



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 16 de abril de 2007, de la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Higuera de la Serena, que consiste en la reclasificación, a suelo urbano de uso residencial, de terrenos situados en camino Los Mártires y camino de La Laguna, así como en la recalificación a residencial de terrenos calificados como suelo de tolerancia industrial, integrándose todos ellos en la nueva Unidad de Actuación UA-1. (2010063048)

Examinado el expediente de referencia de conformidad con lo establecido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), y demás normativa de aplicación en atención a la fecha de aprobación inicial de la presente modificación.

En uso de las atribuciones que —habida cuenta de lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y Territorio, así como en el art. 14 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo, por el que se aprueban la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio—, me confiere la remisión contenida en el apartado 2 de la disposición derogatoria única de la LSOTEX, en relación con lo establecido en el art. 7.2.a) del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre Atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura,

R E S U E L V O :

Aprobar definitivamente la presente modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Higuera de la Serena y, en consecuencia y por imperativo de los principios de legalidad y seguridad jurídica, ordenar la publicación de esta resolución en el Diario Oficial de Extremadura, una vez que se aporte el correspondiente documento de refundición de conformidad con lo dispuesto en los artículos 79.1 y 80.6 de la LSOTEX, se practique su depósito en el Registro Administrativo de los instrumentos de Planeamiento.

Mérida, a 16 de abril de 2007.

El Director de Urbanismo y
Ordenación del Territorio,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO



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 16 de abril de 2007, se modifica el PDSU de Higuera de la Serena en sus artículos 55, 56, 60, 65 y 67, y se incluye la Sección 7.ª Condiciones particulares de la Unidad de Actuación 1 de suelo urbano no consolidado, quedando como sigue:

CAPÍTULO 4

NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO URBANO

Sección 1.ª. Disposiciones generales.

Artículo 55. Zonificación.

El suelo urbano municipal antes definido se califica según la siguiente zonificación:

- a) Residencial Intensiva (RI), constituida por los terrenos del casco urbano consolidados por la edificación y de uso eminentemente residencial, público y terciario. Se incluyen en dicha calificación las manzanas de casco cuyo perímetro se encuentra, con anterioridad a la vigencia de estas Normas, cerrado por la edificación en un porcentaje superior al 50% de su longitud total.
- b) Residencial Extensiva (RE), en la que se incluyen los terrenos del casco semiconsolidados por la edificación que no cumplen la limitación de la zona anterior.
- c) Residencial Compatible con Industria de 2.ª categoría (RTI), que comprende las áreas marginales del casco urbano en las que cabe alternar el uso residencial y público con instalaciones destinadas a industria limpia de 2.ª categoría.
- d) Núcleos diseminados (ND), integrados por los terrenos del suelo urbano correspondientes a agrupaciones de viviendas ubicadas en medio rural que por sus características quedan incluidos en la definición que de "núcleo de población" se contiene en la presente normativa.
- e) Residencial Extensiva en Unidad de Actuación UA-1 (RE-1), en la que se incluyen los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación UA-1, en suelo urbano no consolidado, cuyas condiciones se regulan en la Sección 7.ª del presente Capítulo.

Sección 2.ª. Condiciones de parcelación.

Artículo 56. Parcela mínima.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, en suelo urbano, serán las siguientes, según zonas:

- a) Zona Residencial Intensiva.
 - Superficie mínima: 100 m².
 - Fachada mínima: 6 m.
 - Fondo mínimo: 10 m.
 - Separación mínima entre linderos enfrentados: 6 m.



b) Zona Residencial Extensiva.

- Superficie mínima: 200 m².
- Fachada mínima: 10 m.
- Fondo mínimo: 20 m.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 10 m.

c) Zona Residencial compatible con Industria de 2.^a categoría.

- Superficie mínima: 100 m².
- Fachada mínima: 6 m.
- Fondo mínimo: 10 m.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 6 m.

d) Núcleos diseminados.

Las condiciones de parcela mínima en los terrenos así calificados serán las que se señalen en la normativa a establecer en el correspondiente Plan Especial.

No obstante las condiciones antes señaladas, serán consideradas como edificables, a los efectos de cumplimentación de parcela mínima, todas aquellas parcelas que, con anterioridad a la aprobación de esta normativa, estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad, permitiéndose en ellas el uso residencial cuando las viviendas que pudieran edificarse sobre las mismas reunieran todas y cada una de las condiciones higiénico-sanitarias que se establecen en la presente normativa.

e) Zona Residencial Extensiva en Unidad de Actuación UA-1 (RE-1).

- Superficie mínima: 100 m².
- Fachada mínima: 6 m.
- Fondo mínimo: 10 m.

