

ANEXO III: CRITERIOS Y MODELO DE CONVENIO TIPO PARA LA REGULARIZACIÓN DE PARCELACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO

Este breve documento, pretende aportar los criterios para la ordenación de las parcelaciones irregulares en suelo rústico establecidos en la legislación vigente, y completar con un modelo de convenio urbanístico los epígrafes que el presente POM ha dedicado al análisis de dichas parcelaciones.

Se propone para ello, la elaboración de un Plan Especial para cada una de las parcelaciones susceptibles de regularización, y la firma de un convenio que obligue a propietarios y Ayuntamiento al compromiso de ejecución de las obras necesarias y de las cesiones que implique la reordenación para la adecuación del ámbito.

Para ello se recoge en primer lugar los criterios que establece el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para la “regulación residencial” de las parcelaciones realizadas sobre suelos no urbanizables, al margen del planeamiento urbanístico:

Disposición Transitoria Segunda

2. El planeamiento urbanístico podrá regularizar las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico con infracción o al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

1º Sólo podrán ser regularizables las actuaciones realizadas en suelos a los que la legislación sectorial no les haya dotado de una protección específica por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales.



2º Para proceder a la regularización el planeamiento deberá delimitar un área territorial homogénea conforme a los criterios de la letra c) del número 1 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3ª Si las actuaciones urbanizadoras no superan una densidad de 6 viviendas por hectárea:

- a) el suelo se clasificará como suelo rústico de reserva*
- b) el planeamiento deberá mantener las características propias de estos asentamientos rurales y dotarles directamente o mediante remisión a un Plan Especial, de una ordenación detallada acorde con su carácter rural.*
- c) Si dicha ordenación detallada demanda la implantación o el suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos, deberá redactarse y llevarse a cabo el proyecto o proyectos de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 129 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio, y de la Actividad Urbanística que sean procedentes.*
- d) Deberá asumirse la parcelación catastral existente en la formulación del Plan Especial y sólo podrán segregarse las parcelas preexistentes con la finalidad de realizar reservas dotacionales que pudieran ser necesarias a los efectos de proceder a la implantación o el suplemento de infraestructura o servicios públicos concretos no urbanos.*

4º Si las actuaciones urbanizadoras superan una densidad de 6 viviendas por hectárea:

- a) el suelo se clasificará como urbanizables o incluso como urbano no consolidado*
- b) Se aplicará a dichos terrenos el régimen urbanístico prescrito en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, bien mediante la oportuna programación, bien mediante obras públicas ordinarias, en los términos previstos en el artículo 129 de la citada ley.*

4. Disposiciones comunes a la regulación residencial y de actuaciones industriales o terciarias preexistentes.

La regulación que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni la de obtener la perceptiva licencia para la legalización de las edificaciones



Se propone como modelo de Convenio Urbanístico el siguiente:



CONVENIO TIPO PARA LA REGULARIZACIÓN DE PARCELACIONES IRREGULARES SOBRE SUELO RUSTICO.

En Talavera ade de 2006

REUNIDOS

De una parte

D., Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

De otra parte

D. Presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico¹
.....

INTERVIENEN

El primero en representación del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, de conformidad con las disposiciones reguladoras del régimen local.

El citado en segundo lugar, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico, constituida en Talavera de la Reina con fecha e inscrita en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico

¹ Representante de la Agrupación de Interés Urbanístico otorgada en escritura pública por los parcelistas o propietarios que representen a más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa de acuerdo al artículo 110 del TR-LOTAU.



dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con el número

Deviene la representación que ostenta de su condición de (2) de la citada Agrupación de Interés Urbanístico, especialmente facultado para intervenir en este acto por acuerdo de....., certificación de cuyo contenido se une al presente documento como Anexo nº Esta parte tiene delegado mandato expreso para intervenir en el presente convenio de todos los propietarios que se relacionan con firma expresa en documento Anexo nº a este convenio, que asumen solidariamente las obligaciones que para los intervinientes nacen de la conclusión del presente convenio.

