



*RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Higuera de Vargas, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso residencial en terrenos de la finca "El Tango". (2011060986)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de agosto de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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.

Puesto que Higuera de Vargas no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta 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 —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.

Apreciando que se han subsanado las deficiencias sustantivas fundamentales apreciadas en anterior sesión de 29/07/10, e incorporado al expediente los preceptivos informes sectoriales de la Dirección General de Infraestructuras y Agua (11/08/10), y de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental (17/08/10).

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 puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, 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 solo 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 a 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,

JUAN FRANCISCO MORENO RODRÍGUEZ

El Secretario,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

#### **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 26 de agosto de 2010, se crea el sector de suelo urbanizable SE-1, por lo que se incorpora la ficha urbanística de la unidad de actuación en el artículo VII.30 bis.1 Objetivos y artículo VII.30 bis.2 Otras condiciones, quedando las Normas Subsidiarias como sigue:

EPÍGRAFE 2: SE-1

#### **Artículo VII.30 bis.1. Objetivos.**

1. Comprende la transformación del sector de suelo urbanizable, conforme a los parámetros definidos en la ficha expuesta a continuación, de los terrenos situados lindando la carretera EX-312, entre ésta, camino público de ella a c/ Antonio del Barco, prolongación de c/ Fuentecilla, y traseras de viviendas con fachada a c/ Antonio del Barco y c/ Manuel Ruiz. Convirtiéndose así en suelo apto para su desarrollo urbanístico y edificatorio. Favoreciendo la regeneración de la periferia; evitando la degradación de la misma a través de esta incorporación al Suelo Urbano que no resulta costosa, debido a la proximidad de las infraestructuras de la zona.



<b>MODIFICACION PUNTUAL N° 7 DE HIGUERA DE VARGAS</b>	
<b>Parámetros de ORDENACION ESTRUCTURAL del SECTOR</b>	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	27.009,72 m <sup>2</sup>
N° MAXIMO DE VIVIENDAS	94 viviendas
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	16.205,83 m <sup>2</sup> techo
VIVIENDAS DE PROTECCION	Todas, el 100%
ÁREA DE REPARTO	Única e independiente, con una única unidad de actuación
<b>GESTION Y EJECUCION</b>	
SISTEMA DE EJECUCION	Gestión directa / indirecta
INSTRUMENTO DE GESTION	Programa de Ejecución
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Cuenta con Ordenación Detallada, no siendo necesaria la tramitación de Plan Parcial
EQUIDISTRIBUCION	Proyecto de Reparcelación
URBANIZACION	Proyecto de Urbanización
<b>USO GLOBAL</b>	
CARACTERISTICO	Residencial
COMPATIBLES	Equipamiento público y espacios libres
INCOMPATIBLES	El resto de usos
<b>RESERVAS (Art. 74 Lsotex y Art. 28 RPlanex)</b>	
EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES	≥ 5.672,04 m <sup>2</sup> (>35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t)
ZONA VERDE PUBLICA	≥ 2.700,97 m <sup>2</sup> (>15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t; y > 10% sup. sector)
EQUIPAMIENTO PUBLICO	≥ 3.241,17 m <sup>2</sup> (>20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t)
APARCAMIENTOS PUBLICOS	(≥ 1/200 m <sup>2</sup> t) (podrán ser anexas a viario)
APARCAMIENTOS PRIVADOS	(≥ 1/100 m <sup>2</sup> t) (podrán ser interiores a parcelas residenciales)
CESION OBLIGATORIA AYUNT.	10% del aprovechamiento del sector. Art 30 Lsotex
<b>CONDICIONANTES SECTORIALES (incorporados en el anexo)</b>	
<u>Suministro de agua, repercusión sobre los recursos hídricos del municipio</u> Se adoptarán medidas municipales que ajusten el volumen anual a ≤ 233.118 m <sup>3</sup> /año	
<u>Evacuación y recogida de aguas, calidad de las aguas</u> Se ejecutará un tanque de tormentas, conforme a las determinaciones del I.S. de CHG	
<u>Afección del límite de edificación de carreteras</u> No se podrá edificar en franja de 25 m, congruente con el trazado de la Ctra. EX – 312	



<b>MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DE HIGUERA DE VARGAS</b>	
<b>Parámetros de ORDENACION DETALLADA del SECTOR</b>	
ORDENACION	La ordenación de manzanas propuesta en planimetría
USOS PORMENORIZADOS	
CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA	
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
RESERVAS (Art. 74 Lsotex y Art. 28 RPlanex)	
EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES	6.315,49 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE PUBLICA	3.014,76,97 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PUBLICO	3.300,73 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS PUBLICOS	81 plazas anexas a viario
APARCAMIENTOS PRIVADOS	162 plazas interiores a parcelas residenciales
MARCOS NORMATIVOS DE APLICACIÓN	
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	Condiciones particulares: RUI - Residencial Unifamiliar Intensiva (Art.s V.96 a V. 105)
Particularidades:	Edificabilidad neta sobre parcela: 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Nº de plantas. 2
	Sin limitación de fondo máximo (según planimetría)
	Parcelas definidas en planimetría S ≥ 200 m <sup>2</sup>
VIARIO	Definido en planimetría
EQUIPAMIENTO PUBLICO	Condiciones particulares: INSTITUCIONAL - (Art.s V.138 a V.143)
Particularidades:	USO PERMITIDO EXCLUSIVAMENTE: EQUIPAMIENTO PUBLICO (Uso educativo y cultural, uso sanitarios y uso deportivo)
	No edificable franja límite de edificación (afección carretera)
ZONA VERDE PUBLICA	Condiciones particulares: ESPACIOS LIBRES – (Art.s V.145 a V.146)
Particularidades:	USO PERMITIDO EXCLUSIVAMENTE: SECCION 6, USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES
	Preservar acceso a viviendas colindantes

**Artículo. VII.30 bis.2. Otras condiciones.**

1. Se preverán dotaciones de aparcamiento de carácter privado, de manera proporcional a la actividad residencial a desarrollar, a razón de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de mayor superficie.