



RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 1/08 del Plan General Municipal de Bohonal de Ibor, que consiste en recalificación de manzana de la UA-7 de residencial en ensanche (RE) a equipamiento (EQ) y absorción por ésta de zona de viario. (2010061551)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de octubre de 2008, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio 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 la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, —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.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del régimen básico del suelo previsto en el Título II de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (estatal).

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

A C U E R D A :

1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 1/08 del Plan General Municipal epigrafiado.



2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del 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 la 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 día siguiente al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 de octubre de 2008, se modifican los artículos 75. Clases de usos, 223. Definición, 224. Condiciones de volumen y 225. Tolerancia de usos del Proyecto de Delimitación Urbana, y se introducen los artículos 82.A. Uso sanitario-asistencial, 89.A. Uso sanitario-asistencial y la ficha de la Unidad de Actuación n.º 7, quedando como siguen:

Artículo 75. Clases de usos.

A los efectos del presente Plan General, los usos se clasifican en las siguientes clases:

- Uso residencial.
- Uso público comercial: comercial, oficinas y hostelero.
- Uso aparcamiento.
- Uso dotacional.
- Uso de industria y almacenes.
- Uso de espacios libres y zonas verdes.
- Uso agropecuario.
- Uso sanitario-asistencial.

Artículo 82.A. Uso sanitario-asistencial.

Corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados a actividades sanitarias, clínicas odontológicas, consultas médicas, al tratamiento y/o alojamiento de enfermos, y otras modalidades de asistencia asimiladas.



Clasificación: a efectos de las presentes ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

Categoría 1.^a: hospitales, clínicas, ambulatorios y sanatorios de medicina humana, residencias tercera edad y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento.

Artículo 89.A. Uso sanitario-asistencial.

Condiciones de los locales:

1. Los locales de uso sanitario-asistencial cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso hotelero que fueren de aplicación y las señaladas en el Plan General Municipal.
2. Los locales dispondrán de plazas de aparcamiento según los arts. 74 de la LSOTEX y 27.5 del REPLANEX.

Artículo 223. Definición.

Corresponde a los espacios destinadas a localización de dotaciones públicas (EQpub) y/o privadas (EQpriv), necesarias para el adecuado equipamiento del pueblo.

Artículo 224. Condiciones de volumen.

Alineaciones: las reflejadas en los planos de Alineaciones. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.

Retranqueos: serán libres.

Fondo edificable máximo: no se fija fondo edificable máximo.

Superficie ocupable de parcela: será del 100% de la superficie de parcela excepto para:

- Uso de servicios Categoría 3.^a: ocupación del 50% de la parcela.
- Uso de servicios Categoría 4.^a: ocupación del 10% de la parcela con construcciones fijas.
- Uso sanitario-asistencial: ocupación del 64% de la parcela.
- El resto de la parcela se destinará a espacios libres e instalaciones al servicio del uso principal.

Altura de la edificación: la altura máxima de la edificación será de tres plantas con altura máxima de 10,50 m medidos de acuerdo con el criterio fijado en el artículo 119, pudiendo sobrepasarse en una planta más conforme a lo especificado en el artículo 120 para parcelas de media o fuerte pendiente.

Para el Uso de servicios en su Categoría 4.^a se fija una altura de dos plantas y 6 m medidos de acuerdo con el criterio fijado en el artículo 119, no se autoriza la aplicación del criterio el artículo 120 para parcelas de media o fuerte pendiente.

Para el Uso sanitario-asistencial: la altura de la edificación será de la obtenida según el procedimiento descrito en el de este Plan, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,00 m, y un número máximo



de dos plantas, pudiendo sobrepasarse en una planta más conforme a lo especificado en el para parcelas de media o fuerte pendiente.

Para el Uso sanitario-asistencial: por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,50 m. y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, siempre y cuando no sobrepasen el 20% de la superficie del forjado de cubierta, no sean visibles desde el espacio público y se forme un antepecho con un faldón de teja roja, así como que ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.

Superficie máxima construible: será la resultante de aplicar los parámetros anteriores.

Artículo 225. Tolerancia de usos.

Uso principal.

- Uso dotacional: permitido en todas sus categorías.
- Usos de servicios: permitido en todas sus categorías.

Usos complementarios.

- Uso residencial: permitido en la Categoría 1.^a, con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones. Están prohibidas las estancias vivideras en la planta sótano.
- Uso aparcamiento: permitido.
- Uso sanitario-asistencial: permitido.

Usos prohibidos.

- Resto de usos.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 7. UA.7

Superficie bruta aproximada del área: 23.220 m².

APROVECHAMIENTO:

Densidad; viviendas/hectáreas: 13,24 viv./ha.

Índice edificabilidad: m² const./m² sup. bruta: 0,2 m²/m².

Aprovechamiento edificable total: 6.049 m².

Número total aproximado de viviendas: 40 viviendas.

Número total aproximado de naves industriales: 7 naves.

CESIONES: SISTEMAS GENERALES O LOCALES:

Superficie aproximada para viales: 8.052 m².

Superficie zonas verdes: 877 m².



Superficie deportivo (1): 6.685 m².

Superficie equipamiento: 1.347 m².

Total de cesiones: 18.004 m².

% bruto de cesión (m² sup. cesión/m² sup. bruta): 70,60%.

Usos: residencial en ensanche, industria compatible, deportivo, equipamiento público y privado y zonas verdes, sanitario-asistencial.

Sistema de ejecución recomendado: gestión directa o ejecución mediante obras públicas ordinarias.

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:

- Las reservas de suelo para usos dotacionales serán como mínimo las establecidas en el artículo 74 de la Ley Urbanística autonómica, debiéndose por tanto completar en su desarrollo, a falta de zonificación en los planos de ordenación.
- Terrenos de titularidad municipal.
- El área se desarrollará mediante la redacción de un proyecto de reparcelación.

(1) Parte de esta superficie deberá destinarse a zonas verdes hasta completar como mínimo la superficie de reserva correspondiente a 15 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable o el 10% de la superficie neta de la actuación.