Los reunidos, que las respectivas condiciones en que intervienen se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para llevar a cabo este acto y suscribir el presente documento,

EXPONEN

PRIMERO.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina está realizando el proceso de Revisión del Plan de Ordenación Municipal.

SEGUNDO.- Que entre los objetivos prioritarios del POM se encuentra el tratamiento urbanístico de las parcelaciones irregulares en Suelo Rústico matizado en virtud de las circunstancias de impacto ambiental, evaluación de riesgos, consolidación y compromisos de urbanización que concurren en cada una de ellas, y de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para la “regulación residencial” de las parcelaciones realizadas sobre suelos no urbanizables, al margen del planeamiento urbanístico.

² Presidente, representante, mandatario, etc... de la Agrupación de Interés Urbanístico.



TERCERO.- Que sobre la finca (o fincas) matriz deHas., propiedad de, se efectuaron segregaciones de superficie en torno a m²

Que estas parcelas se encuentran registradas a nombre de los parcelistas (o vendidas mediante contrato privado de compraventa a los parcelistas).

Que sobre los terrenos descritos se han realizado las siguientes obras de urbanización, vallado, extracción de agua y edificación:

CUARTO.- Los suelos correspondientes están clasificados como Suelo Rústico del Plan de Ordenación Municipal vigente y no están sujetos a ningún tipo de Especial Protección o forman parte de ámbitos de riesgo.

Asimismo, se encuentran incluidos en el catálogo de parcelaciones irregulares de los documentos de Avance y Aprobación Inicial del POM como ámbito susceptible de regularización urbanística; constituyendo el presente Convenio el instrumento jurídico-urbanístico, que incorporado a la documentación del POM, el régimen urbanístico particular del mencionado ámbito.

QUINTO.- Que los intervinientes, de conformidad con los objetivos del nuevo POM conciertan el tratamiento de la actuación descrita atendiendo en lo posible a la satisfacción del conjunto de intereses sociales afectados por la actuación irregular referida y han considerado, como forma más idónea para la consecución de los indicados objetivos, la formalización de un Convenio con la Agrupación de Interés Urbanístico que reúne la mayoría de los titulares de derechos en el ámbito afectado, mediante el establecimiento de los siguientes



ACUERDOS

PRIMERO.- ÁMBITO DEL CONVENIO

El ámbito de este Convenio corresponde a la actuación denominada , con una superficie de Has.

Dicho ámbito viene representando en el plano que como Anexo nº que se incorpora a este Convenio.

SEGUNDO.- FINALIDAD DEL CONVENIO.

Este Convenio tiene por finalidad la regularización, conforme al ordenamiento jurídico vigente, de las actuaciones urbanísticas contrarias a derecho producidas en el ámbito de, en orden a posibilitar bien restauración del medio físico alterado, bien a la regularización de dichas actuaciones.

TERCERO.- OBJETO DEL CONVENIO.

- La concreción del contenido mínimo de las obligaciones que deben ser cumplidas por los titulares de derechos del ámbito citado.
- El establecimiento de las garantías del cumplimiento preciso de las obligaciones a que se comprometen los titulares de los derechos.
- El acuerdo sobre las condiciones de ordenación, gestión, programación y urbanización que se incorpora como determinaciones de planeamiento al POM.



CUARTO.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACIÓN.

El ámbito citado se clasifica por el nuevo plan como Suelo Urbano No Consolidado, sujeto a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, que formará parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, cuyas condiciones particulares vienen determinadas en la correspondiente ficha de características. La Agrupación de Interés Urbanístico acepta y presta su conformidad a dicha ordenación urbanística, que se incorpora a este convenio como Anexo nº

QUINTO.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE RESTAURACIÓN.³

La Agrupación de Interés Urbanístico se obliga a ejecutar a su costa las obras de restauración del medio físico que se contienen en el Anexo nº Dicha obligación, previa la obtención de las autorizaciones precisas, deberá comenzar a ejecutarse en el plazo de y terminarse totalmente en el plazo de Dichos plazos son improrrogables y en caso de incumplimiento el Ayuntamiento ejecutará las obras pendientes a costa de los particulares; en este caso, los importes resultantes de la ejecución serán exigidos a los obligados por vía de apremio, considerándose como incumplimiento del deber de conservación.

