

PLAN GENERAL MUNICIPAL

HIGUERA DE VARGAS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EQUIPO REDACTOR:

ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ (Arquitecto)

COLABORADORES:

ROSA BENITO DE DIOS (Arquitecto)

JAVIER GÓMEZ DE LA PEÑA VILLALÓN (Arquitecto)

EIEX. ENTORNO E INFRAESTRUCTURA DE EXTREMADURA S.L.

ÍNDICE

<u>1:</u>	<u>INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....</u>	<u>5</u>
1.1.	ANTECEDENTES.....	5
1.2.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL TIPO DEL TIPO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO	5
1.3.	Determinaciones del Plan General.	6
1.4.	JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 69 DE LA LSOTEX	7
1.5.	JUSTIFICACION DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL ARTÍCULO 70 DE LA LSOTEX	8
1.6.	JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 75 DE LA LSOTEX	9
<u>2:</u>	<u>PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.....</u>	<u>10</u>
2.1.	Problemática urbanística del municipio	10
2.1.1.	Territorio municipal.	10
2.1.2.	Núcleo urbano.	10
2.2.	Objetivos Generales del Plan General: HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN. REVISIÓN.....	12
2.3.	OBJETIVO EN SUELO URBANO	13
	Núcleo urbano.	14
2.4.	OBJETIVO EN SUELO URBANIZABLE	16
2.5.	OBJETIVO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL:.....	17
2.6.	OBJETIVO RELATIVO A LA PREVISIÓN DE SUELO EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA FUTURA DE VIVIENDAS.....	18

3: ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. MODELO TERRITORIAL..... 20

3.1.	La ordenación territorial.....	20
3.2.	Núcleo urbano.....	20
3.3.	Cuantificación general de la ordenación propuesta.....	21
3.3.1.	Dimensionado del suelo residencial.....	23
3.3.2.	Dimensionado del suelo Industrial.....	24
3.3.3.	Dimensionado de los equipamientos públicos.	24

4: JUSTIFICACIONN DE LA CLASIFICACION DEL SUELO..... 27

4.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	27
4.2.	SUELO URBANO.....	27
4.2.1.	Delimitación.....	27
4.2.2.	Usos globales	29
4.2.3.	Áreas normativas. (ZOUS).....	29
4.2.4.	Intervenciones en suelo urbano.....	35
4.3.	SUELO URBANIZABLE.....	37
4.3.1.	Delimitación.....	37
4.3.2.	Condiciones particulares	37
4.4.	SUELO NO URBANIZABLE	38
4.4.1.	Delimitación.....	38
4.4.2.	Condiciones generales para el suelo no urbanizable.....	39
4.4.3.	Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.	39

5: JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y DETALLADA..... 43

5.1.	CONTENIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	43
5.2.	CONTENIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION DETALLADA	48

6: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX..... 51

- 6.1. Suelo urbano. 51
 - 6.1.1. SUELO URBANO.CONOLIDADO 51
 - 6.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UA)..... 52
 - 6.1.3. CONJUNTO DEL SUELO URBANO. 54
- 6.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO EN SUELO URBANIZABLE 55

7: JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION DEL PLAN 57

- 7.1. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION DEL SUELO URBANO 57
 - 7.1.1. APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANO 57
 - 7.1.2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO 58
 - 7.1.3. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO 62
 - 7.1.4. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO..... 63
- 7.2. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION DEL SUELO URBANIZABLE 64
 - 7.2.1. APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE 64
 - 7.2.2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO URBANIZABLE..... 64
 - 7.2.3. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE 65
- 7.3. GESTION DE LOS SITEMAS GENERALES 66
 - 7.3.1. METODOS DE OBTENCIÓN DEL SUELO. 66

8: JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION CON LA PROTECCION DEL PATRIMONIO 67

- 8.1. DETERMINACIONES REFERENTES A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
67

9: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.	68
10: JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	69
11: JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A NORMATIVAS SECTORIALES CONCURRENTES.....	70
12: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	71
13: INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL .. ¡Error! Marcador no definido.	
14: ANEXO1. ESTUDIO DE EDIFICABILIDADES	83

1 : INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES
--

1.1. ANTECEDENTES

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del proyecto del Plan General de Higuera de Vargas (Badajoz). El trabajo ha sido elaborado por el siguiente equipo técnico:

EQUIPO REDACTOR

Enrique López Gómez (Arquitecto)

EMPRESA Y TECNICOS COLABORADORES

Rosa Benito de Dios (Arquitecta)

Javier Gómez de la Peña Villalón (Arquitecto)

EIEX. Entorno e Infraestructuras de Extremadura S.L.

1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL TIPO DEL TIPO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO

La selección del Plan General Municipal como instrumento de planeamiento para el municipio de Higuera de Vargas responde a la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico del municipio, así como la capacidad de gestión y programación de éste.

El Plan General Municipal de Higuera de Vargas sustituye a las anteriores Normas Subsidiarias cuyas características fundamentales y grado de desarrollo se ha expuesto en el documento informativo que acompaña al presente Plan.

De las conclusiones del análisis realizado y de las consideraciones anteriormente expuestas se deduce la conveniencia e idoneidad del Plan General Municipal como instrumento adecuado para el planeamiento de Higuera de Vargas

1.3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

El presente Plan General contiene las siguientes determinaciones:

1 De ordenación estructural

- La fijación de las directrices del modelo de evolución urbano y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.
- La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
- La delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.
- El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas. La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
- Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.
- Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan sustancias peligrosas.
- Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
- La ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.
- Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.
- Los previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integrados en la ordenación estructural.
- Lo definición de las circunstancias y supuestos cuyo concurrencia haga procedente la revisión del Plan General.
- La definición de los actos prohibidos y de los expresamente permitidos en el suelo no urbanizable.
- La determinación de las condiciones que deben reunir las edificaciones en el suelo no urbanizable de modo que no puedan formarse en él nuevos núcleos de población.
- La determinación de las condiciones de ordenación en el suelo no urbanizable precisas para garantizar lo preservación de su carácter rural.
- La fijación de las condiciones, requisitos y las limitaciones o que deben sujetarse los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.
- La delimitación, en suelo no urbanizable, de zonas homogéneas con autorización de viviendas familiares.

2 De ordenación detallada.

- *El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.
- La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.
- La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas aéreas que integran el suelo urbano.
- Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
- La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetas a operaciones de reforma interior, o de renovación a mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.
- El trazado y características de la red vial del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
- La delimitación de unidades de actuación, señalado para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

1.4. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 69 DE LA LSOTEX

El presente Plan General Municipal de Higuera de Vargas se adecua a las determinaciones fijadas en el Artículo 69 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia a la función de los Planes Generales dado que el mismo:

- a) Define la ordenación urbanística de la totalidad del territorio municipal, distinguiendo entre las determinaciones de carácter estructural y detallado, según los criterios contenidos en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, según se detalla más abajo, utilizando al efecto la estructuración documental de la herramienta de planeamiento de la Consejería de Fomento.
- b) Los fines y objetivos contemplados por el Plan se enmarcan dentro de los definidos al respecto por el artículo 5 de la LSOTEX, y en concreto por los siguientes:
 - Define los diferentes Núcleos Urbanos que conforman el término municipal de Higuera de Vargas: Núcleo Urbano de la localidad de Higuera de Vargas.
 - Establece las posibilidades para el desarrollo urbano del núcleo de población definido en función de sus necesidades, compatibilizándolo con la posible reforma interior en el intento de mejorar su estructura urbana y dotacional: Unidades de Actuación de carácter dotacional o del tejido urbano en el anterior suelo urbano.
 - Adopta las medidas adecuadas para preservar el medio rural y natural del territorio: Establece diferentes criterios de valoración del territorio para adoptar en función de ello sus normas de protección.

- Fija las intensidades de usos lucrativos en función de la estructura urbana preexistente, adecuando o propiciando la adecuada previsión de los estándares urbanísticos de dotaciones precisas: Establece con claridad la calificación del suelo, limitando la edificabilidad en el suelo urbano no consolidado y no desarrollado por las anteriores Normas, adaptando sus intensidades a las determinaciones de la LSOTEX
- Sistematiza la ubicación de las dotaciones públicas de tal manera que tengan una lectura unitaria de la organización del territorio: Se establece una ordenación estructural que afecta tanto a los sistemas generales como a las dotaciones de carácter local que permiten la lectura unitaria de las dotaciones públicas
- Resuelve el sistema de la red de transportes mediante la adecuada previsión del sistema viario: Se establecen los viarios generales para resolver el conjunto de la localidad, junto con los viarios locales estructurantes, así como previendo las variantes de carretera precisas en el suelo no urbanizable
- Protege el patrimonio arquitectónico de interés: Confecciona el pertinente Catálogo.

1.5. JUSTIFICACION DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL ARTÍCULO 70 DE LA LSOTEX

El presente Plan General Municipal de Higuera de Vargas se adecua a las determinaciones fijadas en el Artículo 70 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia al contenido de los Planes Generales dado que el mismo:

a) Establece la ordenación estructural del territorio mediante las siguientes determinaciones:

- Fija el modelo territorial de evolución urbana y de ocupación del territorio definiendo con claridad los diferentes núcleos urbanos integrados en el término municipal, que en el presente Plan General se reduce a la localidad Higuera de Vargas, previendo su crecimiento sostenido a medio plazo en función de las necesidades detectadas de vivienda e industria.
- Establece las oportunas clasificaciones de suelo en función de las determinaciones que al respecto especifica la Ley, diferenciando el Suelo urbano en sus dos categorías, Consolidado y no Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable
- Realiza el señalamiento indicativo de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano, estableciendo la secuencia lógica de su desarrollo.
- Establece los usos globales y compatibles en todo el territorio del Plan en función de las zonas de ordenación urbanística definidas, así como las intensidades de su implantación.
- Establece las medidas precisas para la protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.
- Determina la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público: Parques y Jardines, Redes de transporte de carácter supramunicipal y Sistemas

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

Generales de dotaciones públicas, así como aquellas otras dotaciones públicas de carácter local que se consideran estructurantes del territorio.

- Establece las delimitaciones oportunas en el Suelo no Urbanizable al objeto de su categorización, cuyo fin es la protección del territorio de relevante valor
 - Define los objetivos a establecer en desarrollo de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano, previendo el destino, en su caso, de parte de los terrenos a viviendas de protección pública.
- b) Realiza las previsiones oportunas en orden a la programación y gestión de las dotaciones públicas
- c) Realiza la ordenación detallada del Suelo Urbano, así como la ordenación de los sectores del Suelo Urbanizable preciso para su inmediata incorporación al proceso urbanizador y , en concreto, las siguientes:
- El diseño de la red complementaria de las dotaciones públicas propuestas.
 - La definición de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística, expresando en cada una de ellas los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas y de parcelación.
 - La definición de las reservas dotacionales públicas en función de los estándares mínimos de calidad urbana
 - La delimitación de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano

1.6. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 75 DE LA LSOTEX

El presente Plan General Municipal de Higuera de Vargas se adecua a las determinaciones fijadas en el Artículo 75 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia al contenido documental del Plan dado que el mismo, ajustándose a las prescripciones de la herramienta de planeamiento de la Consejería de Fomento, se compone de los siguientes documentos:

- a) MEMORIA INFORMATIVA
 - b) PLANOS DE INFORMACION
 - c) MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - d) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - e) INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
 - f) PLANOS DE ORDENACION
- NORMAS URBANISTICAS

2: PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

2.1. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO

2.1.1. Territorio municipal.

Del análisis de los datos que sobre el territorio municipal de Higuera de Vargas se exponen en la Memoria Informativa, pueden extraerse algunas conclusiones sobre los principales factores que inciden en el territorio desde el punto de vista urbanístico, así como sobre la identificación de los que pueden llegar a convertirse en problemáticos. Los criterios seguidos para la elaboración del Plan General Municipal de Higuera de Vargas han surgido como respuesta a estos problemas.

De un modo genérico las situaciones y factores que se identifican como generadores de conflictos son los siguientes:

- Existencia de construcciones fuera de ordenación al sur del núcleo urbano en la prolongación del camino que da acceso a la UA 14 de las NNSS, junto a la carretera de Zahínos.
- Existencia de actividades en Suelo No Urbanizable que no estaban adecuadamente reguladas en las NNSS como las carboneras situadas al sur del término, en las proximidades de la carretera de Zahínos y al norte, en las proximidades de la carretera de Barcarrota.
- Las NNSS tampoco regulan de manera adecuada la implantación en Suelo No Urbanizable de plantas de producción de energías renovables, tales como plantas eólicas, fotovoltaicas o termo solares.

2.1.2. Núcleo urbano.

Los principales problemas urbanísticos que inciden sobre el núcleo urbano del municipio de Higuera de Vargas pueden concretarse en los siguientes aspectos genéricos desglosados según el área a que afectan:

Casco Antiguo

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

Según se explicó en la Memoria de la Información, el centro histórico de Higuera de Vargas presenta un notable interés patrimonial. En consecuencia, la protección de este patrimonio se convierte en objetivo primordial de la ordenación urbanística de la zona, que deberá resolver los problemas que en la actualidad se derivan de las situaciones que a continuación se expresan:

- Incipiente proceso de alteración tipológica, consistente en la habilitación, ampliación de nueva construcción de algunos doblados, que aunque de modo no muy generalizado, amenaza una degradación ambiental de los espacios urbanos de mayor interés.

- Insuficiencia de los instrumentos de protección para la edificación o conjuntos edificatorios de interés histórico o ambiental.

- Existencia de numerosas edificaciones deshabitadas o con ocupación temporal, consecuencia del fuerte descenso de población experimentada durante las décadas de los sesenta y setenta.

- Impactos de índole estética producidos tanto por la utilización de revestimientos ajenos a los materiales tradicionales de la población, como revocos "monocapa", ladrillo visto, etc., como por la presencia de tendidos y conducciones eléctricas y telefónicas aéreas o grapeadas a las fachadas.

Ensanches.

- Crecimiento desagregado en relación con el casco histórico, a ambos lados de la carretera de Zahínos.

- Degradación de los bordes como consecuencia de la configuración topográfica del núcleo, que provoca la aparición de edificaciones marginales en las zonas más accidentadas.

- El núcleo urbano limita al norte y al sur con dos arroyos, del Caño y del Pepino respectivamente, que entran en conflicto con los crecimientos propuestos por las NNSS anteriores. Así, las UEs 5 y 6 de las NNSS se situaban en las traseras de las viviendas cuyas fachadas dan a la carretera de Alconchel y estaban atravesadas en toda su longitud por el arroyo del Pepino, con el consiguiente peligro que las posibles avenidas del arroyo pueden representar para los futuros desarrollos

propuestos. Esta situación de riesgo, junto al crecimiento a espaldas de una larga manzana de viviendas con frente a otra calle, con dos únicos registros en los extremos, desaconsejan la propuesta de estos suelos como aptos para absorber futuros crecimientos. Algo parecido sucede con las UAs 9 y 11 de las NNSS. En este caso el arroyo del Caño discurre por el límite de las dos UAs, situación que permitiría conservar estos crecimientos de suelo siempre y cuando la ordenación de detalle establezca las alineaciones a la mayor distancia posible del cauce del arroyo.

- Muchas de estas viviendas con frente a la carretera de Alconchel se han apropiado del dominio público correspondiente al arroyo del Pepino, al igual que los muros que delimitan las parcelas situadas al otro lado del arroyo. Como resultado se ha generado un callejón de ancho variable, en algunos casos tan sólo 1 metro, con tapias a ambos lados de unos 2 metros de altura, que se encuentra lleno de maleza con el consiguiente riesgo que puede ocasionar un taponamiento en el caso de que el arroyo experimente crecidas

- La delimitación de la UA-15 de las NNSS respondía a la expectativa de una inversión para el desarrollo de un suelo dotacional privado, concretamente la ejecución de un geriátrico. Esas expectativas no se han cumplido dando como resultado una bolsa de terreno de difícil desarrollo, completamente desagregada del crecimiento del resto del municipio.

2.2. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL: HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN. REVISIÓN

El presente Plan General Municipal se redacta con un horizonte temporal de veinte años, tanto para el Suelo Urbano como para el Urbanizable, si bien sus determinaciones son indefinidas hasta tanto no se produzca una Revisión del mismo.

La Revisión del Plan General procederá transcurridos veinte años desde su aprobación definitiva o anticipadamente cuando concurren algunas de las circunstancias que se expresan a continuación:

- a/ Cuando de los estudios urbanísticos de construcción de viviendas se constate que la superficie de Suelo Urbano o Urbanizable existente sin Programa de Ejecución, no sea capaz de asumir 1,5 veces la demanda previsible en el próximo quinquenio.
- b/ Cuando de los estudios urbanísticos de construcción de suelos con usos global industrial se constate la incapacidad de asumir la demanda previsible del próximo quinquenio.
- c/ Cuando la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter socioeconómico o demográfico puedan incidir sustancialmente en el modelo de desarrollo elegido.

- d/ Asimismo, el Ayuntamiento procederá a la Revisión del Plan General cuando así se acuerde por la Junta de Extremadura en aplicación de las competencias que le otorga el artículo 81 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

En el marco de los objetivos generales que para toda ordenación urbanística se fijan en el artículo 5.2 de la LSOTEX, los objetivos del planeamiento urbanístico de Higuera de Vargas se configuran a partir de una valoración de los diversos problemas urbanos.

