

AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 23 de febrero de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Higuera de Vargas, consistente en la ampliación del suelo urbano al margen izquierdo de la carretera de Zahínos a Higuera de Vargas, mediante reclasificación de la finca “El Cabecito”, para uso equipamental asistencial, y la franja de terreno que une la citada finca con la UA-12 para uso residencial.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 23 de febrero de 2006, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el art. 5.Primer.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005 de 21 de junio por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial 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 (LSOTEX), 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 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.

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

ACUERDA:

1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el 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 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 Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 23 de febrero de 2006, los artículos V.58, V.59.1, V.139, V.144.9, VII.28, VII.29, VII.30, VII.31, VII.32, VII.33, VII.34, VII.35 y VII.36 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal quedan redactados como sigue:

Epígrafe 3: Uso Sanitario.

Art. V.58. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.
2. También se incluye el uso asistencial correspondiente a edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de personas de la tercera edad.

Art. V.59. Clasificación.

1. A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

Grupo I: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios (clínicas veterinarias) correspondientes a las rúbricas 941 y 942 del CNAE.

Grupo II: Consultas de médicos sin régimen de internado.

Grupo III: Para el caso de uso asistencial, Residencias para personas de la 3.ª Edad, residencias geriátricas e instalaciones complementarias.

Art. V.139. Alineaciones.

1. Son las definidas en la documentación gráfica de el presente NNSS en los planos correspondientes.

Para el caso de equipamientos asistenciales, las alineaciones serán libres.

Art. V.144. Usos de la edificación.

1. Vivienda. Se admite en todas sus categorías, con un límite máximo de 2 viviendas y 300 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.
2. Aparcamiento-cochera. Se admite únicamente el correspondiente al Grupo II.
3. Industria. Queda prohibida en cualquiera de sus grupos.
4. Comercio. Permitido únicamente en Grupo III.
5. Oficinas. Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas al uso anejo. Deberán garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos.

6. Hostelerías y Hoteles. Se admiten los correspondientes al Grupo II. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie (construida o no) destinada a dicho uso.

7. Espectáculos y Salas de reunión. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos destinado al presente uso.

8. Educativo-Cultural. Se permite los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.

9. Sanitario. Se permite los correspondientes a los Grupos I, II y III. Deberán garantizar dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.

10. Religioso. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Dispondrán una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados construidos.

11. Deportivo. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados de solar destinado a dicho uso.

12. Ganadero. Queda prohibido en cualquiera de sus grupos.

EPÍGRAFE 1: UE-14

Art. VII.28. Objetivos.

1. La presente unidad de actuación, junto a la UE-15, surge ante la necesidad del municipio de calificar un suelo en la carretera de Zahinos para ubicación de una residencia de la tercera edad. Con el fin de conseguir una continuidad en el suelo urbano entre ese suelo asistencial y la UE-13, se califican también como urbanos los terrenos incluidos en esta UE-14. Con ello se consigue además que al desarrollarse esta Unidad de actuación, se complete la urbanización de los terrenos que unen la carretera de Zahinos con la urbanización de las UA-12 y UA-13.

Art. VII.29. Planeamiento de desarrollo, Gestión y Ejecución.

1. Planeamiento de desarrollo: Programa de Ejecución.

Art. VII.30. Características dimensionales y de aprovechamiento.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-14				
SUPERFICIE BRUTA			5.207 M2	
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de ordenanza
Manzana residencial	3.125	2.500	5	Unifamiliar extensivo
Manzana zona verde(*)	408		0	Zona verde/libre
Manzana zona verde	521		0	Zona verde/libre
Dotacional publico	354		0	Dotacional público
Viario	799			
TOTAL superficie neta	4.408	2.500	5	
El 25% del aprovechamiento se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública				

(*) no computa como zona verde pública por no cumplir las características exigibles en el art 4.b del anexo del Reglamento de Planeamiento.

RESERVAS (según art. 74 LSOTEX)		
Reservas totales (m2)	35%	875
Espacios verdes (m2)	10% sup. de UA	520.70
Espacios verdes (m2)	15m2/100 m2 techo residencial	375
Aparcamiento		24 plazas. Al menos 12 públicas

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes	521 m2
Dotacional	354 m2

EPÍGRAFE I: UE-15

Art. VII. 31. Objetivos.

I. La presente unidad de actuación, junto a la UE-14, surge ante la necesidad del municipio de calificar un suelo en la carretera de Zahinos para ubicación de una residencia de la tercera edad.

Con el fin de agilizar el desarrollo de esta UE-15; se han incluido en ella terrenos con todos los servicios urbanísticos, pendientes únicamente para ser urbanos, de la cesión de dotaciones.

Art. VII.32. Planeamiento de desarrollo, Gestión y Ejecución.

I. Planeamiento de desarrollo: Programa de Ejecución.

Art.VII.33. Características dimensionales y de aprovechamiento.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-15				
SUPERFICIE BRUTA		18.890 M2		
Manzana	Superficie (m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de ordenanza
Manzana residencial	1.490	1.192	3	Unifamiliar extensivo
Manzana asistencial	14.372		0	Equipamiento asistencial
Manzana zona verde	1.774		0	Zona verde/libre
Manzana zona verde	1.254		0	Zona verde/libre
TOTAL superficie neta	18.890	1.192	3	
El 25% del aprovechamiento se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública				

RESERVAS (según art. 74 LSOTEX)	
Reservas totales (m2) 35m2/100m2 techo residencial y 15% suelo asistencial	418 m2 + 2.610 m2= 3.028 m2
Espacios verdes (m2) 10% sup. Neta	1.889
Espacios verdes (m2) 15m2/100 m2 techo residencial y 2/3 de la-reserva total del suelo asistencial.	2.019 m2 + 179 m2 = 2.198 m2
Aparcamiento	12 plazas. Al menos 6 públicas

RESERVAS PROPUESTAS	
Espacios verdes	3.028 m2
Dotacional	-----

CAPÍTULO 2

POLÍGONOS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR:

Art.VII.34. Sobre el contenido de este apartado.

I. En los epígrafes y artículos siguientes se recogen los aspectos normativos de los Polígonos de Suelo Apto para urbanizar definidos por las NN.SS.

EPÍGRAFE I: SAU-I

Art. VII.35. Objetivos.

I. Ante la imposibilidad de integrar como equipamiento público el antiguo edificio de fábrica de harinas, se decide por parte del equipo técnico y ayuntamiento, reducir la superficie calificada de apta para urbanizar (SAU) a unos mínimos, pero que a la vez permita condicionar las futuras ampliaciones que se quieran llevar a cabo en esta área.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M²)

SUPERFICIE BRUTA: 17.498

VIARIO: 5.480

CESIONES:

Equipamientos: No se fijan

Zonas verdes/libres: No se fijan (*)

EDIFICABLE: 11.154

CESIÓN DE LUCRATIVO: (15%) 1.673

Usos fijados en los planos de ordenación: Viviendas

Residencial Unifamiliar Intensiva. (RUI).

Densidad máxima de viviendas: 54 Viv/ha

Art. VII.36. Otras condiciones.

1. Los usos y tipologías serán los recogidos en el plano de ordenación de las NN.SS.

2. Los viarios son vinculantes para el Plan Parcial, éste podrá fijar los nuevos viales que considere necesario para su mejor desarrollo.

3. Las cesiones tanto de equipamiento como de zona verde serán los mínimos que se establecen en el RP de la LRSOU. (*) Se fija especialmente tan solo, una zona verde obligatoria para el Plan Parcial de 864 m². Ésta condicionará el arranque de la urbanización y las aperturas de comunicación con el casco urbano.