SEXTO.- CONDICIONES DE LA GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.

Junto a la ordenación, el POM delimita la correspondiente unidad de ejecución, fijándose el modelo de gestión indirecta de la actuación urbanizadora; establece asimismo las condiciones de la urbanización y de la ejecución el Programa de Actuación Urbanizadora, que son asimismo aceptadas por la Agrupación de Interés Urbanístico.

³ Cláusula eficaz sólo en el supuesto en el que una parte del ámbito de la parcelación ilegal deba ser restaurada a su condición originaria permaneciendo como Suelo Rústico.

SÉPTIMO.- OBLIGACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE UNA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN.

La Agrupación de Interés Urbanístico se obliga a constituir, en el plazo máximo de tres meses contados a partir de la firma del presente convenio, una Entidad Urbanística de Conservación, integrada por los propietarios, de acuerdo al artículo 135 del TRLOTAU encaminada a desarrollar las tareas de conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes del ámbito objeto de este Convenio.

Dicha Entidad Urbanística de Conservación podrá constituirse por acuerdo y redacción del objeto social y estatutos de la misma, que deberá constar en documento público, con la conformidad de un número de parcelistas de al menos el 50% de la superficie del ámbito.

OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Todos los propietarios del ámbito objeto del presente convenio, incorporados o no a la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico y posteriormente a la Entidad Urbanística de Conservación están obligados a:

- a) Redactar el Plan Especial de Reforma Interior y el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito conforme a las determinaciones establecidas en el POM y en la legislación vigente.
- b) Cumplir con las obligaciones inherentes al sistema de gestión indirecta
- c) Ejecutar/sufragar las obras de urbanización en plazo de meses.
- d) Caso de optarse por el sistema de gestión directa a cargo de la administración municipal: entregar a cuenta de los gastos de urbanización el 50 % de los mismos establecidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

- e) Formalizar las cesiones de carácter obligatorio y gratuito al Ayuntamiento de los terrenos establecidos en el PERI del ámbito.
- f) Ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de la unidad de ejecución en su caso en metálico, lo que queda valorado en la cantidad de euros.
- g) A solicitar las correspondientes licencias de parcelación y legalización de edificaciones.

NOVENO.- GARANTIAS DE EJECUCIÓN.

Simultáneamente a la presentación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito, la Agrupación de Interés Urbanístico se obliga a constituir ante el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina las garantías establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora, de conformidad con los valores que refleje el estudio económico del mismo.

Dicha garantía sólo se considerará prestada mediante la presentación en el Registro General del Ayuntamiento de Talavera de la Reina del documento acreditativo de su constitución en cualquiera de las formas legalmente previstas.

DÉCIMO.- FORMALIZACIÓN DE CESIONES.

Por formalización de cesiones se entiende la inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad dominical de los terrenos libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, a favor del Ayuntamiento. Dicha inscripción será por cuenta de la Agrupación de Interés Urbanístico y de acuerdo a los plazos de desarrollo establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora deberá producirse en el plazo de

UNDÉCIMO.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

El Ayuntamiento no concederá licencia de parcelación hasta que no se hayan formalizado las cesiones, se hayan depositado las garantías a que se hace referencia en los pactos precedentes, y se hayan iniciado las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización correspondiente. No obstante lo anterior, y con la tramitación que corresponda, se podrá conceder licencia de segregación de los suelos de cesión obligatoria en cualquier momento en que fuera solicitada, a partir de la aprobación definitiva del Plan, y con el fin de proceder a su inscripción registral.

DUODÉCIMO.- LICENCIAS Y EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN.

El Ayuntamiento no concederá nuevas licencias de edificación sobre los solares vacantes en el ámbito mientras no se completen las obligaciones previstas en los pactos precedentes.