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.
- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de los mismos con las zonas consolidadas.
- Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.
- Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico, y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.
- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.
- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico

Los objetivos parciales sobre los diferentes ámbitos territoriales definidos por el Plan se expresan en los puntos subsiguientes

2.3. OBJETIVO EN SUELO URBANO

1. Establecimiento de las situaciones básicas del territorio y las categorías del Suelo Urbano
2. Zonificar asignando los usos globales.
3. Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación mediante la adecuación en la Ordenanza correspondiente.

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

4. Re-equipamiento de las áreas residenciales actuales, paliando en lo posible las deficiencias que pudieran existir.
5. Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo y pormenorizando la relación de edificios y espacios a proteger.
6. Establecimiento de las condiciones de parcelación en función de las diferentes tipologías, adaptándolas , en su caso, a las existentes
7. Establecimiento de las condiciones estéticas en función de cada una de las zonas de ordenación urbanística en que se divida el territorio.
8. Definir en el suelo urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructuras (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento) en particular en el suelo de nueva creación.
9. Adaptar el Suelo Urbano no Consolidado a los estándares de calidad de la ley e intentar la contención o disminución de la edificabilidad en el Suelo Urbano Consolidado.

Núcleo urbano.

. Centro histórico

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio heredado, propugnando su rehabilitación y reutilización.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.
- Regulación de las condiciones estéticas que eviten el impacto producido por la utilización de revestimientos ajenos a los materiales tradicionales de la población, como revocos "monocapa", ladrillo visto, etc., o por la presencia de tendidos y conducciones eléctricas y telefónicas aéreas o grapeadas a las fachadas.

Ensanche.

- Control de los crecimientos urbanos priorizando el desarrollo de los vacíos urbanos existentes sobre la creación de nuevos desarrollos en la periferia.
- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los elementos urbanos que la impiden o dificultan.

- Dignificación de la imagen urbana mediante la creación de espacios libres, erradicación de la infraedificación y de los usos incompatibles con el medio urbano.

2.3.3. Equipamiento comunitario.

Educativo

- Mantenimiento del uso de Enseñanza en los terrenos ocupados por el Centro Escolar en uso, C.P. Nuestra Señora de Loreto

Deportivo.

- Preservar para este uso el suelo actualmente ocupado por el polideportivo municipal, junto a la carretera de Zahínos, así como el destinado a pista de Padel situado junto al pilar La Cagona

Sanitario.

- Mantenimiento del uso existente en el actual centro de salud.

Asistencial.

- Mantenimiento del uso existente en los actuales pisos tutelados, próximos al recinto ferial

Religioso-

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

Cultural.

- Mantenimiento del uso existente en la actual biblioteca.

Soclorecreativo.

- Mantenimiento del uso de las actuales instalaciones de la piscina municipal, junto al polideportivo. Así mismo se califican nuevos terrenos, de propiedad municipal para la futura construcción de una plaza de toros y equipamientos varios en el SUR-04, junto a la carretera de Zahínos

Administrativo.

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

Servicios urbanos.

- Mantenimiento del nivel de equipamientos existentes

Espacios Libres.

- Aunque no se detectan graves déficit en este equipamiento, se marca como objetivo la adecuación para este uso de la mayor cantidad de suelo público posible, así como la dignificación de algunos suelos, como los situados en el entorno del arroyo del Caño, y algunos suelos ya calificados como espacios libres, pero escasamente acondicionados como tales.
- Así mismo se obtiene suelo para este uso en la mayor parte de las actuaciones planteadas..

Infraestructuras.

- Completar las redes de infraestructuras en las zonas actualmente carentes de ellas.
- Mantenimiento de este uso en los terrenos ocupados por los depósitos de agua.

Red viaria

- Completar la pavimentación, tanto de la red viaria existente, como de la que el Plan General incorpora al suelo urbano.
- Dotación de Acerados en viales que ahora carecen de ellos y homogeneización de los tratamientos superficiales en áreas peatonales.
- Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.
- Fomento del arbolado urbano, tanto en las unidades de nueva creación como en las existentes que posean capacidad para albergarlo.
- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

2.4. OBJETIVO EN SUELO URBANIZABLE

1. Delimitar las zonas de futuro crecimiento para completar el modelo territorial, ajustando a las demandas de suelo establecidas.
2. Establecer las condiciones genéricas de desarrollo de los diferentes sectores en coherencia con el Suelo Urbano diseñado.

2.5. OBJETIVO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL:

De conformidad con la Ley 8/2.007 (Ley del Suelo estatal), el Plan ha establecido las diferentes situaciones básicas del territorio, es decir, Suelo Rural y Suelo Urbanizado.

Igualmente, de conformidad con la Ley 15/2.001 (Ley del Suelo autonómica LSOTEX), clasifica el territorio municipal como Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.

Dichas determinaciones se realizan con el objetivo general de regular la actividad urbanística dentro del término municipal, atendiendo a los diferentes regímenes que tal diferenciación comporta.

Para ello se ha partido de la clasificación del suelo que otorgaba las anteriores Normas Subsidiarias Municipales, con el fin de no ocasionar distorsiones insalvables en el Plan propuesto, pero realizando las oportunas adaptaciones y revisiones.

1. Categorización del Suelo en función de su valoración a efectos de su protección.
2. Establecimiento de las medidas de protección sobre las áreas especialmente protegidas y en función de sus características.
3. Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
4. Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
5. Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas:
6. Las partes más altas de la Sierra del Pendón, de la Sierra de la Garita y de la formación montañosa situada al noreste del municipio
7. Zonas de dehesas
8. Zona de Especial Conservación (ZEC) Río Alcarrache y ZEC y ZEPA Dehesa de Jerez
9. Zonas de especial valor por la calidad del paisaje como son todos los terrenos situados al este de la carretera de Zahínos.
10. Vías pecuarias.
11. Zonas de exclusión eólica.
12. Entorno de elementos de valor cultural.
13. Infraestructuras y equipamientos públicos: carreteras, cementerio, redes eléctricas....
14. Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.

15. Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

2.6. OBJETIVO RELATIVO A LA PREVISIÓN DE SUELO EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA FUTURA DE VIVIENDAS.

En la Memoria Informativa del Plan, en el Punto 4.2.1 de la misma se realiza un análisis y proyección de la población por lo que aquí nos remitimos a lo allí expresado.

Para el estudio de la estimación del nº de viviendas en el periodo de vigencia del Plan General hay que tener en cuenta las condiciones cualitativas que actualmente están produciéndose en la sociedad tales como cada vez un mayor índice de esperanza de vida, los avances tecnológicos y autopistas de la comunicación, la globalización, un mayor poder adquisitivo de la población, un mayor nivel de educación y conocimiento, etc., que sin duda pueden influir de forma directa en la composición de los hogares de Higuera de Vargas.

El tamaño de los hogares en los próximos años se irá reduciendo y cada vez son más aquellos hogares donde solo vive una persona, esto se debe fundamentalmente al aumento de la esperanza de vida así como el número de solteros y de separaciones matrimoniales que se producen en la actualidad y se prevé siga esa tendencia en el futuro. En este mismo estudio podemos comprobar cómo de 2,8 ocupantes por vivienda principal en el año 2010, se pasará en el 2030 a una media escasa de 2 personas por vivienda principal. También hay que tener en cuenta el aumento de las denominadas segundas viviendas debido a la rehabilitación y nuevas construcciones que están haciendo muchos de aquellos vecinos, que emigraron en las décadas de los 60, 70 y 80 a otras zonas de España y de Europa, que las usan para sus vacaciones o para pasar largas temporadas una vez disfruten de su jubilación.

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

	POBLACIÓN ESTIMADA	ESTIMACIÓN DEL N° DE VIVIENDAS NECESARIAS
Año de partida 2.010	2.128	1.064
Horizonte 2010-2020	2.168	1.084
Horizonte 2010-2030	2.379	1.189

Resultados estimados de población y viviendas.

Fuente: Extrapolación resultados censales del INE, 2.001. Elaboración propia.

La tabla superior recoge el resumen del análisis de la proyección de la población realizado en el punto 4.2.1 de la Memoria Informativa del Plan General, y una estimación de la necesidad de viviendas para dar alojamiento a esa población a razón de 2 habitantes por vivienda.

La proyección de población para el periodo de vigencia del Plan General realizada en la Memoria Informativa arroja un aumento de la población de 251 habitantes que necesitarán 125 viviendas a una media de 2 habitantes por vivienda.

Si bien el Plan General ofrece suelo residencial con capacidad para el desarrollo de 470 viviendas, satisfaciendo así sobradamente la demanda previsible de vivienda durante su periodo de vigencia, se puede decir que es un Plan conservador ya que reduce la oferta de suelo residencial respecto a las anteriores NNSS. Así el Plan General asume las UA que ya recogían las NNSS, adaptando sus determinaciones a la nueva legislación vigente y estableciendo para ellas una reducción de su edificabilidad y del número de viviendas, y propone la desaparición de las UEs 5 y 6 de las anteriores NNSS que ofrecían suelo para el desarrollo de 160 viviendas. En cambio tan sólo propone dos nuevas bolsas de terreno de uso residencial capaces de absorber una demanda de 87 viviendas (UA 5 y SUR-02). Por lo tanto, el Plan General reduce la oferta de viviendas respecto a las anteriores NNSS.

Además de ofrecer suelo suficiente para absorber la demanda previsible de vivienda durante su periodo de vigencia, el Plan General, cumple la 1ª condición de revisión establecida en esta Memoria Justificativa, de que “el suelo por desarrollar sea capaz de absorber 1,5 veces la demanda previsible en el próximo quinquenio.”

3: ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. MODELO TERRITORIAL

3.1. LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Se propone el mantenimiento de la actual estructura general del territorio fijada por el asentamiento de la población en un solo núcleo urbano, las redes infraestructurales y las condiciones medioambientales del territorio rural definido por su topografía, geomorfología, hidrografía... y usos existentes.

Con respecto al núcleo urbano se propone evitar el crecimiento indiscriminado e irregular controlando su desarrollo tanto en la conservación y potenciación del casco histórico como el desarrollo y la ordenación de las áreas de ensanche tanto residenciales como industriales y de equipamiento.

Se propone el mantenimiento y puesta en valor de sus características esenciales conservando su tradicional uso agrícola y ganadero, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales.

3.2. NÚCLEO URBANO.

La propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la estructura urbana existente en el núcleo urbano, ordenando las áreas periféricas de borde integrándolas en la trama urbana y controlando su crecimiento.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Higuera de Vargas, prioriza la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en las grandes manzanas interiores y en los bordes exteriores del núcleo, ya recogidos en las anteriores NNSS.

Se mantienen los usos actuales definidos por el uso predominante residencial de núcleo intercalado con distintos equipamientos reajustando, así mismo, el uso periférico industrial almacenaje y talleres, antes denominado almacenaje agro-ganadero.

Se mantiene la estructura viaria con actuaciones puntuales de rectificación de alineaciones, aperturas de viales y prolongaciones de la red con el objeto de completar su trazado mejorando la estructura urbana existente.

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

Se trata de completar y mejorar los equipamientos y la ordenación y control del crecimiento industrial con intervenciones tendentes a la solución de las carencias y deficiencias detectadas manteniendo y asumiendo la estructura existente.

3.3. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Para el dimensionado y cuantificación de los parámetros indicativos en cuanto a clasificación y calificación del suelo, equipamientos, sistemas de espacios libres e infraestructuras, se han tenido en cuenta los siguientes factores:

Crecimiento poblacional mínimo en un periodo de veinte años y por tanto una estimación de las necesidades de vivienda, también realizadas para un periodo de veinte años, y que arrojan una cifra de 251 nuevos habitantes y 470 viviendas.

Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población.

La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.

En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la capacidad de los suelos urbanos y urbanizables preexistentes para absorber estas necesidades y las estimaciones sobre el suelo industrial, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

		NNSS	PGM
Suelo urbano	Consolidado	411.226,00	442.511,00
	No consolidado UA	116.725,00	101.379,39
Total suelo urbano		527.951,00	518.449,79
Suelo urbanizable	Residencial	43.701,64	62.093,00
	Dotacional		19.117,00
			81.210,00
Suelo no urbanizable		67.020.664,36	66.992.657,21
Total municipio		67.592.317,00	67.592.317,00

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

Como se puede leer en la tabla de arriba el PGM propone un descenso absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano de 9.501,21 m², cifra que representa un descenso relativo del 1,80%. Este descenso es el resultado del balance entre los suelos que el PGM desclasifica y califica como Suelo Urbano. Entre los terrenos que dejan de clasificarse como urbanos se encuentran algunos situados en zonas periféricas, que las anteriores NNSS incluían en esta clase de suelo, pero que, o bien no son aptos para absorber los nuevos crecimientos urbanos, -caso de los terrenos incluidos en las UE-5 y UE-6 de las NNSS atravesados por el arroyo del Pepino-; o como sucede con los terrenos pertenecientes a la UE-15 de las NNSS, que respondían a expectativas de desarrollo que no se han cumplido, u otros como los terrenos pertenecientes a las UEs 12,13 y 14 de las NNSS cuya delimitación propone reorganizar el PGM para ordenar de una manera más racional el suelo de uso agrícola – almacenaje, evitando el crecimiento desagregado a lo largo de la carretera de Zahínos.

Para tratar de paliar este descenso de suelo clasificado como urbano se proponen nuevas Unidades de Actuación, como la UA 5, junto a la carretera de Alconchel; las UAs 6, 12 y 13, junto a la carretera de Zahínos, y la UA 14, en las traseras de las naves industriales situadas próximas al cementerio.

En lo que al suelo urbanizable se refiere, el Plan General propone la creación de tres sectores de uso residencial y uno de uso dotacional. Todos ellos se sitúan en zonas inmediatas al Suelo Urbano, dos de ellos al Noroeste (SUR-01 y SUR-02), el tercero al Sureste (SUR-03) y el cuarto, el SUR-04 se sitúa al Suroeste y se destina a uso dotacional..

El Plan General Municipal, con esta propuesta de suelo urbanizable de uso residencial trata de ampliar la oferta de suelo de manera que existan alternativas suficientes que impidan que se especule con los nuevos desarrollos.

A continuación se expone un cuadro de los suelos urbanizables propuestos por el Plan.

IDENTIFICACION	SUPERFICIE (m ²)	USO	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² t)	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
SUR-01	27.009	RESIDENCIAL	16.205	0,60	94
SUR-02	10.361	RESIDENCIAL	6.009,38	0,58	50
SUR-03	24.723	RESIDENCIAL	16.961	0,69	82
SUR-04	19.117	DOTACIONAL	-	0,50	-

3.3.1. Dimensionado del suelo residencial.

Según se observa con anterioridad, las previsiones de suelo residencial efectuadas por el Plan no se fundamentan de modo exclusivo en las estimaciones de desarrollo demográfico, sino que vienen determinadas por la concurrencia de otros factores.

En lo que al suelo urbano se refiere, y en coherencia con el objetivo ya enunciado de reducir al mínimo la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, el Plan General propone el desarrollo urbanístico de aquellos suelos que se encuentran dentro del perímetro de Suelo Urbano, pero que no se han desarrollado, dando lugar a vacíos urbanos. La estimación de la capacidad de absorción de viviendas del suelo urbano no consolidado se realiza a partir del análisis de los parámetros tipológicos y edificatorios asignados por el Plan a cada una de las nuevas manzanas.

Con similares criterios se efectúa el dimensionado de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, según se exponía en el apartado anterior.

El dimensionado de la capacidad de absorción de viviendas en los nuevos crecimientos en suelo urbano y urbanizable propuestos es el siguiente:

Viviendas en suelo urbano	244
Viviendas en suelo urbanizable	226
Total	470 viviendas

Como ya se ha visto en el apartado “2.6 Objetivo relativo a la previsión de suelo en función de la demanda futura de viviendas”, el Plan General Municipal a pesar de ser conservador en cuanto a la propuesta de nuevos suelos de uso residencial, oferta suelo suficiente como para poder absorber las necesidades de vivienda del municipio.

3.3.2. Dimensionado del suelo Industrial.

Para dar respuesta al doble objetivo de incrementar la escasa dotación actual de suelo industrial y de proteger tanto el suelo agrícola como los terrenos circundantes al núcleo que presentan mayores valores ambientales, incluyendo entre ellos las perspectivas visuales más emblemáticas de la población, el Plan General establece un dimensionado de suelo industrial cuya cuantificación se ha realizado a partir de las estimaciones del propio Ayuntamiento.

La superficie total de los suelos de este uso es de 45.234 m².

3.3.3. Dimensionado de los equipamientos públicos.

De conformidad con los objetivos generales y particulares enunciados anteriormente, y en todo caso acorde con los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos por la LSOTEX en el artículo 74, la cuantificación y calificación del suelo reservado por el Plan General para los equipamientos públicos se ha efectuado a partir de la asunción y aceptación de la mayor parte de los suelos ya reservados para este destino por el planeamiento anterior, realizando los retoques y ajustes necesarios en su dimensión o calificación para dotar al sistema de una mayor coherencia.

