados artículos. Del mismo modo, también queda limitada en el art. 154 de las NNSS de Planeamiento de Guijo.
DISTANCIA A LINDEROS	Retranqueo mínimo de 10 m. a todos los linderos.	Retranqueo mínimo de 5 m. a todos los linderos.	Se ajusta las condiciones de separación a linderos establecidas en art. 17.3 LSOTEX (5 m).
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para viviendas, con un máximo de 500 m². Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para otros usos, con un máximo de 2.500 m².	Edificabilidad máxima de 0,2 m²/m².	El aumento que se establece respecto de la edificabilidad máxima queda justificado en el apartado 1 de la presente Propuesta, según el cual se expone la situación en la que se encuentran empresas en expansión cuyo crecimiento económico y desarrollo se ve limitado al no poder cubrir sus necesidades productivas con las instalaciones apropiadas, ya que no disponen de margen para ello.
ALTURA MÁXIMA	Número máximo de plantas: una y altura máxima de tres metros para viviendas y dos y altura de seis metros para otros usos.	Altura máxima: 10 metros a la cumbrera.	Altura máxima que se ajusta a las características específicas derivadas del uso.

3.2.- Modificación propuesta.

El artículo 17.3 de la LSOTEX, dentro del Título I relativo al *Régimen urbanístico del suelo* y del Capítulo II sobre el *Régimen de las distintas clases de suelo*, Sección 1ª del contenido urbanístico de la propiedad del suelo; contiene que:

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento de Guijo de 22 de julio de 2019.
En Guijo de Granadilla a 25 de julio de 2019.
El Secretario.

Mérida 25 JUL 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Vaquero

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

Propuesta

"En defecto de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) No podrán tener más de dos plantas, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superar esta última en alguno de sus puntos (...)

b) En el suelo no integrado en un núcleo de población, deberán además:
   1) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
   2) Tener el carácter de aisladas.
   3) Cuando vayan a construirse de nueva planta, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
   4) No dar lugar a la formación de núcleo de población (...).

c) En el Suelo Urbano Consolidado, todas aquellas actuaciones que resulten indispensables para la adecuación de las edificaciones existentes a los requisitos de la normativa vigente en materia de accesibilidad, no computarán a efectos de volumen edificable, distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones, (...)"

El artículo 151 de las NNSS de Planeamiento de Guijo de Granadilla, y dentro del APARTADO 8.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE, contiene que:

"Art. 151. Condiciones de edificación".

Parcela mínima de 10.000 m2., siempre que se demuestre que la parcelación es anterior a la redacción de este planeamiento, en caso contrario la parcela mínima será de 25.000 m2.

Separación de cualquier otra edificación existente: 25m.

Retranqueo mínimo de 10m. a todos los linderos.

Edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2 para viviendas, con un máximo de 500m2.

Edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2 para otros usos, con un máximo de 2.500 m2.

Número máximo de plantas: una y altura máxima tres metros para viviendas y dos y altura de seis metros para otros usos.

Características constructivas: fachadas de piedra o pintadas en blanco o colores similares a la piedra, de acuerdo a las características de la zona. Cubiertas de teja, de color rojo. Carpintería de madera, metálica o de aluminio similar a la madera. Los cerramientos de parcelas serán en piedra o de alambradas metálicas.

Mérida 25 JUL 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación

Diligencio que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de pleno de este Ayuntamiento de 20/07/2019.
En Guijo de Granadilla a 30 de julio de 2019.
El Secretario
Fdo. Sergio Muñoz Martín.
Firmado. Secretaría Guijo de Granadilla

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

Propuesta

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

MODIFICAR el artículo 151 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guijo de Granadilla, que quedaría redactado en los siguientes términos:

Parcela mínima de 10.000 m2., siempre que se demuestre que la parcelación es anterior a la redacción de este planeamiento, en caso contrario la parcela mínima será de 25.000 m2.

Separación de cualquier otra edificación existente: 25m.

Retranqueo mínimo de 10m. a todos los linderos.

Edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2 para viviendas, con un máximo de 500m2.

Edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2 para otros usos, con un máximo de 2.500 m2.

Número máximo de plantas: una y altura máxima tres metros para viviendas y dos y altura de seis metros para otros usos.

Características constructivas: fachadas de piedra o pintadas en blanco o colores similares a la piedra, de acuerdo a las características de la zona. Cubiertas de teja, de color rojo. Carpintería de madera, metálica o de aluminio similar a la madera. Los cerramientos de parcelas serán en piedra o de alambradas metálicas.

Para edificios de uso industrial se establecen las siguientes condiciones:

- ***Parcela mínima: 15.000m².***
- ***Retranqueo mínimo de 5 m. a todos los linderos***
- ***Edificabilidad máxima de 0,2 m²/m².***
- ***Altura máxima: 10 metros a la cumbrera.***

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente, por acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 20/07/2019. En Guijo de Granadilla a 22 de julio de 2019. Fdo. Mariano Gonzalez Martín. Firmado.

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.

Junta de Extremadura
Mérida 25 JUL 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanguas

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

Propuesta

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.

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 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.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de Guijo de Granadilla, en sesión de fecha 20/07/2019. En Guijo de Granadilla, a 22 de julio de 2019. Fdo. Mariano Cotrina Florente. Secretario.

SECRETARÍA DE GUIJO DE GRANADILLA

Mérida 25 JUL 2019

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

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 legalidad 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.

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).

Diligencio que para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 22 de julio de 2019. Firmado: Llorente Martínez. En Guijo de Granadilla a 22 de julio de 2019. El Secretario.

SECRETARIA DE GUIJO DE GRANADILLA

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 25 JUL 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

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 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.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 20/07/19. En Guijo de Granadilla a 22 de julio de 2019.

Firmado: Mariano Sánchez Llerena

SECRETARIA GUIJO DE GRANADILLA

JUNTA DE EXTREMADURA

Registro de Entrada

25 JUL 2019

Marino Álvarez Rey
marino.AR/ARquitecto s.l.p
Arquitecto
Arcos de San Antón 11, PLASENCIA

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 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.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 22 de julio de 2019.
En Guijo de Granadilla a 22 de julio de 2019.
Firmado: Santiago Moreno Martín

SECRETARÍA GUIJO DE GRANADILLA (Cáceres)

JUNTA DE EXTREMADURA
La Consejería de Medio Ambiente y Territorio de la Junta de Extremadura
Mérida 25 JUL 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Muñoz

6. Cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediéntela identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia.

PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se adjuntan al presente documento los siguientes planos:

PLANO 01.- Situación, emplazamiento y vista aérea del término municipal.

El técnico redactor

Fdo. MARINO ÁLVAREZ REY – Arquitecto

JULIO DE 2019

ALVAREZ REY MARINO - 28954017F

Firmado digitalmente por ALVAREZ REY MARINO - 28954017F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=28954017F, sn=ALVAREZ REY, givenName=MARINO, cn=ALVAREZ REY MARINO - 28954017F
Fecha: 2019.07.03 14:52:41 +02'00'

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 20/07/2019.

En Guijo de Granadilla, a 22 de julio de 2019

El Secretario.

SECRETARÍA · Guijo de Granadilla (Cáceres)

Fdo. Francisco Valverde Valverde

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente, Planificación y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en sesión celebrada el día 25 de julio de 2019 ha adoptado el siguiente acuerdo:
Mérida 25 JUL 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Rafaela Sierra Martínez de Arcaute Muñoz