El Ayuntamiento no concederá licencias de obras de reforma, ampliación u obra menor ni tramitará expedientes de legalización de las obras y construcciones existentes en tanto los parcelistas no hayan accedido a la titularidad individualizada del suelo, y siempre que hayan sido satisfechas las condiciones establecidas en el presente convenio. En todo caso, y previamente a la concesión de la licencia municipal de que se trate, el solicitante deberá afianzar ante el Ayuntamiento las cantidades con que deba contribuir a los gastos de obras de implantación de infraestructuras y servicios contenidas en el Proyecto de Urbanización del ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora.

DÉCIMO TERCERO.- DEBER DE CONSERVACIÓN.

El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde a los particulares, en virtud de lo contenido en el artículo 135 del TR-LOTAU, al tratarse de actuaciones residenciales de baja densidad de carácter aislado. A estos efectos, una vez ejecutado el Plan Especial, la Agrupación de Interés Urbanístico



deberá transformarse en una Entidad Urbanística de Conservación integrada por los propietarios.

DÉCIMO CUARTO.- SUBROGACIÓN.

Las obligaciones asumidas por los propietarios en virtud del presente Convenio serán transmitidas a cualquier adquirente posterior del suelo, obligándose los propietarios a incluir íntegramente el presente convenio en cualquier contrato que sirva a la transmisión de la propiedad, y a su inclusión en la correspondiente escritura registral.

Y en prueba de conformidad con cuanto se expresa, suscriben el presente documento con la totalidad de Anexos que en el mismo se aluden por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL PARA “REGULACIÓN RESIDENCIAL” DE LAS PARCELACIONES REALIZADAS SOBRE SUELOS NO URBANIZABLES, AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El POM establece un modelo en el que el mantenimiento de la ocupación del espacio rural en su estado actual y la preservación de este de cualquier proceso de urbanización desordenado y desvinculado de los núcleos existentes parece claro. Se pretende establecer una serie de medidas preventivas encaminadas a controlar el fenómeno de crecimiento incontrolado e insostenibilidad de los asentamientos irregulares sobre rústico, comunes para todos ellos. De acuerdo con esta premisa, se pretende llegar a una definición de los núcleos existentes, y conferirles un papel determinado en la estructuración del territorio.

Se determinará para cada uno de los ámbitos susceptibles de regulación los siguientes datos desde el Plan Especial de Reforma Interior:

Información del ámbito:

1. Situación

Se indicará la situación en el municipio

2. Accesibilidad

Se indicará la forma de acceder al núcleo así como el estado de la vía rodada utilizada para acceder al mismo

3. Antigüedad

Se indicará la antigüedad del núcleo así como la de las construcciones más relevantes que existan en el mismo

4. Morfología

Se dará una breve descripción del núcleo rural, indicando su forma original y su evolución

5. Datos urbanísticos:

- Planeamiento Vigente
- Clasificación
- Extensión
- Número de parcelas
- Número de viviendas existentes

6. Medio Ambiente y Paisaje

Se determinarán los valores ambientales y paisajísticos del ámbito, para lo cual habrá que atender a la existencia en áreas cercanas de suelos protegidos, según las categorías previstas por el POM.

7. Servicios Urbanísticos

Abastecimiento de agua

Se indicará la forma de suministro del núcleo, las características y el estado de la red, los problemas existentes y las actuaciones que se estén llevando a cabo si las hubiera.

Saneamiento

Se indicará la forma en que se tratan las aguas sucias, las características y el estado de la red, la depuración que se lleva a cabo, los problemas existentes y las acciones previstas si las hubiese.

Residuos Sólidos Urbanos

Se describirá el sistema utilizado para la eliminación de los residuos sólidos urbanos, explicando cómo se lleva a cabo la recogida y el tratamiento que reciben antes de su vertido. Se indicará asimismo la existencia de recogida

selectiva de basura y el reciclaje si los hubiese, y las acciones previstas en este sentido.

Electricidad

Se indicará cómo se lleva a cabo el abastecimiento eléctrico del núcleo, así como los problemas existentes y las acciones previstas, indicando las posibilidades de llevar a cabo un plan de enterramiento de la red.

Gas

Se determinará la existencia de red de gas o la posibilidad de la misma, así como el abastecimiento de gas butano, indicando el grado de utilización del mismo en el municipio.