El dimensionado de los equipamientos públicos propuestos por el Plan es el que se detalla a continuación:

Espacios Libres (Zonas verdes)

En el cuadro siguiente se recoge el dimensionado de los espacios libres, tanto de los pertenecientes a la red básica como a la red pormenorizada, identificando los que forman parte del sistema general. Para mejor comprensión e identificación de cada uno de ellos respecto a la documentación gráfica del Plan, se indica el número de orden de la manzana o submanzana en la que se ubica, siguiendo la numeración que se refleja en los planos de ordenación detallada OD-N.1.

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

los espacios libres que integran la red pormenorizada en suelo urbano y urbanizable, se ajusta a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas estipulados en el artículo 74.2 de la Ley

Equipamientos públicos.

De modo análogo al cuadro anterior, el cuadro siguiente refleja el dimensionado de los terrenos destinados a equipamientos públicos, tanto de la red básica como de la pormenorizada.

MANZA- NAS PGM	SUPERF (M2)	DOTACIÓN	UNIDAD. DE ACTUA.		RED BASICA	RED PORMENORIZADA	SISTEMA GENERAL
11.3	1.569	DOTACIÓN EN UA	UA-8	RP		1569,00	
14.2	137	ERMITA VIRGEN DE LORETO		RB	137,00		
15.4	1.172	DOTACIÓN EN UA	UA-9	RP		1172,00	
23.2	428	DOTACIÓN EN UA	UA-10	RP		428,00	
26.2	343	DOTACIÓN EN UA	UA-11	RP		343,00	
30.2	440	CASA DE LA JUVENTUD		RB	440,00		
30.3	1.699	PISOS TUTELADOS		RB	1699,00		
30.6	606	CASTILLO EL COSO		RB	606,00		
35.1	699	IGLESIA PURISIMA CONCEPCION		RB	699,00		
36.2	170	AYUNTAMIENTO		RB	170,00		
43.4	4.774	C.P. NUESTRA SENORA DEL LORETO		SG			4774,00
43.6	950	DOTACIÓN EN UA	UA-1	RP		950,00	
52.3.1	480	DOTACIÓN EN UA	UA-5	RP		480,00	
52.4.1	475	DOTACIÓN EN UA	UA-2	RP		475,00	
52.6	917	CORREOS, Y OTROS		RB	917,00		
54	360	CENTRO DE SALUD		RB	360,00		
55.2	287	BIBLIOTECA Y VELATORIO		RB	287,00		
56.1	1.161	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL		RB	1161,00		
61.4	912	DOTACIÓN EN UA	UA-4	RP		912,00	
62.2	137	HOGAR DEL PENSIONISTA		RB	137,00		
67.1	673	NAVE MUNICIPAL		RB	673,00		
67.2	621	DOTACIÓN EN UA	UA-3	RP		621,00	
72.1.1	537	DOTACIÓN EN UA	UA-6	RP		537,00	
73	574	PISTA DE PADEL		RB	574,00		
77	14.376	ZONA DEPORTIVA		SG			14376,00
79.1	6.031	CEMENTERIO		SG			6031,00
	40.528				7860,00	7487,00	25181,00

RB: Red Básica RP: Red Pormenorizada SG: Sistema General

Superficie de equipamientos red básica.....7.860 m2
 Superficie de equipamientos red pormenorizada.....7.487 m2
 Superficie de equipamientos sistema general.....25.181 m2

Aunque la LSOTEX no establece estándares mínimos para los equipamientos integrados en la red básica, se estima que la dotación proyectada de la red básica (3.304 m2 por cada mil habitantes) es adecuada para las necesidades de la población.

4: JUSTIFICACIONN DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
--

4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Ajustándose a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el presente Plan General divide urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

4.2. SUELO URBANO

4.2.1. Delimitación

Constituyen el suelo urbano municipal (SU) los terrenos que por encontrarse en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 9.1 de LSOTEX y 3 del RPEX.

Asimismo, en aplicación del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4 del RPEX, el Plan General establece dos categorías del Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC), integrado por los terrenos de los núcleos de población en que concurren las circunstancias establecidas en el apartado a) y párrafo final del artículo 9.1 de la LSOTEX y los puntos 1º y 3º del artículo 3 del RPEX, excepto aquellos en los que concurren los supuestos que se determinan en el apartado siguiente.

Estos suelos son los que las anteriores Normas Subsidiarias clasificaban como suelo urbano, y que el Plan entiende que se pueden considerar consolidados por la edificación y la urbanización. Integran el Suelo Urbano Consolidado los suelos de la Zona Casco Histórico (ZOU-1), la Zona de ensanche (ZOU-2), Zonas de uso industrial en la periferia del núcleo urbano (ZOU-3), y Zonas de equipamientos (ZOU-4).

- Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), integrado por los terrenos clasificados como Suelo Urbano en función del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4.2 del RPEX, así como por los excluidos en el apartado a) anterior, según lo descrito en los apartados a), b) y c), de los referidos artículos.

Está integrado por los terrenos considerados como Suelo Urbano por las anteriores Normas Subsidiarias, que se subdividían en diferentes Unidades de Ejecución y que no se han desarrollado con anterioridad al Plan, representando bolsas de suelo vacantes de edificación. Así mismo se incorporan al Suelo Urbano No Consolidado terrenos que cuentan con las redes de servicios generales básicas y son integrables en el núcleo urbano.

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

Con respecto a las anteriores NNSS se conservan las siguientes Unidades de Actuación:

- UA-1 (Se conserva la misma delimitación y cambia la ordenación detallada)
- UA-2 (Se amplía la delimitación y cambia la ordenación detallada)
- UA-3 (Se conserva la misma delimitación y cambia la ordenación detallada)
- UA-4 (Cambian la delimitación y la ordenación detallada)
- UA-7 (Se conserva la delimitación y cambia la ordenación detallada)
- UA-8 (Se conserva la delimitación y cambia la ordenación detallada)
- UA-9 (Cambian la delimitación y la ordenación detallada)
- UA-10 (Se conserva la misma delimitación y cambia la ordenación detallada)
- UA-11 (Se conserva la misma delimitación y cambia la ordenación detallada)

Con respecto a las anteriores NNSS desaparecen las siguientes Unidades de Ejecución:

UEs 5 y 6, por no considerarse aptas para absorber nuevos crecimientos urbanos tal y como se ha explicado en el punto 2.1.2 Problemática urbanística en el Núcleo Urbano. Igualmente se ha eliminado la UE 15 de las NNSS cuya delimitación respondía a unas expectativas que no se han cumplido dando como resultado una bolsa de terreno de difícil desarrollo, completamente desagregada del crecimiento del resto del municipio.

UEs 12, 13 y 14, con el objetivo de ordenar de una manera más racional el suelo de uso agrícola – almacenaje, evitando el crecimiento desagregado a lo largo de la carretera de Zahínos y con el fin de regularizar las construcciones fuera de ordenación en la prolongación del vial que atraviesa la UE 12.

UE-15, unidad de ejecución que respondía a la expectativa de una inversión para el desarrollo de un suelo dotacional privado, concretamente la ejecución de un geriátrico. Esas expectativas no se han cumplido dando como resultado una bolsa de terreno de difícil desarrollo, completamente desagregada del crecimiento del resto del municipio y de cualquier eje vertebrador.

Con respecto a las anteriores NNSS se crean las siguientes Unidades de Actuación:

UA 5, entre la UA 2 y el SUR-1, junto a la carretera de Alconchel. Se propone incorporar estos terrenos a la oferta de suelos aptos para absorber nuevos crecimientos urbanos, ocupando la bolsa de terreno vacante entre la UA-5 y el SUR-1 y proponiendo una ordenación de detalle que propicie la conexión entre los nuevos desarrollos de manera racional.

UA-6, Unidad de Actuación discontinua de uso residencial, situada junto a la carretera de Zahínos. Como ya hemos comentado en puntos anteriores la presencia del arroyo del Pepino desaconseja plantear nuevos crecimientos urbanos sobre su curso, por este motivo se crea esta unidad de actuación discontinua en la que las cesiones de dotaciones (zonas verdes) se concentran en las inmediaciones del arroyo.

UEs 12 y 13, situadas junto a la carretera de Zahínos y junto al acceso al polideportivo y piscina municipal. Con la creación de estas dos unidades se pretende reorganizar la zona de uso industrial existente al sur del núcleo urbano, tratando de concentrar la ocupación del suelo industrial y evitar un crecimiento desagregado a lo largo de la carretera de Zahínos. También se pretende regularizar las construcciones fuera de ordenación situadas en la prolongación del vial que atraviesa la antigua UE 12.

UE-14, situada en las traseras de las naves de uso industrial de propiedad municipal, junto al cementerio. Se crea esta unidad de actuación con el fin de incrementar la oferta de suelo de uso industrial, en una zona en la que ya se encuentra extendido ese uso de manera mayoritaria.

4.2.2. Usos globales

Al suelo clasificado como urbano se le asigna como uso global el residencial, con excepción de los terrenos destinados a equipamientos y de las zonas industriales consolidadas, o los de nueva creación, cuyos usos globales serán residencial o industrial. En el apartado siguiente, se describen las diferentes Zonas de Ordenación Urbanísticas definidas por el Plan General y los usos globales asignados a cada una.

4.2.3. Áreas normativas. (ZOUS)

El Plan General define en el núcleo urbano diecinueve zonas de ordenación urbanística diferenciadas, cada una de ellas con sus propias características estructurales, tipológicas y funcionales. De la definición de estas áreas, y tomando como punto de partida los objetivos ya expuestos, así como la opción mantenida de aceptación y mejora de la estructura urbana existente, se deriva la ordenación propuesta en este Plan General, y que se concreta en el establecimiento de estas diecinueve zonas o áreas normativas.

Zona Casco histórico ZOU.1

La Zona de Ordenación Urbanística ZOU-1 corresponde al ámbito territorial delimitado en las Normas Subsidiarias como Residencial en Casco Antiguo y abarca el Centro Histórico de Higuera de Vargas. Para esta área de suelo urbano consolidado, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como la protección singularizada de los elementos urbanos de interés. El uso global asignado es el residencial.

Zona de ensanche ZOU-2

Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en estas zonas la mayor parte de las edificaciones de equipamiento comunitario del núcleo. El Plan General propone, para aquéllas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada. El uso global asignado es el residencial.

Zonas de uso industrial ZOU-3

Corresponde a los terrenos de uso global industrial que se agrupan en dos grandes zonas situadas en la periferia, una situada al noroeste del núcleo urbano, junto al cementerio y otra al sur. El Plan General conserva la estructura de viarios existentes en las NNSS y define unas condiciones tipológicas nuevas reduciendo la edificabilidad y la ocupación de la parcela que en las NNSS era libre.

Zonas de equipamientos ZOU-4

Corresponde a los terrenos en los que se concentran los equipamientos con mayor peso dentro del sistema de equipamientos del municipio, como son el cementerio, al noroeste del núcleo urbano y el polideportivo y piscina municipal al sureste.

Zonas de Ordenación en Suelo Urbano No Consolidado:

ZOU-5 (UA-1)

Corresponde a los terrenos situados dentro de los límites de la UA-1 de las NNSS, formando un vacío urbano vacante de edificación sin desarrollar. El Plan General conserva la estructura viaria propuesta en las NNSS y define una nueva tipología edificatoria (EMA) que trata de recoger las condiciones sobre las parcelas asignadas por las NNSS al tiempo que disminuye la edificabilidad de la UA de manera que sea posible realizar las cesiones de dotaciones establecidas en el artículo 74 de la LSOTEX. El uso global asignado es el residencial

ZOU-6 (UA-2)

Corresponde a los terrenos situados dentro de los límites de la UA-2 de las NNSS, junto a la carretera de Alconchel.. El Plan General propone la ampliación del límite de la UA de manera que sea posible introducir un viario y las reservas de zonas verdes y equipamientos de manera paralela a la carretera de Alconchel, con el objetivo de amortiguar el efecto del tráfico sobre las viviendas y permitir un registro de las mismas independiente del que ofrece en la actualidad esta carretera. Se define una nueva tipología edificatoria (EAA) que será la que proponga el Plan General para los nuevos desarrollos junto a la carretera de Alconchel. El uso global asignado es el residencial

ZOU-7 (UA-3)

Corresponde a los terrenos situados dentro de los límites de la UA-3 de las NNSS, en las traseras de las viviendas unifamiliares que dan a la carretera de Alconchel. El Plan General conserva la estructura viaria propuesta en las NNSS, asigna una nueva tipología edificatoria (EAA) respecto a la propuesta por las NNSS, y localiza las reservas de zonas verdes y dotaciones. El uso global asignado es el residencial.

ZOU-8 (UA-4)

Corresponde a los terrenos situados dentro de los límites de la UA-4 de las NNSS, límites que sufren una pequeña reducción. Se trata de un vacío urbano vacante de edificación sin desarrollar. El Plan General conserva la estructura viaria propuesta en las NNSS, asigna una nueva tipología (EAA) y localiza las reservas de zonas verdes y dotaciones. El uso global asignado es el residencial.

ZOU-9 (UA-5)

Corresponde a los terrenos situados dentro de los límites de la UA-5, de nueva creación, entre la UA-2 y el SUR-01, junto a la carretera de Alconchel. El Plan General propone una estructura viaria que de continuidad a la de la UA-2 y que permita la conexión con el SUR-01, y concentra las reservas de zonas verdes y equipamientos de manera paralela a la carretera para, del mismo modo, dar continuidad a la zona verde de la UA-2, amortiguando así el impacto del tráfico sobre las viviendas. La tipología edificatoria asignada (EAA) será la misma que en la UA 2 y el SUR 01 tratando de conseguir así una estructura urbana homogénea para todos estos nuevos desarrollos al oeste del núcleo. El uso global asignado es el residencial.

ZOU-10 (UA-6)

Corresponde a los terrenos situados dentro de los límites de la UA-6, de nueva creación. Se trata de una unidad discontinua de uso residencial situada junto a la carretera de Zahínos. El Plan General propone concentrar las reservas de zonas verdes en el área de la UA por donde transcurre el arroyo del Pepino, desarrollando todo el aprovechamiento lucrativo en el otro área que compone la UA. Se asigna una tipología edificatoria (EMA), de características similares a las tipologías de los edificios de uso residencial colindantes, obligando a las nuevas edificaciones a alinearse a vial, tratando de conseguir unas características compositivas y visuales unitarias para esta entrada al núcleo urbano.

ZOU-11 (UA-7)

Corresponde a los terrenos situados dentro de los límites de la UA-7 de las NNSS. Se trata de una Unidad de Actuación de uso industrial situada al este del núcleo urbano, junto a la carretera de Alconchel. El Plan General asigna una nueva tipología edificatoria (EAE) y sitúa las reservas de dotaciones, materializadas en su totalidad en zonas verdes, entre la carretera y las edificaciones, tratando de suavizar la imagen de las naves industriales en la entrada este al núcleo urbano.

ZOU-12 (UA-8)

Corresponde a los terrenos situados dentro de los límites de la UA-8 de las NNSS. Se trata de un vacío urbano vacante de edificación sin desarrollar. El Plan General conserva la estructura viaria propuesta por las NNSS, localiza las reservas de dotaciones y asigna un uso global residencial y una tipología edificatoria predominante (EMA) favoreciendo la integración de la UA en la estructura tipológica del entorno urbano inmediato.

ZOU-13 (UA-9)

Corresponde a los terrenos situados dentro de los límites de la UA-9 de las NNSS. Se trata de un vacío urbano vacante de edificación sin desarrollar. El Plan General propone una nueva ordenación detallada, con un único vial en el centro de la UA y una zona verde, coincidiendo con la margen del arroyo del caño, en la cual se concentran las reservas de dotaciones. Se pretende de esta manera alejar las edificaciones del cauce del arroyo y revitalizar una zona deprimida del núcleo urbano con la inclusión de un eje verde a lo largo de todo el tramo urbano del arroyo, que conecte el pilar del Caño con el nuevo equipamiento propuesto junto a la ermita de la Virgen de Loreto. Las tipologías edificatorias propuestas son la EAA y la EMC y el uso global el residencial.

ZOU-14 (UA-10)

Corresponde a los terrenos incluidos dentro de los límites de la UA-10 de las NNSS. Se trata de un vacío urbano vacante de edificación sin desarrollar. El Plan General conserva la estructura viaria propuesta en las NNSS y define una nueva tipología edificatoria (EMC) que trata de recoger las condiciones sobre las parcelas asignadas por las NNSS al tiempo que disminuye la edificabilidad de la UA de manera que sea posible realizar las cesiones de dotaciones establecidas en el artículo 74 de la LSOTEX. El uso global asignado es el residencial.

ZOU-15 (UA-11)

Corresponde a los terrenos incluidos dentro de los límites de la UA-11 de las NNSS. Se trata de un vacío urbano vacante de edificación sin desarrollar. El Plan General propone una ampliación de su límite incorporando la manzana 26.2 de las NNSS, que pasa de tener uso agro-ganadero a tener uso residencial. Se incluye dentro de los límites de la UA para que las cesiones que le corresponden como consecuencia del incremento de aprovechamiento asignado, puedan materializarse dentro de

estos límites. El Plan General conserva la estructura viaria de las NNSS y concentra las reservas de zonas verdes en la margen del arroyo. Se pretende de esta manera alejar las edificaciones del cauce del arroyo y revitalizar una zona deprimida del núcleo urbano con la inclusión de un eje verde a lo largo de todo el tramo urbano del arroyo hasta la ermita de la Virgen de Loreto. La tipología edificatoria asignada (EMC) trata de recoger las condiciones sobre las parcelas asignadas por las NNSS al tiempo que disminuye la edificabilidad de la UA de manera que sea posible realizar las cesiones de dotaciones establecidas en el artículo 74 de la LSOTEX. El uso global asignado es el residencial.