Artículo 60. Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación:

- a) En edificaciones en manzana cerrada la ocupación máxima en todas y cada una de sus plantas no sobrepasará el 80% de la superficie de parcela neta edificable; sin embargo, en las plantas bajas de uso residencial dicho límite podrá elevarse hasta el 100% de la misma superficie. Como excepción, en la Zona Residencial Extensiva en Unidad de Actuación UA-1 (RE-1), no se establece ocupación máxima ni mínima.
- b) En el tipo de edificación de bloque exento la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

**Artículo 65. Edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad será el resultante de las demás condiciones de altura, número de plantas, ocupación, etc., que se establecen en los artículos anteriores.

El coeficiente de edificabilidad sobre polígono, manzanas o núcleo a observar en Estudios de Detalle, que pudiera desarrollarse será el siguiente:

Residencial Intensiva: 1,50 m².

Residencial Extensiva: 1,00 m².

Residencial compatible con Industria: 1,50 m².

Núcleos diseminados: 0,25 m².

Residencial Extensiva en Unidad de Actuación UA-1 (RE-1): 1,25 m².

El coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie neta de cada polígono o manzana de que se trata una vez deducidos los espacios públicos, colindantes o exteriores, incluidos en los mismos.

Sección 4.^a. Condiciones de uso.

Artículo 67. Zona Residencial Intensiva y Zona Residencial Extensiva en UA-1.

En edificios exclusivos y en la planta baja de las edificaciones en manzana cerrada se permitirán los usos residenciales y públicos y terciarios en cualquiera de sus categorías, admitiéndose también el industrial de 1.^a categoría, de acuerdo siempre con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En las restantes plantas de los tipos de edificación indicados sólo se permitirán el uso residencial y el público y terciario en las categorías 10.^a (oficinas) y 13.^a (sanitarios), restringiéndose esta última a la atención de enfermos (consultorios), excluyéndose el alojamiento y tratamiento continuado de los mismos.

En el tipo de edificación en bloque exento se autorizará únicamente el uso público en edificios exclusivos.

Sección 7.^a. Condiciones particulares de la Unidad de Actuación 1 de suelo urbano no consolidado.

Artículo 78.1. Zonificación de la UA-1.

Se incluye la UA en la zona RESIDENCIAL EXTENSIVA UA-1, cuyos parámetros se definen en los artículos siguientes de la presente sección.

Artículo 78.2. Tipología edificatoria.

Se prescribe, para la Unidad de Actuación 1, como tipología, la de manzana cerrada densa, definida en el artículo 38. No obstante, podrá admitirse edificación en manzana con patio de manzana, en las condiciones que establece el artículo 59.

Artículo 78.3. Ocupación.

No se establece ocupación máxima o mínima en ninguna de las plantas edificables.

**Artículo 78.4. Fondo máximo edificable.**

Se establece el fondo máximo edificable en 20 m.

Artículo 78.5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será 1,25 m²/m², sobre los solares residenciales.

Artículo 78.6. Condiciones de parcelación.

Superficie mínima: 100 m².

Fachada mínima: 6 m.

Fondo mínimo: 10 m.

Artículo 78.7. Condiciones de uso.

En la zona RE-UA-1 las condiciones de uso son las definidas en el artículo 67 de las presentes normas.

Artículo 78.8. Otras condiciones.

Sobre lo no regulado en esta sección, será de aplicación lo regulado en las secciones anteriores del presente Capítulo.

Artículo 78.9. Ficha de la UA-1 en SUNC.

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1		
SUPERFICIES	Superficie bruta	12.161 m ²
	Superficie sistemas generales	0 m ²
	Superficie neta	12.161 m ²
	Superficie viario propuesta	3.386 m ²
	Superficie uso residencial	4.868 m ²
	Superficie uso industrial	0 m ²
	Superficie uso terciario	0 m ²
APROVECHAMIENTO	Área de reparto	UA-1
	Aprovechamiento objetivo	6.080 m ²
	Aprovechamiento subjetivo	5.472 m ²
	Aprovechamiento medio	0,50 m ² / m ²
	Cesión a la administración	608 m ²
	Excedente de aprovechamiento	0 m ²
	Aprovechamiento residencial	6.080 m ²
	Aprovechamiento industrial	0 m ²
	Aprovechamiento terciario	0 m ²
	Número máximo de viviendas	42 (35 viv/Ha)
	Viviendas de protección pública	25% del Aprov. Objetivo
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL	Dotaciones públicas	3.891 m ²
	Zonas verdes	1.946 m ²
	Equipamiento	1.945 m ²
	Número de plazas de aparcamiento	61
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Programación	2006-2010
	Sistema de actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Programa de Ejecución