Alumbrado público

Se describirá la red de alumbrado público existente, haciendo especial hincapié en las deficiencias de alumbrado indicadas por la población del núcleo y las acciones previstas si las hubiese.

Telecomunicaciones

Se describirá el sistema de telefonía del municipio, el número de suministros existentes y el grado de acceso a internet identificado en el núcleo, indicando la necesidad sentida en el municipio de cara a la utilización de este servicio. Se describirá asimismo la calidad de la cobertura móvil si la hubiese.

Equipamiento Urbano

Calidad de los espacios públicos

Se describirá la dotación del en cuanto a plazas, aceras, mobiliario urbano (papeleras, fuentes, señalización), estado del pavimento, así como otros aspectos relevantes del núcleo.

Equipamientos existentes

Se indicarán los equipamientos existentes en el municipio así como la necesidad sentida de nuevos equipamientos o la previsión de los mismos en el planeamiento vigente.

8. Estado de la edificación

Se valorará el estado de la edificación atendiendo al uso predominante de las construcciones, el grado de conservación de las mismas, la tipología predominante y las acciones de rehabilitación previstas.

9. Actividad económica predominante

Se tratará de identificar la actividad económica real predominante en el núcleo (agrícola, ganadera, residencias, industrial, mixta, etc).

Contenidos de ordenación del Plan Especial de Reforma Interior

1. Ordenación del ámbito:

Se deberá llevar a cabo a través de Planes Especiales de Reforma Interior

2. Determinaciones de planeamiento

Por sus particulares características de localización, densidad, utilización, compatibilidad de usos residenciales y agropecuarios, deberán sujetarse a una normativa urbanística específica, con determinaciones (cesiones, edificabilidad, usos, niveles y tipo de infraestructuras) diferentes en ocasiones a las de otros tipos de suelo, y en función de las características propias del asentamiento.

Las cesiones obligatorias estarán destinadas a dotaciones de servicios que requieran los núcleos. El destino de las dotaciones de espacios libres, si existen, será preferiblemente restaurar la calidad urbanística, paisajística y medioambiental del ámbito.

Las plusvalías generadas por la actuación urbanística se dedicarán preferentemente a la ejecución de las infraestructuras necesarias y a sufragar los costes de la redacción de Planes y Proyectos para su realización.

3. Tramitación

La redacción de los Planes Especiales se llevará a cabo por los propietarios afectados, que deberán contener actos de trámite semejantes a los regulados por la Ley vigente.

4. Parámetros Urbanísticos Básicos

Los ámbitos susceptibles de regularización serán ordenados de acuerdo a los siguientes parámetros urbanísticos:

- a. Se debe controlar a través del planeamiento su impacto en el medio natural, en caso de hallarse próximos a zonas de interés paisajístico o ambiental.
- b. Los usos permitidos son:
 - vivienda unifamiliar de primera residencia,
- c. Las condiciones de edificación se fijarán en el Plan Especial de Reforma Interior, siendo las condiciones requeridas:

Tipología edificatoria y tamaño de parcela similar a la existente.

La altura máxima no podrá rebasar en ningún caso a la media existente.

Las dimensiones de la parcela se ajustarán a las previstas en el planeamiento, no pudiendo subdividirse posteriormente el número de parcelas previstas por el Plan Especial de Reforma Interior.

- d. Las infraestructuras y servicios se definirán en el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente, con condiciones mínimas similares:
 - En el conjunto del ámbito se garantizará el suministro de agua potable.



- Los sistemas de desagüe, saneamiento y depuración en cada caso serán fijados por el Plan Especial de Reforma Interior, así como las normas mínimas de calidad, control y mantenimiento. Los vertidos deberán resolverse con sistemas comunitarios, prohibiéndose la expulsión de efluentes a caminos, cauces o redes públicas sin alcanzar un grado de depuración mínimo.

- Las características y elementos de la red de alumbrado público se limitarán a las necesidades de señalización del viario y de iluminación de los espacios públicos.

- Las infraestructuras y servicios, así como los equipamientos que determine el Plan Especial, serán de mantenimiento y conservación por la comunidad de propietarios del ámbito correspondiente.