ZOU-16 (UA-12)

Corresponde a los terrenos incluidos dentro de los límites de la UA-12, de nueva creación. Se trata de unos terrenos que las NNSS clasificaban como Suelo No Urbanizable Común. El Plan General propone su inclusión en el Suelo Urbano No Consolidado, para reorganizar la zona de uso industrial existente al sur del núcleo urbano, tratando de concentrar la ocupación del suelo y evitar un crecimiento desagregado a lo largo de la carretera de Zahínos. A él llegan todas las redes de infraestructuras generales básicas y es integrable en el núcleo urbano existente por lo que cumple con el artículo 9 de la LSOTEX. La tipología edificatoria asignada es la EAE y el uso global el industrial manteniendo la tipología y uso de los suelos del entorno urbano inmediato.

ZOU-17 (UA-13)

Corresponde a los terrenos incluidos dentro de los límites de la UA-13 de nueva creación. Se trata de unos terrenos a los que las NNSS asignaban de manera mayoritaria un uso almacenaje agro-ganadero. Con la definición de esta UA el Plan General trata de reorganizar los suelos de uso industrial situados al sur del núcleo urbano así como regularizar la situación de una serie de construcciones aparecidas en la prolongación de la antigua UA 12. Se define una nueva tipología edificatoria (EAA) que trata de recoger las condiciones sobre las parcelas asignadas por las NNSS al tiempo que disminuye la edificabilidad de la UA de manera que sea posible realizar las cesiones de dotaciones establecidas en el artículo 74 de la LSOTEX. El uso global asignado es el industrial.

ZOU-18 (UA-14)

Corresponde a los terrenos incluidos dentro de los límites de la UA-14 de nueva creación. Se trata de unos terrenos de propiedad municipal, situados en las traseras de las naves municipales, junto al cementerio. El Plan General asigna la tipología edificatoria y el uso global industrial, manteniendo la tipología y uso del entorno urbano inmediato.

ZOU-19 (SUR-01)

Corresponde a los terrenos incluidos dentro del sector de Suelo Urbanizable SUR-01. Este suelo urbanizable ya estaba contemplado en las NNSS, en su modificación nº7. Se trata de un sector de suelo residencial, en el que la Junta de Extremadura pretende desarrollar 94 viviendas de VPO. Cuenta con Ordenación de Detalle, motivo por el cual se ha considerado oportuna la definición de este ZOU.

4.2.4. Intervenciones en suelo urbano.

En este apartado se exponen y caracterizan los diferentes tipos de intervención propuesto, cuya ejecución se encamina a la solución de los problemas urbanísticos detectados en el análisis de la información urbanística y sintetizados anteriormente. Se distinguen los siguientes tipos de intervención:

Actuaciones urbanizadoras, sobre áreas que requieren intervenciones profundas definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Dada la escasa complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan catorce Unidades de Actuación que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-N1, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación de carácter estructural de cada una de ellas en el Título 3: Ordenación de carácter estructural. Capítulo 5: Gestión de las normas urbanísticas, y las de carácter detallado en el Título 4: Ordenación de carácter detallado. Capítulo 4 gestión.

Actuaciones de urbanización:

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

El Plan General prevé en suelo urbano una serie de actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora. Se trata en algunos casos de actuaciones cuya ejecución no da como resultado más de un solar, no siendo en consecuencia posible delimitar una unidad de actuación urbanizadora, según lo previsto en la D.P. 7 de la LSOTEX. Este es el caso de la OP0-SU-01, de apertura de una nueva calle que conecte el actual recinto ferial con la calle Manuel Ruiz, junto a la Casa de la Juventud, o de la OPO-SU-02, cuyo objetivo es dotar de instalaciones de infraestructura de Saneamiento y abastecimiento al área industrial situada junto a la carretera de Barcarrota.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación Estructural OE-N-1.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

Actuaciones de definición o rectificación del viario, que consisten en el diseño o rectificación de las vías de tráfico y de sus márgenes, tanto de las nuevas como de las ya existentes, en orden a mejorar su uso e imagen.

Actuaciones de equipamientos y de espacios libres, consistentes en actuaciones de intervención encaminadas a mejorar el sistema de equipamiento y que no están incluidas en los ámbitos de las actuaciones enumeradas anteriormente.

Actuaciones de recualificación, en plazas y espacios libres en general, que suponen el diseño de dichos espacios para adecuarse a los usos asignados, favoreciendo su utilización por los vecinos y mejorando en general sus condiciones e imagen.

Actuaciones en la infraestructura, en las redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público que así lo requieren.

4.3. SUELO URBANIZABLE

4.3.1. Delimitación

Constituyen el Suelo Urbanizable municipal (SUB), los terrenos que en función del modelo territorial elegido y en virtud del artículo 10 de la LSOTEX y 5 del RPEX, puedan efectivamente incorporarse al proceso urbanizador en el horizonte temporal del Plan y conformen un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido.

Se delimitan tres sectores de uso residencial, situados al oeste (SUR-01), al norte (SUR-02) y sur (SUR-03) del núcleo urbano, y uno de uso dotacional situado al Suroeste (SUR-04).

4.3.2. Condiciones particulares

Las condiciones generales de ordenación de los tres sectores delimitados son las siguientes:

IDENTIFICACION	SUPERFICIE (m2)	USO	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2t)	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
SUR-01	27.009	RESIDENCIAL	16.205	0,60	94
SUR-02	10.361	RESIDENCIAL	6.009,38	0,58	50
SUR-03	24.723	RESIDENCIAL	16.691	0,69	82
SUR-04	19.117	DOTACIONAL	-	0,50	-

Reservas de suelo para dotaciones públicas: Las establecidas por el artículo 74 de la LSOTEX y el artículo 28 del RPLANEX..

Reserva mínima de plazas de aparcamiento: La establecida por el artículo 74 de la LSOTEX y el 28 del RPLANEX.

Situación de las plazas de aparcamiento: 50% de carácter público.

El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación.

4.4. SUELO NO URBANIZABLE

4.4.1. Delimitación

El Suelo no Urbanizable del Municipio (SNU), queda constituido, de conformidad con los artículos 11 de la LSOTEX y 6 del RPEX, por los terrenos que el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en ellos y ser concordantes con el modelo de desarrollo urbano elegido. Su delimitación es la del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

1º Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

2ª Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

3ª Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

4ª Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el Suelo no Urbanizable, se establecen, de conformidad con los artículos 11.2 de la LSOTEX y 7 del RPEX las siguientes categorías:

- a) Suelo no Urbanizable Protegido (SNUP).
- b) Suelo no Urbanizable Común (SNUC).

Dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable Protegido se establecen por el Plan General, atendiendo a los criterios definidos en los artículos 11.3 de la LSOTEX y 7 del RPEX, las siguientes variedades o subcategorías:

- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Ambiental (SNUP-A): constituido por los cauces públicos y sus zonas de protección, así como las vías pecuaria.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Natural (SNUP-N): constituido por los terrenos incluidos en parques o reservas naturales, tales como ZEPAS, ZECS o HABITATS, y las zonas de exclusión eólica.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Paisajístico (SNUP-P): constituidos por las áreas de alto nivel paisajístico detectadas en el territorio municipal.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Estructural (SNUP-E): constituidos por las áreas con un gran potencial productivo, como las áreas adehesadas.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Infraestructural o de Equipamientos (SNUP-I): constituido por las infraestructuras y equipamientos y sus zonas de protección, tales como las carreteras; caminos; infraestructura de abastecimiento, eléctricas y gas; y cementerios.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Cultural (SNUP-C): constituido por los elementos catalogados en el Inventario de la Consejería de Cultura ubicados en el Suelo no Urbanizable, por los yacimientos arqueológicos contenidos en la Carta Arqueológica del Municipio y por los entornos de protección de ambos, así como las zonas de interés antropológico u otros elementos o edificaciones que el Ayuntamiento considera de interés en esta clase de suelo.

4.4.2. Condiciones generales para el suelo no urbanizable.

La ordenación propuesta en suelo no urbanizable, encaminada a preservar los valores naturales comprende los siguientes aspectos:

- Determinación de las condiciones generales reguladoras de la edificación y de los usos de cada una de las áreas que se señalan, y que en cada caso han tratado de adaptarse a las características y cualidad específicas de las mismas.
- Definición del concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas de los actos de parcelación, edificación y uso del suelo que pueden dar lugar a la formación de aquél.

4.4.3. Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.

La localización territorial y la delimitación de las áreas de protección establecidas se expresan gráficamente en el plano de ordenación nº OE-T-1 y OE-T-2 de este Plan General.

Áreas de protección de los dominios públicos.

Las subcategorías SNUP-A1, SNUP-A2, SNUP-I1, SNUP-I2 y SNUP-I3 corresponden a los terrenos afectados por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público por las legislaciones sectoriales de aguas, vías pecuarias, así como las relativas a carreteras y líneas de energía eléctrica respectivamente. Dentro de estas subcategorías se incluyen, entre otros, los siguientes

Dominio público hidráulico, cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos y sus zonas de policía (SNUP-A1).

Son los terrenos afectados por la legislación sectorial de Aguas.

Los márgenes de los cursos de agua vienen definidos en función de lo establecido en la legislación sectorial, teniendo la delimitación gráfica de los terrenos de dominio público hidráulico carácter orientativo, por no estar ejecutados los correspondientes deslindes por parte de los órganos titulares.

Dominios públicos de la red de caminos y vías pecuarias (SNUP-A2)

La precariedad de estos elementos territoriales hace necesario establecer medidas de protección muy exigentes que por otra parte no hacen sino remarcar la protección que por la ley sectorial les corresponde.

Es preciso en primer lugar reafirmar su condición de bienes de dominio público, en el que no es posible autorizar sino ocupaciones temporales debidamente reglamentadas por el organismo competente.

La relación y descripción de vías pecuarias que transcurren por el término municipal de Higuera de Vargas es la siguiente:

Colada del Camino de Villanueva del Fresno que cruza el término de Sur a Norte con una longitud aproximada de 12.342 metros

Colada del camino de Higuera de Vargas que entra en el término municipal por el sur y muere en el núcleo urbano, con una longitud aproximada de 8.645 metros.

Colada del camino de Zahínos a Alconchel, que cruza el término municipal de sur a oeste, con una longitud aproximada de 8.445 metros.

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

La delimitación gráfica de los terrenos de dominio público de vías pecuarias que se refleja en los planos tiene carácter orientativo, no prejuzgando su trazado y linderos legales, cuya definición es competencia exclusiva de los órganos titulares.

Dominios públicos y zonas de protección de infraestructuras (SNUP-I1, SNUP-I2, SNUP-I3)

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público de protección de carreteras, cementerio y líneas eléctricas.

Áreas de protección de terrenos que retienen valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, histórico, cultural, científico o arqueológico.

Los terrenos que son merecedores de un régimen de protección garante del mantenimiento de sus características en razón de sus valores ambientales, naturales, paisajísticos, históricos, culturales, científicos o arqueológicos son los incluidos en las subcategorías siguientes: SNUP-N1, SNUP-N2, SNUP-N3, SNUP-P1, SNUP-P2 y SNUP-C1

Área de protección natural ZEC río Alcarrache (SNUP -N1)

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Zona de Especial Conservación denominada río Alcarrache.

Área de protección natural ZEC y ZEPA Dehesa de Jerez (SNUP -N2)

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Zona de Especial Conservación y Zona de Especial Protección de Aves denominadas Dehesa de Jerez

Área de protección natural (SNUP-N3)

Corresponde a los terrenos incluidos dentro de la zona nº 12 definida en el Anexo 1 del Decreto 192/2005 de la Consejería de Economía y Trabajo de la Junta de Extremadura, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica a través de parques eólicos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Áreas de protección Paisajística por la calidad del paisaje (SNUP-P1)

Se establece esta protección para zonas de especial valor ecológico o singularidad física en las que deben primar los aspectos de conservación y regeneración sobre cualquier otro posible uso. Se

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

establece esta protección par zonas de especial valor por la calidad del paisaje como son todos los terrenos situados al este de la carretera de Zahínos.

Áreas de protección Paisajística por la calidad del paisaje (SNUP-P2)

Se establece esta protección para zonas de especial valor ecológico o singularidad física en las que deben primar los aspectos de conservación y regeneración sobre cualquier otro posible uso.

Corresponde esta categoría a los terrenos de topografía más accidentada, localizados en la zona sur y norte del término, y engloba las partes más altas de la Sierra del Pendón, de la Sierra de la Garita y de la formación montañosa situada al noreste del municipio. Se ha tomado como cota de referencia para definir las áreas de protección la cota +375 m, que es la cota más alta del casco urbano de Higuera de Vargas. La singularidad de estos enclaves, constituidos por cadenas montañosas de pronunciados pendientes, configuran a estas sierras como hitos visuales de primer orden, perceptibles desde distancias considerables, y erigidas como una de las referencias dominantes del paisaje local.

Áreas de protección cultural (SNUP-C1).

Corresponden a los entornos de los elementos de interés histórico, arqueológico y etnográfico situados en el término.

Son aquellos edificios o elementos aislados ubicados en suelo no urbanizable y que por sus características constructivas, valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o etnográficos son objeto de protección especial por la legislación sectorial de Patrimonio.

Áreas de protección estructural

Se han incluido en esta categoría aquellos terrenos de especial importancia para la economía del municipio como son las zonas de dehesas. (SNUP-E1)

5: JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y DETALLADA

5.1. CONTENIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

Las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General Municipal redactado se reflejan en los diferentes documentos del Plan que a continuación se expresan, junto con su descripción y contenido.

- a) **Planos de Ordenación:** La relación de Planos de Ordenación que refleja el contenido de las determinaciones de carácter estructural del plan son los siguientes:

Ordenación Estructural del término municipal de Higuera de Vargas:

- OE-T1: Ordenación Estructural del Término Municipal.- Clasificación del suelo. Categoría del Suelo No Urbanizable. Criterios Protección Suelo No Urbanizable. Protección Natural. Protección Ambiental
- OE-T2: Ordenación Estructural del Término Municipal.- Criterios Protección Suelo No Urbanizable: Protección Estructural, Paisajística, Infraestructuras y Cultural”

Ordenación Estructural del núcleo de población de Higuera de Vargas:

- OE-NU-1: Ordenación Estructural: Clasificación del Suelo, ZOUs, Usos globales, Sistemas generales y gestión del suelo.
- OE-NU-2: Ordenación Estructural: Catalogo: Bienes y Entornos de Protección
- **Normativa Urbanística:** La estructuración de la Normativa Urbanística permite diferenciar con claridad las determinaciones que la misma contempla como pertenecientes a la Ordenación Estructural y a la Ordenación Detallada, ya que las mismas se recogen separadamente en ambas, según la siguiente estructura:

TITULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPITULO 1: DIRECTRICES

- Revisión del Plan General
- Clasificación del Suelo
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo no Urbanizable
- Suelo de Sistemas Generales
- Definición de Núcleos de población proyectados

CAPITULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Usos Globales
- Usos Compatibles
- Zonas de Ordenación Urbanística

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

- Zona ZOU-1. Zona Casco Histórico
- Zona ZOU-2. Zona de Ensanche
- Zona ZOU-3. Zona Industrial
- Zona ZOU-4. Zona Equipamientos
- Zona ZOU-5. (UA-1)
- Zona ZOU-6. (UA-2)
- Zona ZOU-7. (UA-3)
- Zona ZOU-8. (UA-4)
- Zona ZOU-9. (UA-5)
- Zona ZOU-10. (UA-6)
- Zona ZOU-11. (UA-7)
- Zona ZOU-12. (UA-8)
- Zona ZOU-13. (UA-9)
- Zona ZOU-14. (UA-10)
- Zona ZOU-15. (UA-11)
- Zona ZOU-16. (UA-12)
- Zona ZOU-17. (UA-13)
- Zona ZOU-18. (UA-14)

CAPITULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Usos Globales
- Usos Compatibles
- Zonas de Ordenación Urbanística

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

- Zona ZOU-19. (SUR-01)

CAPITULO 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Usos Globales
- Definición de categorías de Suelo No urbanizable
- Caracterización de la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido
- Usos y actividades de posible compatibilidad
- Segregación de fincas
- Instalaciones desmontables para la mejora de cultivos
- Vallados exclusivos con setos o mallas
- Instalación de anuncios y vallas publicitarias
- Reposición de muros existentes
- Movimientos de tierra y desmonte y explanación, incluidos recepción de tierras de préstamo
- Abancalamiento y sorriego para cultivos
- Rehabilitación y/o reutilización de edificios existentes
- Construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas
- Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas
- Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria al aire libre
- Condiciones generales de construcciones e instalaciones de las obras e infraestructuras públicas
- Condiciones generales de las Estaciones y Áreas de Servicio
- Condiciones generales de las construcciones e instalaciones dotacionales, terciarias o industriales
- Construcciones de uso residencial
- Condiciones estéticas de las construcciones
- Régimen transitorio de las construcciones e instalaciones disconformes con el Plan General

- Núcleo de población
- Determinaciones de leyes sectoriales concurrentes

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

- Usos y actividades compatibles en las áreas protegidas de carácter Ambiental (SNUP-A)
- Usos y actividades compatibles en las áreas protegidas de carácter Natural (SNUP-N)
- Usos y actividades compatibles en las áreas protegidas de carácter Paisajístico (SNUP-P)
- Usos y actividades compatibles en las áreas protegidas de carácter Estructural (SNUP-E)
- Usos y actividades compatibles en las áreas protegidas de carácter Infraestructural (SNUP-I)
- Usos y actividades compatibles en las áreas protegidas de carácter Cultural (SNUP-C)
- Usos y actividades compatibles en las áreas del Suelo no Urbanizable Común (SNUC)

CAPITULO 5: GESTION

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Definiciones y terminología
- Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbano
- Áreas de Reparto en Suelo Urbano
- Unidades de Actuación Urbanizadora, Actuaciones mediante Obras Públicas Ordinarias y Sistemas de Actuación en Suelo Urbano
- Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbanizable
- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable
- Unidades de Actuación Urbanizadora o sectores, Actuaciones mediante Obra Pública Ordinaria y Sistemas de Actuación en Suelo Urbanizable
- Definición del Orden básico de prioridades para la ejecución del Plan
- Procedimientos para la ejecución de las unidades de actuación urbanizadoras

SECCION 2 CONDICIONES PARTICULARES

- Áreas de Reparto del Suelo Urbano
- Unidades de Actuación del Suelo Urbano
- Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable
- Sectores en el Suelo Urbanizable

CAPITULO 6: SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Clasificación
- Obtención del Suelo para Sistemas Generales Públicos

SECCION 2 CONDICIONES PARTICULARES

- Definición y delimitación

CAPITULO 7: CATALOGO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Elementos catalogados

SECCION 2 CONDICIONES PARTICULARES

- Fichas individualizadas de elementos catalogados

CAPITULO 8: INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Definición y clasificación

SECCION 2 CONDICIONES PARTICULARES

- Características de la Red viaria del Sistema General
- Características de la Red de Abastecimiento de Aguas del Sistema General
- Características de la Red de Alcantarillado del Sistema General
- Características de la Red de Energía Eléctrica del Sistema General

5.2. CONTENIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION DETALLADA

Las determinaciones de la Ordenación Detallada del Plan General Municipal redactado se reflejan en los diferentes documentos del Plan que a continuación se expresan, junto con su descripción y contenido.

