



RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 8/2008 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jaraíz de la Vera, consistente en la redelimitación de un nuevo SUZ-13 de uso dotacional, en el paraje "Los Monderos", para la construcción de una residencia geriátrica. (2009061119)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de noviembre de 2008, adoptó la siguiente Resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General 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 Jaraíz de la Vera 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 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.

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 8/2008 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanísticas resultantes de la aprobación de la presente modificación.



Se advierte al Ayuntamiento, que la modificación aprobada no incluye la homologación del nuevo sector, al no recoger, entre sus determinaciones la necesaria diferenciación entre ordenación estructural y detallada.

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,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba indicado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 27 de noviembre de 2008, el artículo 10.1.1 Delimitación tabla del listado de los sectores del Régimen de Suelo Urbanizable, artículo 12.2 Definición tabla de las zonas de ordenanza, la nueva ficha urbanística del Sector de Suelo Urbanizable SUZ-13 y de las Normas Particulares de Zona Equipamiento Sanitario Asistencial (DE-SA), de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, quedan redactados como sigue:

Artículo 10.1.1. Delimitación. Listado de los sectores del Régimen de Suelo Urbanizable:

CLAVE	NOMBRE
1	Carretera de Pasarón
2	Paraje de la Carmenilla
3	Paraje de Calbarro
4	Las Veguillas
5	Camino de las Huertas – 1
6	Camino de las Huertas – 2
7	Camino de las Huertas – 3
8	Camino de las Huertas – 4
9	Camino Viejo de Torremenga
10	Las Cruces
11	Finca Santa Lucía
12	Paraje del Campanero
13	Paraje Los Monderos

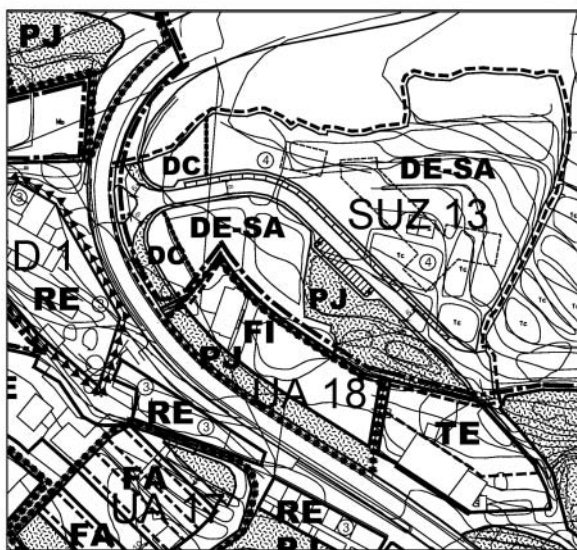
Artículo 12.2. Definición. Zonas de ordenanza:

CLAVE	NOMBRE
CS	RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO
CH	RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO
RI	RESIDENCIAL INTENSIVA
RE	RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE
FA	FAMILIAR ADOSADA
FI	FAMILIAR INTENSIVA
FE	FAMILIAR EXTENSIVA
TE	TERCIARIO y SERVICIOS
IC	INDUSTRIA COMPATIBLE
IG	INDUSTRIA EN GENERAL
DC	DOTACIONAL COMPACTO
DE	DOTACIONAL EXENTO
PJ	PARQUES y JARDINES
DE-SA	EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL

Ficha urbanística del Sector de Suelo Urbanizable SUZ-13:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**SUZ-13**

NOMBRE: Paraje "Los Monderos"

LOCALIZACIÓN**ÁMBITO y DESCRIPCIÓN**

La superficie objeto de actuación se encuentra situada al Norte de la población de Jaraíz Vera y delimitada por el Arroyo Los Lavaderos (Norte), la línea de D.S.U. de Jaraíz (Sur), Camino de Los Monderos (Este) y carretera EX-203 en dirección a Cuacos de Yuste (Oeste).

Comprende las parcelas rústicas con referencia catastral n^{os}: **29, 30, 33, 34, 38 y 39**, polígono 4^o, correspondientes al término municipal de Jaraíz de la Vera.

Sobre este SUZ-13, de uso global *Dotacional*, se ha previsto la implantación de un GERIÁTRICO ("Residencia para Mayores Mirador de a Vera").