- a) **Planos de Ordenación**: La relación de Planos de Ordenación que refleja el contenido de las determinaciones de carácter detallado del plan son los siguientes:

Ordenación Detallada del núcleo de población de Higuera de Vargas:

- OD-N-1: Ordenación Detallada: Calificación, alineaciones y rasantes. Gestión del suelo, delimitación de Unidades de Actuación Urbanizadora.
 - OD-N-2.1: Ordenación Detallada: Infraestructuras de Abastecimiento.
 - OD-N-2.2: Ordenación Detallada: Infraestructuras de Saneamiento.
 - OD-N-2.3: Ordenación Detallada: Infraestructuras de Electricidad.
- b) **Normativa Urbanística**: La estructuración de la Normativa Urbanística permite diferenciar con claridad, igualmente, las determinaciones que la misma contempla como pertenecientes a la Ordenación Detallada, ya que las mismas se recogen separadamente en el Título 4: Ordenación de carácter detallado, que se compone de los siguientes Capítulos:

TITULO 4 ORDENACION DE CARÁCTER DETALLADO

CAPITULO 1 CONDICIONES GENERALES

- Usos Compatibles, alternativos y complementarios de los usos pormenorizados y específicos
- Usos pormenorizados y específicos
- Características y condiciones para la implantación de los usos
- Compatibilidad de usos y situaciones de compatibilidad
- Clases de obras a realizar
- Situaciones fuera de ordenación
- Tipologías edificatorias
- Parcela mínima
- Indivisibilidad de las parcelas
- Condiciones de ocupación e implantación
- Número de plantas y altura de la edificación
- Medición de alturas
- Construcciones sobre la altura permitida
- Vuelos urbanísticos

- Entreplantas
- Condiciones de habitabilidad de las viviendas
- Condiciones de habitabilidad de locales no residenciales

CAPITULO 2 CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística Casco Histórico ZOU-1
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística Ensanche ZOU-2
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística Industrial ZOU-3
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística Equipamientos ZOU-4
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-5
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-6
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-7
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-8
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-9
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-10
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-11
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-12
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-13
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-14
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-15
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-16
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-17
- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-18

CAPITULO 3 CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-19

CAPITULO 4 GESTION

SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

- Ámbitos de Actuación delimitados en Suelo Urbano
- Ámbitos de Actuación delimitados en Suelo Urbanizable

SECCION 2: CONDICIONES PARTICULARES

- Unidades de Actuación Urbanizadora del Suelo Urbano No Consolidado
 - UA/SU-01
 - UA/SU-02
 - UA/SU-03
 - UA/SU-04
 - UA/SU-05
 - UA/SU-06
 - UA/SU-07
 - UA/SU-08
 - UA/SU-09
 - UA/SU-10
 - UA/SU-11
 - UA/SU-12
 - UA/SU-13
 - UA/SU-14
 - UA/SU-15
-
- Unidades de Actuación Urbanizadora del Suelo Urbanizable
 - S/SUR-01
 - S/SUR-02
 - S/SUR-03
 - S/SUR-04

CAPITULO 5 INFRAESTRUCTURAS

SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

- Definición y clasificación

SECCION 2 CONDICIONES PARTICULARES

- Características de la Red viaria del Sistema Local
- Características de la Red de Abastecimiento de Aguas del Sistema Local
- Características de la Red de Alcantarillado del Sistema Local
- Características de la Red de Energía Eléctrica del Sistema Local

ANEXO I: NORMATIVA GENERAL

NORMATIVA TÉCNICA

6: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX.

6.1. SUELO URBANO.

6.1.1. SUELO URBANO. CONSOLIDADO .

El conjunto del Suelo Urbano Consolidado está compuesto por el ámbito territorial delimitado en las Normas Subsidiarias como Residencial en Casco Antiguo que abarca el Centro Histórico de Higuera de Vargas, y el delimitado como zona ensanche terrenos en los que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad

En el Suelo Urbano Consolidado se propone una edificabilidad inferior a la atribuida al suelo por el planeamiento vigente. En efecto, según se puede ver en el estudio de edificabilidades que se adjunta como anexo a esta memoria la edificabilidad permitida por las NNSS para el Suelo Urbano Consolidado es de 1,30 m²t/m²s mientras que el Plan General propone una edificabilidad de 0,93 m²t/m²s, algo superior al estándar que establece la Ley, pero considerablemente inferior al permitido por las NNSS. En el capítulo 14 de esta memoria se adjunta cuadro comparativo entre ordenanzas vigentes y propuestas. Las características establecidas para el Suelo Urbano Consolidado son las siguientes:

	PGM	LSOTEX
Superficie total SUC (m ² s)	442.511,00	-
Uso global	RESIDENCIAL	-
Superficie edificable (m ² t)	410.583,50	-
Coeficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,93	1,00
Superficie equipamientos públicos sistema local (m ² s)	7.860	-
Superficie espacios libres sistema local (m ² s)	7.532	-
Superficie total sistemas locales (m ² s)	15.392	
Estándar espacios libres sistema local (m ² s/100m ² t)	1,83	-
Estándar total sistemas locales (m ² s/100m ² t)	3,75	-
Superficie equipamientos públicos sistema general (m ² s)	25.181	-
Superficie espacios libres sistema general (m ² s)	11.668	-
Nº de viviendas (nº viv)	1.139	-
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	2.278	-
Densidad (viv/ha)	25,74	-

6.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UA)

El conjunto del Suelo Urbano No Consolidado está compuesto por todas las Unidades de Actuación que delimita el Plan General en el Suelo Urbano. Sus características se resumen en el siguiente cuadro:

	PGM	LSOTEX
Superficie total SUNC(m2s)	101.379,00	-
Uso global	RESIDENCIAL/ INDUSTRIAL	-
Superficie edificable (m2t)	67.192,50	-
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,663	0,70
Superficie equipamiento público sistema local (m2s)	7.487	-
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	16.738	-
Superficie total sistemas locales (m2s)	24.225	-
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	24,91	-
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t)	36,05	35,00
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	-	-
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0	-
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0	-
Nº de viviendas (nº viv)	244	-
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	488	-
Densidad (viv/ha)	24	-

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2.a de la LSOTEX en suelo urbano incluido en unidades de actuación urbanizadora:

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

UNIDAD DE ACTUA.	MANZANA- NAS PGM	SUPERF (M2)	TIPO- LOGIA	EDIFICA- BILIDAD (M2)	SUPERF EDIFIC (M2T)	PG SUP EDIFICABLE LUCRAT UA	EQUIPA- MIENTO (M2)	DVV (M2)	NNSS SUP EDIFICABLE LUCRAT UA	DIFER SUP EDIFICABLE LUCRAT UA	TOTAL SUPERFICIE UA	INTENSI- DAD EDIFICA- TORIA	
UA-1	43.5	2.580	EMA	1.6*	3.552	5.643,90	950	1.262	4.625	1.019	8.180	0,690	
	43.6	950	EMA	1.6*	1.520								
	43.7	1.478	EMA	1.6*	2.092								
	44	1.262	DVV	-	-								
UA-2	52.4.1	475	ETE-2	2.00	950	2.590,00	475	533	2.357	233	3.796	0,682	
	52.4.2	301	DVA	-	-								
	52.4.3	232	DVA	-	-								
	52.2	1.850	EAA	1.40	2.590								
UA-3	67.2	621	EMC	1.60	994	3.007,20	621	550	2.960	47	4.372	0,688	
	68.1	1.112	EAA	1.40	1.557								
	68.2	550	DVA	-	-								
	68.3	1.036	EAA	1.40	1.450								
UA-4	60.2	1.824	EAA	1.40	2.554	4.388,20	912	658	4.000	388	6.329	0,693	
	61.2	1.569	EAA	1.40	2.197								
	61.3	658	DVA	-	-								
	61.4	912	EMC	1.60	1.459								
UA-5	51.2	626	DVA	-	-	4.445,00	480	1.412	5.688	-1.243	6.357	0,699	
	51.3	1.325	EAA	1.40	1.855								
	52.1	1.850	EAA	1.40	2.590								
	52.3.1	480	ETE-2	2.00	960								
UA-6	52.3.2	405	DVA	-	-	5.262,20	537	1.459	4.310	952	7.567	0,695	
	52.3.3	381	DVA	-	-								
	72.1.1	537	EMC	1.60	859								
	72.1.2	864	DVA	-	-								
UA-7	72.3	6.613	EMA	1.60**	5.262	3.416,70	1.077	2.128	1.289	5.958	0,573		
	72.4	436											
	75.5	159											
	63.3	4.881	EAE	0,70	3.417								
UA-8	63.4	1.077	DVV	-	-	8.614,90	1.569	1.771	7.845	770	12.381	0,696	
	09.1	1.959	EAA	1.40	2.743								
	10	1.771	DVV	-	-								
	11.1	2.365	EMA	1.6*	3.121								
UA-9	11.3	1.569	EMA	1.6*	2.510	8.156,80	1.172	1.940	8.470	-313	11.694	0,698	
	11.4	2.060	EMA	1.6*	2.751								
	15.1	1.940	DVV	-	-								
	15.2	969	EAA	1.40	1.357								
UA-10	15.3	1.455	EAA	1.40	2.037	2.816,00	428	772	2.180	636	4.033	0,698	
	15.4	1.172	ETE-2	1.00	1.077								
	16.1	2.977	EMC	1.60	4.763								
	21.3	1.071	EMC	1.60	1.714								
UA-11	22	772	DVA	-	-	3.807,00	343	990	2.540	1.206	5.385	0,696	
	23.1	689	EMC	1.60	1.102								
	23.2	428	EMC	1.60	685								
	24.2	1.646	EMC	1.60	2.634								
UA-12	25	990	DVV	-	-	7.704,00	1.970	6.030	1.674	12.923	0,596		
	26.1	695	EMC	1.60	1.112								
	26.2	343	EMC	1.60	549								
	76.2	5.033	EAE	1.00	3.807								
UA-13	76.3	1.394	DVJ	-	-	2.832,00	950	2.500	332	5.539	0,511		
	75.1	3.853	EAA/EAE	1.00	3.853								
	75.2	3.851	EAA/EAE	1.00	3.851								
	75.3.1	596	DVV	-	-								
UA-14	75.3.2	397	DVV	-	-	78.354	66.429,50	7.487	16.738	62.075	101.379	0,655	
	75.4	496	DVV	-	-								
	75.6	481	DVV	-	-								
	80.1	1.122	EAA	1.00	1.122								
	80.2	156	DVV	-	-	78.354	66.429,50	7.487	16.738	62.075	101.379	0,655	
	81.1	1.710	EAA	1.00	1.710								
	81.3	794	DVV	-	-								
1.6* 1.60 m2/m2s sobre la parcela hasta el fondo máximo edificable (20m) +0.30 m2/m2s sobre la sup de parcela restante						78.354	66.429,50	7.487	16.738	62.075	4.355	101.379	0,655
1.6** 1.60 m2/m2s sobre la parcela hasta el fondo máximo edificable (20m) +0.15 m2/m2s sobre la sup de parcela restante													

En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado en las que el Plan General prevé un incremento de edificabilidad sobre la realmente existente, se establecen las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b y c) del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX, según se detalla en el cuadro subsiguiente. Así mismo, y de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo, el Plan General prevé que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el suelo preciso para materializar el 40% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido a cada unidad de actuación. De ese 40% deberá destinarse a viviendas sujetas a protección pública, de régimen especial y general en proporción del 50% y 50%, la superficie precisa para realizar, como mínimo, el 25% del aprovechamiento objetivo según establece el artículo 27.6 del RPLANEX. Y a ellos o a cualquier otro régimen, el 15% restante.

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2.b) y 74.3 de la LSOTEX en suelo urbano Incluido en unidades de actuación urbanizadora:

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

DE ACTUA.	GLOBAL	SUPERFICIE UA	EDIFICABLE LUCRAT UA	EDIFICABLE LUCRAT UA	SUP EDIF	VPP	MIENTO (M2)	(M2)	(M2)	15%Sup.suelo
UA-1	RESIDENCIAL	8.180	5.643,90	4.625	1.019	40,00	950	1.262	2.212	39,19
UA-2	RESIDENCIAL	3.796	2.590,00	2.357	233	40,00	475	533	1.008	38,92
UA-3	RESIDENCIAL	4.372	3.007,20	2.960	47	40,00	621	550	1.171	38,94
UA-4	RESIDENCIAL	6.329	4.388,20	4.000	388	40,00	912	658	1.570	35,78
UA-5	RESIDENCIAL	6.357	4.445,00	5.688	-1.243	40,00	480	1.412	1.892	42,56
UA-6	RESIDENCIAL	7.567	5.262,20	4.310	952	40,00	537	1.459	1.996	37,93
UA-7	INDUSTRIAL	5.958	3.416,70	2.128	1.289	0,00	0	1.077	1.077	18,08
UA-8	RESIDENCIAL	12.381	8.614,90	7.845	770	40,00	1.569	1.771	3.340	38,77
UA-9	RESIDENCIAL	11.694	8.156,80	8.470	-313	40,00	1.172	1.940	3.112	38,15
UA-10	RESIDENCIAL	4.033	2.816,00	2.180	636	40,00	428	772	1.200	42,61
UA-11	RESIDENCIAL	5.385	3.745,60	2.540	1.206	40,00	343	990	1.333	35,59
UA-12	INDUSTRIAL	6.865	3.807,00	6.442	-2.635	0,00	0	1.394	1.394	20,31
UA-13	INDUSTRIAL	12.923	7.704,00	6.030	1.674	0,00	0	1.970	1.970	15,24
UA-14	INDUSTRIAL	5.539	2.832,00	2.500	332	0,00	0	950	950	17,15
										0
		101.379	66.429,50		4.355		7.487	16.738	24.225	0,36

Dado que el estándar de suelo dotacional establecido por la LSOTEX para el suelo urbano no consolidado de uso residencial es de 35 m2 por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable que se adicionen o los existentes o previstos por el planeamiento anterior, de los que al menos 15 deben destinarse a zonas verdes, la dotación prevista por el Plan General satisface los mínimos legales.

6.1.3. CONJUNTO DEL SUELO URBANO.

El conjunto del Suelo Urbano clasificado por el Plan General Municipal, se describe según el siguiente cuadro:

	PGM	LSOTEX
Superficie total SU (m2s)	518.449,79	-
Uso global	RESIDENCIAL	-
Superficie edificable (m2t)	477.013,00	-
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,92	1,00
Superficie equipamiento público sistema local (m2s)	15.347	-
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	23.490	-
Superficie total sistemas locales (m2s)	38.837	-
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	4,91	-
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t)	8,13	-
Superficie equipamientos públicos sistema general (m2s)	25.181	-

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

Superficie espacios libres sistema general (m2s)	11.668	-
Nº de viviendas (nº viv)	1.374	-
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	2.748	-
Densidad (viv/ha)	26,52	-

La edificabilidad resultante se encuentra por debajo del 1,00m2t/m2s que determina como máximo los estándares de calidad de la Ley para el Suelo Urbano. Aunque en poblaciones como Higuera de Vargas, cuya población de derecho es inferior 3.000 habitantes, la LSOTEX no establece una dotación mínima de equipamientos, la dotación proyectada de la red básica de equipamientos (3.304 m2 para cada mil habitantes), es superior a la mínima establecida por el artículo 25.8.a) del RPLANEX para poblaciones de entre 3.000 y 5.000 habitantes. En lo que respecta a la dotación de los espacios libres que integran la red pormenorizada en suelo urbano, se ajusta a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas estipulados en el artículo 74.2 de la Ley.

6.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

La programación propuesta para el Suelo Urbanizable, y que queda reflejada en las fichas correspondientes de las Normas Urbanísticas, establece la previsión del cumplimiento estricto que para dicho tipo de suelo y uso determinan los apartados 2 y 3 del artículo 74 de la LSOTEX y 28 del Reglamento de Planeamiento. A dichos efectos a continuación se refleja los cuadros correspondientes que justifican lo descrito.

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2.a) de la LSOTEX

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	APROVECHAMIENTO (m2t)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	
				PGM	LSOTEX
SUR-01	Residencial	27.009	16.205,4	0,60	0,70
SUR-02	Residencial	10.361	6.009,38	0,58	0,70
SUR-03	Residencial	24.723	16.691	0,69	0,70
SUR-04	Equipamientos	19.117	-	0,50	0,70

Así mismo, la ordenación propuesta establece las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b), c) y d) del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX, según se detalla en el cuadro subsiguiente. Además, y de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo, el Plan General prevé que se destine a vivienda sujeta a algún

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

régimen de protección publica el suelo preciso para materializar el 40% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido a cada unidad de actuación, destinándose a régimen especial y régimen general, respectivamente, el 12,5%, y a ellos o a cualquier otro, el 15% restante

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2.b), c) y d) y 74.3 de la LSOTEX

SECTOR	USO GLOBAL	ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTOS		PLAZAS DE APARCAMIENTO (1/200m2t)		N° MAXIMO DE VIVIENDAS	VPP		
		PGM (m2)	LSOTEX (15m2T/100m2S))	PGM (m2)	LSOTEX (20m2T/100m2 S))	PGM	LSOTEX (1/200m2t)		PGM		LSOTEX
									N°	%	
SUR-01	Residencial	3014,76	2430,81	3300,73	3241,08	243	81	94	94	100	40
SUR-02	Residencial	901,407	901,407	1201,876	1201,88	30	30	50	20	40	40
SUR-03	Residencial	4463	2544,15	4163	3392,20	85	85	82	33	40	40
SUR-04	Dotacional	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0

7: JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION DEL PLAN
--

7.1. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION DEL SUELO URBANO

7.1.1. APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANO

A los efectos de la gestión del suelo se distinguen en el presente Plan y en función de las clasificaciones de suelo diferentes ámbitos territoriales y atribuciones de aprovechamiento, según se describe a continuación:

- Suelo Urbano Consolidado

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo que corresponderá a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado será el directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresados en la ordenación detallada.
- El Aprovechamiento Subjetivo será el 100% del Aprovechamiento Objetivo atribuido a cada parcela edificable.

Cuando la Ordenación Detallada proponga la cesión de terrenos derivadas de rectificaciones de alineaciones, cuya obtención no se encuentren vinculada a Unidad de Actuación, el Aprovechamiento Objetivo se establecerá aplicando al terreno de titularidad privada las condiciones de edificabilidad atribuidas a la manzana al que pertenezca.

- Suelo Urbano no Consolidado

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo que corresponderán a los terrenos, el cual viene calculado en función las condiciones particulares edificación expresados en la ordenación detallada.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan, debiendo ceder a la administración el 10% restante libre de cargas de urbanización y el exceso que pueda existir en la Unidad de Actuación con respecto al Medio, al objeto de compensar a las unidades deficitarias.

7.1.2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

Las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbano vienen constituidas por los terrenos incluidos en cada una de las Unidades de Actuación delimitadas en ésta categoría del Suelo. Para facilitar la gestión de cada área se ha optado por que cada Unidad de Actuación constituya un Área de Reparto. Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

AR/SU-01

AR/SU-02

AR/SU-03

AR/SU-04

AR/SU-05

AR/SU-06

AR/SU-07

AR/SU-08

AR/SU-09

AR/SU-10

AR/SU-11

AR/SU-12

AR/SU-13

AR/SU-14

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto delimitadas se recoge en los siguientes cuadros. El Aprovechamiento Objetivo se ha obtenido mediante la aplicación a las manzanas de la ordenación detallada con que cuenta el área de las edificabilidades atribuidas por el Plan a cada una de ellas. Se han considerado los siguientes coeficientes correctores en función del uso:

Áreas con uso global residencial

Vivienda unifamiliar libre	1,10
Residencial colectivo libre	1,00
Vivienda unifamiliar protegida	0,74
Vivienda colectiva protegida	0,67
Terciario	1,10
Equipamientos	0,50

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

Áreas con uso global industrial

Industrial aislada	0,80
Industrial en hilera	0,90
Terciario	1,10
Equipamiento	0,50

AREA DE REPARTO UA-1 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	8.180,00	3.386,34	2.257,56	3.724,97	1.670,59	
Residencial Unifamiliar	4.058,00	3.386,34	2.257,56	3.724,97	1.670,59	
Espacios Libres	1.262,00					
Equipamientos	950,00					
Viario	1.910,00					
Superficie dotacional ya obtenida	0,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	8.180,00	5.643,90		5.395,57		0,66

AREA DE REPARTO UA-2 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	3.796,00	1.554,00	1.036,00	1.709,40	766,64	
Residencial Unifamiliar	1.850,00	1.554,00	1.036,00	1.709,40	766,64	
Espacios Libres	533,00					
Equipamientos	475,00					
Viario	938,00					
Superficie dotacional ya obtenida	34,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	3.762,00	2.590,00		2.476,04		0,66

AREA DE REPARTO UA-3 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	4.372,00	1.804,32	1.202,88	1.984,75	890,13	
Residencial Unifamiliar	2.148,00	1.804,32	1.202,88	1.984,75	890,13	
Espacios Libres	550,00					
Equipamientos	621,00					
Viario	1.053,00					
Superficie dotacional ya obtenida	450,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	3.922,00	3.007,20		2.874,88		0,73

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

AREA DE REPARTO UA-4 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	6.329,39	2.632,92	1.755,28	2.896,21	1.298,91	
Residencial Unifamiliar	3.393,00	2.632,92	1.755,28	2.896,21	1.298,91	
Espacios Libres	658,00					
Equipamientos	912,00					
Viario	1.366,39					
Superficie dotacional ya obtenida	0,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	6.329,39	4.388,20		4.195,12		0,66

AREA DE REPARTO UA-5 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	6.357,00	2.667,00	1.778,00	2.933,70	1.315,72	
Residencial Unifamiliar	3.175,00	2.667,00	1.778,00	2.933,70	1.315,72	
Espacios Libres	1.412,00					
Equipamientos	480,00					
Viario	1.290,00					
Superficie dotacional ya obtenida	10,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	6.347,00	4.445,00		4.249,42		0,67

AREA DE REPARTO UA-6 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	7.567,00	3.157,32	2.104,88	3.473,05	1.557,61	
Residencial Unifamiliar	1.940,00	3.157,32	2.104,88	3.473,05	1.557,61	
Espacios Libres	1.459,00					
Equipamientos	537,00					
Viario	0,00					
Superficie dotacional ya obtenida	0,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	7.567,00	5.262,20		5.030,66		0,66

AREA DE REPARTO UA-7 INDUSTRIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)	APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
Total	5.958,00	3.416,70		
Industrial aislada	4.881,00	3.416,70	2.733,36	
Espacios Libres	1.077,00			
Equipamientos				
Viario	0,00			
Superficie dotacional ya obtenida	0,00			
Superficie con derecho a aprovechamiento	5.958,00	3.416,70	2.733,36	0,46

AREA DE REPARTO UA-8 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	12.381,00	5.168,94	3.445,96	5.685,83	2.550,01	
Residencial Unifamiliar	4.324,00	5.168,94	3.445,96	5.685,83	2.550,01	
Espacios Libres	1.771,00					
Equipamientos	1.569,00					
Viario	4.717,00					
Superficie dotacional ya obtenida	0,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	12.381,00	8.614,90		8.235,84		0,67

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

AREA DE REPARTO UA-9 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	11.694,00	4.894,08	3.262,72	5.383,49	2.414,41	
Residencial Unifamiliar	5.401,00	4.894,08	3.262,72	5.383,49	2.414,41	
Espacios Libres	1.940,00					
Equipamientos	343,00					
Viario	4.010,00					
Superficie dotacional ya obtenida	0,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	11.694,00	8.156,80		7.797,90		0,67

AREA DE REPARTO UA-10 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	4.033,00	1.689,60	1.126,40	1.858,56	833,54	
Residencial Unifamiliar	1.760,00	1.689,60	1.126,40	1.858,56	833,54	
Espacios Libres	772,00					
Equipamientos	428,00					
Viario	1.073,00					
Superficie dotacional ya obtenida	0,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	4.033,00	2.816,00		2.692,10		0,67

AREA DE REPARTO UA-11 RESIDENCIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)		APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	
Total	5.385,00	2.247,36	1.498,24	2.472,10	1.108,70	
Residencial Unifamiliar	2.341,00	2.247,36	1.498,24	2.472,10	1.108,70	
Espacios Libres	990,00					
Equipamientos	343,00					
Viario	1.711,00					
Superficie dotacional ya obtenida	0,00					
Superficie con derecho a aprovechamiento	5.385,00	3.745,60		3.580,79		0,66

AREA DE REPARTO UA-12 INDUSTRIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)	APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
Total	6.865,00	3.807,00			
Industrial adosada	5.033,00	3.807,00		3.426,30	
Espacios Libres	1.394,00				
Equipamientos					
Viario	438,00				
Superficie dotacional ya obtenida	437,00				
Superficie con derecho a aprovechamiento	6.428,00	3.807,00		3.426,30	0,53

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

AREA DE REPARTO UA-13 INDUSTRIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)	APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
Total	12.923,00	7.704,00		
Industrial adosada	7.704,00	7.704,00	6.933,60	
Espacios Libres	1.970,00			
Equipamientos				
Viarío	2.482,00			
Superficie dotacional ya obtenida	900,00			
Superficie con derecho a aprovechamiento	12.023,00	7.704,00	6.933,60	0,54

AREA DE REPARTO UA-14 INDUSTRIAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO (u.a.)	APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2)
Total	5.539,00	2.832,00		
Industrial adosada	2.832,00	2.832,00	2.548,80	
Espacios Libres	950,00			
Equipamientos				
Viarío	1.757,00			
Superficie dotacional ya obtenida	0,00			
Superficie con derecho a aprovechamiento	5.539,00	2.832,00	2.548,80	0,46

Tal y como establece el artículo 36 y 37 del RPLANEX, la diferencia entre los aprovechamiento medios de las Áreas de Reparto con el mismo uso global no supera el 15%. Así tenemos que entre las Áreas de Reparto de uso global residencial el aprovechamiento medio más bajo es 0,66 y el más alto 0,73, existiendo una diferencia entre ambos del 9,6%. Entre las Áreas de Reparto de uso global industrial el aprovechamiento medio inferior es 0,46, y el más alto 0,54, existiendo una diferencia entre ambos del 14,82%

7.1.3. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

a) Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado:

Cada Área de Reparto en el Suelo Urbano no Consolidado representa una sola unidad de actuación, por lo que no es preciso profundizar más en ello, remitiéndonos a lo allí ya expuesto.

En el AR/SU-01.....UA-01

En el AR/SU-02.....UA-02

En el AR/SU-03.....UA-03

En el AR/SU-04.....UA-04

En el AR/SU-05.....UA-05
En el AR/SU-06.....UA-06
En el AR/SU-07.....UA-07
En el AR/SU-08.....UA-08
En el AR/SU-09.....UA-09
En el AR/SU-10.....UA-10
En el AR/SU-11.....UA-11
En el AR/SU-12.....UA-12
En el AR/SU-13.....UA-13
En el AR/SU-14.....UA-14

7.1.4. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO

Las actuaciones de obtención del suelo no vinculadas a unidades de actuación, el Plan las denomina Actuaciones Asistemáticas:

a) Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias (AAE)

Cuando la Ordenación Detallada proponga la cesión de terrenos derivadas de rectificaciones de alineaciones, cuya obtención no se encuentren vinculada a Unidad de Actuación, el Aprovechamiento Objetivo se establecerá aplicando al terreno de titularidad privada las condiciones de edificabilidad atribuidas a la manzana al que pertenezca.

Se delimita la siguiente Actuación Asistemática Expropiatoria: AAE/SU1. Sus características se reflejan en el siguiente cuadro:

Superficie Actuación Asistemática AAE/SU1	130 m2
Superficie total con derecho a aprovechamiento	130 m2

7.2. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION DEL SUELO URBANIZABLE

7.2.1. APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

El Plan establece y define los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

- El Aprovechamiento Objetivo que corresponderá a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable será el que se derive de aplicar el Coeficiente de edificabilidad expresado en la correspondiente ficha sobre la superficie con derecho a aprovechamiento.
- El Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado que corresponderá a los terrenos será el que se derive de aplicar al Aprovechamiento Objetivo de cada uso los coeficientes de homogeneización que, en su caso, se hayan establecido en cada Área de Reparto.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan.

7.2.2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO URBANIZABLE

Las Áreas de Reparto delimitadas vienen constituidas por los sectores de Suelo Urbanizable de igual uso global.

Las Áreas de Reparto delimitadas vienen constituidas por el conjunto de los sectores de Suelo Urbanizable de igual uso global. Se delimitan las siguientes:

- AR/SUR-01, AR/SUR-02, AR/SUR-03, AR/SUR-04

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto delimitadas se recoge en los cuadros que más abajo se detallan.

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	APROVECHAMIENTO (m2t)	DOTACIONES YA OBTENIDAS (m2s)	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO (m2s)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
SUR-01	Residencial	27009	16205,4	2147	24862	0,65	0,60
SUR-02	Residencial	10361	6009,38	2431	7930	0,76	0,58
SUR-03	Residencial	24723	16961	0	24723	0,69	0,69
SUR-04	Dotacional	19117	9558,5	0	0	0,00	0,50

La diferencia de edificabilidad entre los tres sectores de Suelo Urbanizable de uso residencial se debe al cumplimiento de los artículos 36 y 37 del RPLANEX, por los que la diferencia entre los

aprovechamientos medios de las Áreas de Reparto con el mismo uso global no debe superar el 15%. El aprovechamiento medio se ha calculado dividiendo el aprovechamiento objetivo del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. En el SUR-02, esta superficies representa un porcentaje del 23,5% respecto a la superficie del área de reparto, quedando una superficie con derecho a aprovechamiento del 76,5%, bastante inferior a la de las otras dos áreas de reparto en las que la superficie con derecho a aprovechamiento representa un 92% (SUR-01) y 100% (SUR-03). De esta manera si asignamos a las tres áreas de reparto la misma edificabilidad que ya tiene en las NNSS el SUR-01, (0,60 m²/m²s) el aprovechamiento medio del SUR-02 se dispara respecto a las otras dos, por encima del 15%.

Tal y como establece el artículo 36 y 37 del RPLANEX, con las edificabilidades asignadas la diferencia entre los aprovechamiento medios de las Áreas de Reparto con el mismo uso global no supera el 15%. Así tenemos que el aprovechamiento medio más bajo es 0,65 y el más alto 0,76, existiendo una diferencia entre ambos del 14,48%.

7.2.3. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Cada uno de los sectores delimitados en Suelo Urbanizable se propone constituyan, en principio, una sola Unidad de Actuación, salvo que el planeamiento de desarrollo proponga su división. En tal supuesto deberá garantizarse el reparto equitativo de las cargas y beneficios de conformidad con la legislación urbanística. La elección del Sistema de Actuación se realizará según el procedimiento establecido en la legislación urbanística. Cada Área de Reparto en el Suelo Urbanizable representa un solo sector, por lo que no es preciso profundizar más en ello, remitiéndonos a lo allí ya expuesto.

Los sectores que se delimitan son los siguientes:

En el AR/SUR-01.....S-SUR-01

En el AR/SUR-02.....S-SUR-02

En el AR/SUR-03.....S-SUR-03

En el AR/SUR-04.....S-SUR-04

7.3. GESTION DE LOS SISTEMAS GENERALES

7.3.1. METODOS DE OBTENCIÓN DEL SUELO.

El suelo destinado a los Sistemas Generales que deban ser obtenidos para la ejecución del plan, se propone que se realice mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- Por cesión: vinculada a la Unidad de Actuación donde deba hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico el titular de terreno.
- Por expropiación: con reserva a favor de la administración de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos y al resarcimiento, en su caso, de las cargas de urbanización correspondientes.
- Por cesión anticipada: mediante la aprobación del oportuno Convenio Urbanístico, con reserva del titular del terreno a integrarse en la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargos.
- Por ocupación directa: mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, con reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos obtenidos.
- Por expropiación: sin reserva a favor de la administración de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.
- Por ocupación directa: mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, sin reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos obtenidos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.