GESTIÓN DEL SUELO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Compensación

INICIATIVA PLANEAMIENTO:

Privada



APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL:			APARCAMIENTOS:		
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	17.244		USOS	Porcentaje	Uds.
EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	7.759,80		Público	1/200 m ² .	39
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² / m ²)	0,45		Privado	1/200 m ² .	39
APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO:			CESIONES DE SUELO:		
USOS	m ² . CONSTR.	VIVIENDAS	USOS PÚBLICOS	m ² . SUELO	%
DE-SA	7.759,80	0	Zona Verde Pública	2.102,25	12,19%
			Dotacional Público	865,40	5,02%
			Viarío	2.765,00	16,03%
TOTAL	7.759,80	0	TOTAL	5.732,65	33,24%
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS:			ASIGNACIÓN DE SUELOS:		
TITULARIDAD	EDIF. TOTAL (m ² .construidos)			m ² . SUELO	%
PÚBLICA	10% (Convenio Urbanístico)		Cesión usos públicos	5.732,65	33,24%
PRIVADA	90% del aprovechamiento		Usos lucrativos	11.511,35	66,76%

OBSERVACIONES:

- El desarrollo de este SUZ-13, que cuenta con ordenación detallada, se realizará mediante un Programa de Ejecución, delimitando una única unidad de actuación UA_SUZ-13 de uso Dotacional.
- Se ha asignado la clave DE-SA (Equipamiento Sanitario Asistencial) a la totalidad del suelo de titularidad privada. Tal como establece esta clave DE-SA, deberá adecuarse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos.
- El 10% del aprovechamiento de titularidad pública correspondiente al Ayuntamiento de Jaraíz Vera podrá monetizarse mediante Convenio Urbanístico suscrito entre los propietarios y dicha Admón.

Normas Particulares de Zona Equipamiento Sanitario Asistencial (DE-SA):

NORMAS PARTICULARES DE ZONA**DE-SA**

NOMBRE	DE-SA: EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Equipamiento Sanitario Asistencial en gran parcela con instalaciones al aire libre
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional – Equipamiento Sanitario Asistencial

DEFINICIÓN

Edificación que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como Residencias de Ancianos, Centros Geriátricos, de Drogodependientes y de Asistencia Social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m²)	1.000 m ²
FRENTE MÍNIMO (m)	20 m
FRENTE MÁXIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

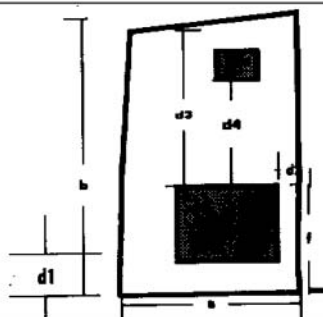
OCUPACIÓN (%)	50%
EDIFICABILIDAD NETA	Determinada por las condiciones de altura y ocupación
ALTURA MÁXIMA (nº plantas-m)	4 plantas / 13 m. ⁽¹⁾

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	≥ 5 m	≥ 5 m
FOND MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	≥ 5 m ⁽²⁾	≥ 5 m ⁽²⁾
LINDERO POSTERIOR (d3)	≥ 5 m ⁽²⁾	≥ 5 m ⁽²⁾
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
 b. Fondo mínimo de parcela.
 f. Fondo máximo de la edificación.
 d₁. Distancia a alineación exterior.
 d₂. Distancia a linderos laterales.
 d₃. Distancia a lindero posterior.
 d₄. Distancia a otros edificios.


OBSERVACIONES

- Se permite una edificación auxiliar de 100 m². de superficie y 3,60 metros de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- Deberá adecuarse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos.

⁽¹⁾ En el caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.

⁽²⁾ Los retranqueos podrán suprimirse en el caso de que los linderos estén constituidos por viales o zonas verdes.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
DE-SA

NOMBRE	DE-SA: Equipamiento Sanitario Asistencial
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Equipamiento Sanitario Asistencial en gran parcela con instalaciones al aire libre
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional – Equipamiento Sanitario Asistencial

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de las Normas Urbanísticas.

USOS**USO PRINCIPAL**

– Uso Dotacional: Equipamientos Sanitario y Asistencial

**USOS
COMPLEMENTARIOS**

- Uso residencial, categoría 1ª, correspondiente a vivienda del personal o vigilante empleado en la instalación, con una superficie no mayor a 100 m².
- Uso de aparcamiento, categorías 1ª, 3ª y 4ª.
- Uso Terciario:
 - Oficinas, relacionadas con el uso dotacional desarrollado.
 - Hostelería, categoría 1ª al servicio de la instalación.
- Uso de servicios urbanos e infraestructuras.
- Uso de espacios libres y zonas verdes.

USOS PROHIBIDOS

– Todos los usos no permitidos expresamente.