8: JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION CON LA PROTECCION DEL PATRIMONIO

8.1. DETERMINACIONES REFERENTES A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El Plan propone para la conservación y protección del patrimonio arquitectónico y en especial del patrimonio histórico artístico una serie de medidas y determinaciones para garantizar dicho objetivo, que podemos resumir en los siguientes puntos:

- c) Establecimiento de una relación de Elementos Catalogados de interés: dichos elementos se refieren, en general, a la relación de elementos contenidos en el Inventario de la Dirección de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, así como a otros de relevante interés. Los elementos catalogados se ubican tanto en los Núcleos de Población como en el Suelo no Urbanizable, entre los que se encuentran los yacimientos arqueológicos.
- d) Elaboración de fichas por cada uno de los elementos catalogados con el fin de establecer describir con la mayor precisión cada uno de los bienes catalogados, así como permitir la definición diferentes niveles de protección y consecuentemente las actuaciones que sobre los mismos puedan efectuarse
- e) El establecimiento del adecuado control por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio u órgano de la administración competente de las actuaciones que se puedan realizar sobre los elemento catalogados y que en todo caso se determina que deben tender a poner en valor el elemento catalogado
- f) Se define una categoría especial en el Suelo no Urbanizable denominada Suelo no Urbanizable de Protección Cultural (SNU-PC), que se constituye por los elementos catalogados en el Inventario de la Consejería de Cultura y por los yacimientos arqueológicos contenidos en la Carta Arqueológica del Municipio, así como por los elementos que el Ayuntamiento considera de interés en esta clase de suelo, lo que permite establecer un condiciones espaciales para dicha categoría, entre la que se establece control específico sobre los usos compatibles e incompatibles un entorno de protección de 200m diámetro alrededor de los puntos donde se ubican los yacimientos arqueológicos catalogados.
- g) Establecimiento de condiciones estéticas especiales para las construcciones tanto en el Suelo Urbano como en el Suelo no Urbanizable, al objeto de la conservación y protección de los entornos paisajísticos del suelo rústico y de los elementos.

9: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.

El Plan General Municipal de Higuera de Vargas no contiene determinaciones cuyo alcance pueda afectar a término o términos municipales colindantes. Por esta razón no se considera necesario extender su ámbito espacial más allá de los límites del término municipal.

10: JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
--

En el momento de la redacción del Plan General Municipal de Higuera de Vargas no existe ningún instrumento de ordenación territorial ni aprobado ni en tramitación.

1 1: JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A NORMATIVAS SECTORIALES CONCURRENTES

El Plan General Municipal de Higuera de Vargas se ajusta a las determinaciones de las normativas sectoriales concurrentes. Así en el capítulo 4 de la Normativa Urbanística: Condiciones edificatorias del Suelo No Urbanizable se han incorporado una serie de fichas resumen en las que se recogen las leyes concurrentes a las que debe adecuarse el Plan, así como sus determinaciones referentes a zonas de afección y limitaciones, zonas de dominio público, de policía, de servidumbre, obras permitidas, límites de edificación..... Del mismo modo estas determinaciones se han incorporado a las fichas de los diferentes tipos de Suelo No Urbanizable Protegido de manera que la regulación de usos permitidos y prohibidos asignados a cada tipo de suelo en función de su nivel de protección, se adecue a la normativa sectorial concurrente de aplicación.

12: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
--

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto.

El presente documento, según lo establecido en los artículos 70.1.2, 75. 4º, 70.1.1.c) y 111 de la LSOTEX y el Art. 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el TRLS, tiene por objeto los siguientes aspectos:

- Determinar las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones integradas en la ordenación estructural.
- Determinar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y de las diferentes actuaciones urbanizadoras previstas por el Plan.
- Realizar una evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras de las acciones programadas por el Plan General Municipal, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.
- Estudio de sostenibilidad económica relativo a las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.
- Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos desde el punto de vista de su sostenibilidad.
- Ponderación del impacto de las actuaciones de urbanización en la Hacienda Municipal derivado de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes,

1.2. Actuaciones derivadas del desarrollo del Plan General.

El conjunto de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan se dividen en cuatro grandes grupos:

- Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano.
- Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, coincidentes, de modo provisional con los ámbitos de los sectores.

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

- Actuaciones de urbanización incluidas en ámbitos de Obras Públicas Ordinarias.
- Actuaciones aisladas.

Los tres primeros tipos se identifican en la documentación gráfica y escrita del Plan conforme a las siguientes siglas:

Actuaciones urbanizadoras en suelo urbano: UA/SU-Nº

Actuaciones urbanizadoras en suelo urbanizable: S/SUR-Nº

Actuaciones de urbanización por Obras Públicas Ordinarias: OPO-Nº

En cuanto a las actuaciones aisladas, se identifican y clasifican mediante un conjunto de siglas cuyo significado es el siguiente, según el uso a que se destinan:

- Actuaciones correspondientes a equipamientos: A-E
- Actuaciones correspondientes a espacios libres: A-L
- Actuaciones correspondientes a las Infraestructuras: A-F
- . Según el nivel de determinaciones del Plan:
- Actuaciones integradas en la ordenación estructural: A-../E
- Actuaciones integradas en la ordenación detallada: A-../D

1.3. Criterios de programación

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establece atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante, así como de la dinámica de crecimiento previsible. En consecuencia, se establece una secuencia temporal que prioriza la programación de los sectores S/SUB-1, UA-01, UA-02, UA-03, UA-04, UA-05, y UA-14 para el primer decenio de vigencia del Plan General, recomendando la programación de los sectores, UA-06, UA-07, UA-8, UA-09, UA-10, UA-11, UA-12, y UA-13, durante el segundo.

1.4. Criterios de evaluación económica.

1.4.1 Terminología.

Para evaluar las implicaciones económicas de cada una de las actuaciones previstas, en primer lugar se determina si es preciso obtener el suelo, y en caso de que sea necesario, a quién se imputan los costes, y el sistema mediante el que se gestiona. Para ello se establece la siguiente clasificación:

- Imputación de costes de obtención de suelo.
 - Privada: PR
 - Administración Pública: AP
- Sistema de obtención.
 - Expropiación EX

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

- Cesión vinculada a ámbito de OPO (reparcelación) C-OPO. RP
- Cesión vinculada a ámbito de UA (reparcelación) C-UA. RP
- Cesión directa. CD

Del mismo modo, y en función de la condición del agente a quien se imputan los costes de ejecución de las obras de urbanización –incluyendo en estos costes todos los conceptos relacionados en el artículo 127 de la LSOTEX-; y en función del sistema de financiación de los mismos, se establecen las siguientes distinciones:

- Imputación de costes de urbanización.
 - Privada: PR
 - Administración Pública: AP
- Sistema de financiación.
 - Reparcelación RP
 - Contribuciones especiales CE

1.4.2 Módulos empleados en la valoración de nuevas actuaciones.

Mediante la fijación de los costes unitarios para cada uno de los conceptos que componen los gastos de urbanización y la aplicación de estos precios unitarios a las superficies representativas de cada una de las actuaciones previstas podemos llegar a definir los costes totales que la ejecución del Plan comporta con independencia de su adscripción a entidades públicas o privadas.

Costes unitarios de adquisición de suelo

. Suelo urbano: Se considera un aprovechamiento urbanístico de $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y por repercusión considerando una media de los valores de mercado en la población, se obtiene un valor unitario de suelo estimado en 150 €/m^2 .

. Suelo no urbanizable: Inicialmente el plan no prevé ninguna actuación que precise obtención de suelo clasificado como no urbanizable. Para su valoración, en el caso de que sea necesario, se utilizarán los valores, que en función del aprovechamiento agrícola, establece la Consejería de Hacienda y Presupuesto de la Junta de Extremadura para la regulación de los Valores Fiscales.

Costes unitarios de ejecución de obras y urbanización.

En estos costes están incluidos los gastos derivados de la redacción técnica de proyectos e instrumentos de planeamiento, gastos de promoción y gestión o indemnizaciones que procedan.

. Viales, incluidos la totalidad de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento,

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

distribución eléctrica y alumbrado público: 61 €/m²

. Espacios libres y zonas verdes incluyendo plantación de especies vegetales, red de riego y mobiliario urbano: 42 €/m²

. Obras de infraestructuras:

Conducciones generales de la red de abastecimiento: 230 €/ml

Colectores generales de aguas residuales: 295 €/ml

. Equipamientos:

Valor unitario de construcción de edificación aislada: 1.073 €/m²

Costes unitarios de urbanización zonal.

Para evaluar los costes unitarios de urbanización de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación urbanizadora, se multiplican los costes unitarios de ejecución de obras y urbanización por las superficies a urbanizar medidas sobre los planos de ordenación detallada:

1.4.3 Módulos empleados en la evaluación de la conservación y funcionamiento.

Con objeto de evaluar el impacto producido por los nuevos desarrollos en la Hacienda Municipal como encargada del mantenimiento de las infraestructuras resultantes se establecen tanto los costes estimados como los ingresos fiscales de modo que pueda determinarse la sostenibilidad final.

Costes unitarios de conservación y funcionamiento

En el apartado correspondiente a edificaciones no se realiza evaluación de costes de conservación y funcionamiento en la medida que el Plan General no incluye previsiones de nuevos centros que y/o instalaciones que correspondan a la Administración Municipal, estimándose que los ahora existentes son suficientes tanto para la población actual como para los incrementos que deriven del desarrollo del Plan.

Se avalúan los costes de conservación y funcionamiento del viario y los espacios libres/zonas verdes con los siguientes criterios:

Vías públicas de circulación rodada. En estas se consideran los siguientes costes que pasarán directamente a depender de la Administración Municipal:

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

- Limpieza de calzadas con medios mecánicos y Acerados con medios manuales, incluyendo vaciado de papeleras
- Iluminación incluyendo el consumo de energía y la reparación y mantenimiento de los equipos.
- Reparación y mantenimiento de elementos de mobiliario, señalización y pavimentos.
- Seguridad ciudadana y regulación del tráfico (Policía Municipal)

Los costes de limpieza, iluminación y seguridad se estiman globalmente en 4,25 €/m² y año, mientras que la conservación, reparación y mantenimiento del conjunto de la urbanización se estima en el 2 % del presupuesto de la misma.

Espacios libres y zonas verdes. En estas se consideran los siguientes costes que pasarán directamente a depender de la Administración Municipal:

- Limpieza y vaciado de papeleras
- Poda, riego, replantación de especies vegetales y jardinería.
- Iluminación incluyendo el consumo de energía y la reparación y mantenimiento de los equipos.
- Reparación y mantenimiento de elementos de mobiliario y pavimentos.
- Seguridad y guardería

En este caso todos los costes se estiman globalmente para el conjunto de las acciones descritas en 5,40 €/m² y año.

Ingresos municipales derivados de los nuevos desarrollos

En el apartado de ingresos que compensen los gastos imputables a la Administración Municipal encontramos por su temporalidad dos tipos distintos:

- Ingresos periódicos:
 - o Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - o Impuesto sobre circulación de vehículos de tracción mecánica.
 - o Entrada de vehículos desde la vía pública a través de las aceras.
- Ingresos ocasionales:
 - o Impuesto de construcciones y obras.
 - o Ocupación de vía pública.

1.4.4 Esquema de financiación en función de los agentes inversores.

Financiación completa por parte del Ayuntamiento y sin posibilidad de repercusión como cargas urbanísticas

Suelo para la Red Viaria Básica Urbano, no incluido en actuaciones sistemáticas.

Suelo para equipamientos no educativos en suelo urbano, no incluido en actuaciones sistemáticas.

Parques urbanos y Áreas libres (suelo y adecuación, excepto cesiones de Sistemas Generales)

Equipamientos y Servicios, (Cementerios, Áreas para tratamiento de Residuos Sólidos, Dependencias y Talleres municipales...)

Financiación completa por parte de la Junta de Extremadura y de la Administración del Estado

Tramos y variantes de los diferentes Redes de Carreteras, (Básica Estatal, Básica Autonómica y Complementaria) (suelo y construcción)

Red ferroviaria completa

Equipamiento educativo de todos los niveles

Equipamiento sanitario primario y hospitalario

Financiación completa de la Diputación Provincial

Carreteras de la red provincial

Financiación privada (promoción completa (promoción inmobiliaria y repercusión en el precio del suelo completa)

Urbanización del Suelo Urbano no consolidado

Urbanización del Suelo Urbanizable sectorizado y no sectorizado

Cesiones de los suelos para Sistemas Generales y Sistemas locales

Financiación completa de las Compañías concesionarias de servicios públicos

Red de telecomunicaciones

Redes de electricidad (nuevas y mejora –paso a subterráneo o desvío-de las existentes)

Redes de distribución de agua

Financiación mixta del Ayuntamiento y Junta de Extremadura.

Equipamientos deportivos

Equipamientos culturales

Conservación del Patrimonio Histórico y Arquitectónico

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

Financiación mixta por tasas de servicio (Empresas concesionarias, Ayuntamiento y Junta de Extremadura)

Captación y distribución general de Agua potable

Red General de Saneamiento y Depuración (la financiación dentro de las tasas de servicio también puede incluirse)

Financiación e iniciativa pública (Ayuntamiento y Junta de Extremadura) de acciones productoras de ingresos con o sin subvención.

Vivienda nueva de iniciativa pública

Rehabilitación de vivienda de iniciativa pública

Espacios para actividades económicas (polígonos industriales, centros comerciales,,) de iniciativa pública

Actuaciones por el sistema de Expropiación

2. RELACIÓN DE ACTUACIONES, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN

2.1 Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE M ²	SUPERFICIE VIARIO (M ²)	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (M ²)	SISTEMA DE GESTIÓN	OBTENCIÓN DE SUELO	USO GLOBAL DEL SECTOR	ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN €	PREVISIÓN DE PRGRAMACIÓN (SECTOR)
S/SUB-01	27.009,00	7.424,00	3.014,76	DIRECTA/INDIRECTA	SUELO PÚBLICO	RESIDENCIAL	579.484	I
S/SUB-02	10.361,00	3.108,30	1.502,34	INDIRECTA	C-UA.RP	RESIDENCIAL	252.705	II
S/SUB-03	24.723,00	6.021,00	1.620,64	INDIRECTA	C-UA.RP	RESIDENCIAL	435.348	II
S/SUB-04	19.117,00	5.735,10	1.911,70	DIRECTA	SUELO PUBLICO	DOTACIONAL	430.133	II

2.2 Unidades de Actuación en Suelo Urbano

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE M ²	SUPERFICIE VIARIO (M ²)	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (M ²)	SISTEMA DE EJECUCIÓN	OBTENCIÓN DE SUELO	ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN €	PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN
UA-01	8.180,00	1.910,00	1.262,00	INDIRECTA	C-UA.RP	169.514	I
UA-02	3.808,00	938,00	533,00	INDIRECTA	C-UA.RP	79.604	I
UA-03	4.372,00	1.053,00	550,00	INDIRECTA	C-UA.RP	87.333	I
UA-04	6.329,00	1.366,39	658,00	INDIRECTA	C-UA.RP	110.986	I
UA-05	6.369,00	1.290,00	1.412,00	INDIRECTA	C-UA.RP	137.994	I
UA-06	4.795,00	0,00	1.459,00	INDIRECTA	C-UA.RP	61.278	II
UA-07	5.958,00	0,00	1.077,00	INDIRECTA	C-UA.RP	45.234	II
UA-08	12.381,00	4.717,00	1.771,00	INDIRECTA	C-UA.RP	362.119	I
UA-09	11.694,00	4.010,00	1.940,00	INDIRECTA	C-UA.RP	326.090	II
UA-10	4.033,00	1.073,00	772,00	INDIRECTA	C-UA.RP	97.877	II
UA-11	5.385,00	1.711,00	990,00	INDIRECTA	C-UA.RP	145.951	II
UA-12	6.865,00	438,00	1.394,00	INDIRECTA	C-UA.RP	85.266	II
UA-13	16.712,00	2.482,00	1.970,00	INDIRECTA	C-UA.RP	234.142	II
UA-14	5.488,00	1.757,00	950,00	INDIRECTA	C-UA.RP	147.077	I

2.3 Actuaciones de urbanización mediante Obra Pública Ordinaria

IDENTIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN DE SUELO	ESTIMACIÓN COSTES DE OBTENCIÓN DE SUELO	SUPERFICIE	ESTIMACIÓN GASTOS DE URBANIZACIÓN €	IMPUTACIÓN GASTOS DE URBANIZACIÓN	SISTEMA DE FINAN- CIACIÓN
EXPROPIACION VIV.		EX	69300	130	25.500	AP	CE
INFRAESTRUCTURAS ZOU-3		EX		500	14.500	AP	CE

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU SOSTENIBILIDAD

De forma genérica el Plan General, mediante la regulación que se aplica al suelo no urbanizable, trata de mantener el suelo productivo al menos en sus condiciones actuales protegiéndolo de alteraciones que modifiquen su potencial productivo y las condiciones medioambientales que lo caracterizan.

No obstante lo indicado, las necesidades de crecimiento del tejido urbano tanto en su vertiente industrial como residencial, con objeto de que pueda dar soporte al desarrollo y mejora de las condiciones de vida de la población, se ha previsto una transformación del suelo, actualmente destinado a actividades primarias que alcanza la cifra de 1,42 Ha.; esta superficie representa el incremento de Suelo Urbano y Urbanizable propuesto por el PGM respecto a las anteriores NNSS, que no tiene un reflejo directo en el SUNC y en el SUB de nueva creación ya que al igual que se proponen nuevos desarrollos urbanos no contemplados en las NNSS, también desaparecen algunos de los allí propuestos. Para una superficie del término municipal destinada a usos agrarios de 860 Ha. en caso de desarrollo máximo del Plan General, la disminución de suelo destinado a usos productivos es del 0,16%, cantidad que representa una incidencia mínima en la sostenibilidad del suelo no urbanizable del municipio de Higuera de Vargas.

4. PONDERACIÓN DEL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL

Con objeto de establecer el balance económico derivado del crecimiento urbano previsto en el Plan General se realiza un estudio de ingresos-gastos teniendo en cuenta los diferentes parámetros de ordenación urbana que tendrán como consecuencia los flujos económicos que a continuación se describen.

Para evaluar los ingresos municipales derivados del Impuesto de Bienes Inmuebles se parte de la edificabilidad total multiplicada por el valor unitario medio de la propiedad estimado en 450,00

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

€/ m² y aplicando el tipo impositivo marcado por la legislación local aplicable.

Respecto al Impuesto de Construcciones y Obras se considera la indicada edificabilidad total multiplicada por el valor de ejecución material estimado en 600,00 €/m² y el tipo impositivo vigente en este momento en el municipio.

Para determinar el alcance del "Impuesto sobre circulación de vehículos de tracción mecánica" se considera un número de vehículos dados de alta equivalente a uno por nuevas viviendas en suelo residencial, aplicando el tipo impositivo correspondiente.

IDENTIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN (m2)	Nº VIVIENDAS	Nº AUTOMVS	LICENCIA OBRAS	IMPORTES ANUALES		
					IBI	IVTM	TOTAL INGRESOS ANUALES
UA-01	5643,90	25	25	67.727	20.318	1.379	21.697
UA-02	2590,00	14	14	31.080	9.324	772	10.096
UA-03	3007,20	17	22	36.086	10.826	1.213	12.039
UA-04	4388,20	25	25	52.658	15.798	1.379	17.176
UA-05	4445,00	27	27	53.340	16.002	1.489	17.491
UA-06	5262,20	20	20	63.146	18.944	1.103	20.047
UA-07	3416,70	0	0	41.000	12.300	0	12.300
UA-08	8614,90	37	37	103.379	31.014	2.040	33.054
UA-09	8156,80	48	48	97.882	29.364	2.647	32.012
UA-10	2816,00	11	11	33.792	10.138	607	10.744
UA-11	3745,60	20	20	44.947	13.484	1.103	14.587
UA-12	3807,00	0	0	45.684	13.705	0	13.705
UA-13	7704,00	0	0	92.448	27.734	0	27.734
UA-14	2832,00	0	0	33.984	10.195	0	10.195
S/SUB-01	16205,40	94	94	194.465	58.339	5.184	63.523
S/SUB-02	6009,38	50	50	72.113	21.634	2.762	24.395
S/SUB-03	16961,00	82	82	203.532	61.060	4.522	65.582
S/SUB-04	0,00	0	0	0	0	0	0

Plan General Municipal de Higuera de Vargas

Memoria Justificativa

IDENTIFICACIÓN	S. VIARIO M2	S.ESPACIOS LIBRES M2	PRESUPUESTO URBANIZACIÓN (€)	COSTES REPARAC. CONSERVAC. (2%PRESUP.)	COSTES MANTENIMIENTO O VIARIO (4,25€/m2)	COSTES M. E.LIBRES (5,30€/M2)	TOTAL COSTES ANUALES (€)
UA-01	1.910,00	1.262,00	169.514,00	2.330,20	8.117,50	6.814,80	17.262,50
UA-02	938,00	533,00	79.604,00	1.144,36	3.986,50	2.878,20	8.009,06
UA-03	1.053,00	550,00	87.333,00	1.284,66	4.475,25	2.970,00	8.729,91
UA-04	1.366,39	658,00	110.985,79	1.667,00	5.807,16	3.553,20	11.027,35
UA-05	1.290,00	1.412,00	137.994,00	1.573,80	5.482,50	7.624,80	14.681,10
UA-06	0,00	1.459,00	61.278,00	0,00	0,00	7.878,60	7.878,60
UA-07	0,00	1.077,00	45.234,00	0,00	0,00	5.815,80	5.815,80
UA-08	4.717,00	1.771,00	362.119,00	5.754,74	20.047,25	9.563,40	35.365,39
UA-09	4.010,00	1.940,00	326.090,00	4.892,20	17.042,50	10.476,00	32.410,70
UA-10	1.073,00	772,00	97.877,00	1.309,06	4.560,25	4.168,80	10.038,11
UA-11	1.711,00	990,00	145.951,00	2.087,42	7.271,75	5.346,00	14.705,17
UA-12	438,00	1.394,00	85.266,00	534,36	1.861,50	7.527,60	9.923,46
UA-13	2.482,00	1.970,00	234.142,00	3.028,04	10.548,50	10.638,00	24.214,54
UA-14	1.757,00	950,00	147.077,00	2.143,54	7.467,25	5.130,00	14.740,79
S/SUB-01	7.424,00	3.014,76	579.483,92	9.057,28	31.552,00	16.279,70	56.888,98
S/SUB-02	3.108,30	1.502,34	252.704,58	3.792,13	13.210,28	8.112,64	25.115,04
S/SUB-03	6.021,00	1.620,64	435.347,88	7.345,62	25.589,25	8.751,46	41.686,33
S/SUB-04	5.735,10	1.911,70	430.132,50	6.996,82	24.374,18	10.323,18	41.694,18

IDENTIFICACIÓN	TOTAL INGRESOS	TOTAL COSTES ANUALES (€)	DIFERENCIA (€)
UA-01	21.696,72	17.262,50	4.434,22
UA-02	10.096,06	8.009,06	2.087,00
UA-03	12.039,15	8.729,91	3.309,24
UA-04	17.176,20	11.027,35	6.148,84
UA-05	17.490,97	14.681,10	2.809,87
UA-06	20.046,86	7.878,60	12.168,26
UA-07	12.300,12	5.815,80	6.484,32
UA-08	33.054,08	35.365,39	-2.311,31
UA-09	32.011,54	32.410,70	-399,16
UA-10	10.744,22	10.038,11	706,11
UA-11	14.587,10	14.705,17	-118,07
UA-12	13.705,20	9.923,46	3.781,74
UA-13	27.734,40	24.214,54	3.519,86
UA-14	10.195,20	14.740,79	-4.545,59
S/SUB-01	63.523,26	56.888,98	6.634,27
S/SUB-02	24.395,43	25.115,04	-719,61
S/SUB-03	65.581,65	41.686,33	23.895,33
S/SUB-04	0,00	41.694,18	-41.694,18

BALANCE TOTAL	26.191,14
---------------	-----------

En el balance entre ingresos y gastos correspondientes a cada Unidad de Actuación no se han tenido en cuenta los ingresos que deberá percibir la hacienda Municipal en concepto de licencia de obras, ya que este importe se percibe una sola vez, en el momento de la concesión de la licencia. No obstante se refleja a continuación la cantidad total que debería percibir la Hacienda Municipal en el caso de que se materialice todo el aprovechamiento lucrativo permitido en cada Unidad de Actuación. Esta cantidad asciende a 1.193.383 euros. El balance anual global de ingresos y gastos estimado es de 26.191 euros a favor de la Hacienda Municipal, sin tener en cuenta la cantidad que pueda percibir en concepto de licencias de obras.

Plan General Municipal de Higuera de Vargas
Memoria Justificativa

13: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se adjunta Documento Inicial Estratégico en documento independiente

14: ANEXO1. ESTUDIO DE EDIFICABILIDADES
--

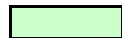
A continuación se adjunta un estudio comparativo entre las edificabilidades permitidas por las actuales Normas Subsidiarias y el Plan General

Fecha de Redacción: Agosto 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Equipo Redactor:
ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ

CUADRO COMPARATIVO ENTRE ORDENANZAS DE NNSS Y PGM																				
MANZA- NAS NNSS	MANZA- NAS PGM	SUPERF (M2) NNSS	SUPERF (M2) PG	TIPO- LOGÍA NNSS	TIPO- LOGÍA PG	EDIFICA- BILIDAD (M2)NNSS	EDIFICA- BILIDAD (M2) PG	SUPERF EDIFIC (M2T) NNSS	SUPERF EDIFIC (M2T) PG	DIFERENC EDIFIC	RESUMEN DIF EDIF	ESPACIOS LIBRES (M2) NNSS	ESPACIOS LIBRES (M2) PG	EQUIPA- MIENTO (M2) NNSS	EQUIPA- MIENTO (M2) PG	EQUIPAM SUPEDIF (M2) PG	INDUS- TRIAL (M2) NNSS	INDUS- TRIAL (M2) PG	UNIDAD. DE TUAC. NN	UNIDAD. DE ACTUA.
1	1	1.012	1.012	RUI	EMC	1,70	1,60	1.720	1.619	101										
02.1	02.1	3.314	3.007	RUI	EMC	1,70	1,60	5.634	4.811	823										
02.2	02.2	218	218	RUI	EAA	1,70	1,00	371	218	153										
03.3	02.3	420	420	ZV	DVV							420	420							
03.1	03.1	2.680	2.680	RUI	EMC	1,70	1,60	4.556	4.288	268										
03.2	03.2	113	113	ZV	DVV							113	113							
4	4	1.842	1.842	RUI	EMC	1,70	1,60	3.131	2.947	184										
5	5	5.028	5.028	RUI	EMC	1,70	1,60	8.548	8.045	503										
6	6	1.335	1.335	RUI	EMC	1,70	1,60	2.270	2.136	134										
7	7	763	763	ZV	DVA							763	763							
8	8	4.128	4.128	RUI	EMC	1,70	1,60	7.018	6.605	413										
9	09.1	1.700	1.959	RUI	EAA	1,40	1,40	2.380	2.743	-363	-363								UE-8	UA-8
10	10	2.159	1.771	ZV	DVV							2.159	1.771						UE-8	UA-8
11.1	11.1	6.354	2.365	RUI	EMA	1,70	1,60	10.802	3.121	7.681								UE-8	UA-8	
11.2	11.2	7.782	7.782	RUI	EMA	1,70	1,60	13.229	11.891	1.338										
(11.1)	11.3		1.569		EMA		1,60								1.569	2.510				UA-8
(11.1)	11.4		2.060		EMA		1,60		2.751											UA-8
12.1	12.1	297	297	ZV	DVV							297	297							
12.2	12.2	270	270	ZV	DVV							270	270							
13	13	1.150	1.150	RUI	EMC	1,70	1,60	1.955	1.840	115										
14.1	14.1	730	730	ZV	DVV							730	730							
14.2	14.2	137	137	E	ETE-1		1,60							137	137	219				
14.3	14.3	559	559	RUI	EMC	1,70	1,60	950	894	56										
15.1	15.1	979	1.940	ZV	DVV							979	1.940						UE-9	UA-9
15.2	15.2	2.381	969	RUI	EAA	1,70	1,40	4.048	1.357	2.691								UE-9	UA-9	
15.3	15.3	2.255	1.455	RUI	EAA	1,70	1,40	3.834	2.037	1.797								UE-9	UA-9	
	15.4		1.172		ETE-2		2,00								1.172	2.344				
16.1	16.1	3.107	2.977	RUI	EMC	1,70	1,60	5.282	4.763	519								UE-9	UA-9	
16.2	16.2	2.942	2.721	RUI	EMC	1,70	1,60	5.001	4.354	648	293									
	16.3		222		EMC		1,60		355	-355										
17	17	255	469	ZV	DVV							255	469							
18	18	6.344	6.344	RUI	EMC	1,70	1,60	10.785	10.150											
19.1	19.1	9.657	3.444	RUI	EMA	1,70	1,60	16.417	3.937	12.480	2.777									
	19.3		1.729		EMA		1,60		2.532	-2.532										
	19.4		4.482		EMC		1,60		7.171	-7.171										
19.2	19.2	1.851	1.851	IND-1	EMA	1,00	1,60	1.851	2.003	-152						1.851	1.851			
20	20.1	5.637	4.116	RUI	EMA	1,70	1,60	9.583	4.991	4.592	2.160									
	20.2		1.520		EMC		1,60		2.432	-2.432										
21.1	21.1	1.756	593	RUI	EMC	1,70	1,60	2.985	949	2.036	174									
	21.2		1.164		EMC		1,60		1.862	-1.862										
21.2	21.3	1.152	1.071	ZV	EMC		1,60		1.714	-1.714									UE-10	UA-10
22	22	576	772	RUI	DVA	1,70		979		979		576	772						UE-10	UA-10
23.1	23.1	1.174	689	RUI	EMC	1,70	1,60	1.996	1.102	893	893								UE-10	UA-10
	23.2		428		EMC		1,60							428	685			UE-10	UA-10	
23.2	23.3	1.311	1.311	RUI	EMC	1,70	1,60	2.229	2.098	131										
24.1	24.1	1.182	1.182	RUI	EMC	1,70	1,60	2.009	1.891	118										



Espacios libres NNSS



Espacios libres PGM



Equipamientos NNSS



Equipamientos PGM

CUADRO COMPARATIVO ENTRE ORDENANZAS DE NNSS Y PGM																				
MANZA- NAS NNSS	MANZA- NAS PGM	SUPERF (M2) NNSS	SUPERF (M2) PG	TIPO- LOGÍA NNSS	TIPO- LOGÍA PG	EDIFICA- BILIDAD (M2)NNSS	EDIFICA- BILIDAD (M2) PG	SUPERF EDIFIC (M2T) NNSS	SUPERF EDIFIC (M2T) PG	DIFERENC EDIFIC	RESUMEN DIF EDIF	ESPACIOS LIBRES (M2) NNSS	ESPACIOS LIBRES (M2) PG	EQUIPA- MIENTO (M2) NNSS	EQUIPA- MIENTO (M2) PG	EQUIPAM SUPEDIF (M2) PG	INDUS- TRIAL (M2) NNSS	INDUS- TRIAL (M2) PG	UNIDAD. DE TUAC. NN	UNIDAD. DE ACTUA.
24.2	24.2	2.410	1.646	RUI	EMC	1,70	1,60	4.097	2.634	1.463									UE-11	UA-11
	25		990		DVV								990							UA-11
26.1	26.1	825	695	RUI	EMC	1,70	1,60	1.403	1.112	291									UE-11	UA-11
26.2	26.2	502	343	AGR	EMC	1,00	1,60	502		502					343	549				UA-11
27	27.1	3.088	3.088	RUI	EMC	1,70	1,60	5.250	4.941	309										
(28)	28		7.349		EMC		1,60		11.758	-11.758										
29	29	2.615	2.615	RUI	EMC	1,70	1,60	4.446	4.184	262										
30	30.1	623	8.114	RUI	DVJ	1,70		1.059		1.059		623	8.114							
	30.2		440		EMC		1,60									440	704			
28	30.3	20.069	1.699	RUI	EMC	1,70	1,60	34.117			6.884					1.699	2.718			
	30.4		3.022		EMC		1,60		4.835	29.282										
	30.5		919		EMC		1,60		1.470	-1.470										
	30.6		606		ETE-1		1,60							606	970					
	30.7		2.086		EMC		1,60		3.338	-3.338										
	30.8		3.645		EMC		1,60		5.832	-5.832										
31	31	674	674	ZV	DVA							674	674							
32	32.1	10.017	5.859	RUI	EMC	1,70	1,60	17.029	9.374	7.655	5.160									
	32.2		4.158		EMC		1,60		6.653	-2.495										
33	33	1.283	1.283	RC	EMC	1,60	1,60	2.053	2.053	0										
34	34	3.519	3.519	RC	EMC	1,60	1,60	5.630	5.630	0										
35.1	35.1	699	699	E	ETE-1		1,60		1.118					699	699	1.118				
35.2	35.2	402	402	ZV	DVV							402	402							
35.3	35.3	3.940	3.940	RC	EMC	1,60	1,60	6.304	6.304	0										
36.1	36.1	1.441	1.441	RC	EMC	1,60	1,60	2.306	2.306	0										
36.2	36.2	170	170	E	EMC		1,60							170	170	272				
37	37	5.153	5.153	RC	EMC	1,60	1,60	8.245	8.245	0										
38	38	3.650	3.650	RUI	EMC	1,70	1,60	6.205	5.840	365										
39	39	5.241	5.241	RC	EMC	1,60	1,60	8.386	8.386	0										
40	40	4.941	4.941	RC	EMC	1,60	1,60	7.906	7.906	0										
41	41	6.508	6.508	RC	EMC	1,60	1,60	10.413	10.413	0										
42	42.1	6.786	1.281	RUI	EMC	1,70	1,60	11.536	2.050	9.487	1.558									
	42.2		5.505		EMA		1,60		7.929	-7.929										
43.1	43.1	4.832	4.832	RUI	EMC	1,70	1,60	8.214	7.731	483										
43.2	43.2	5.600	1.546	RUI	EMC	1,70	1,60	9.520	2.474	7.046	560									
	43.3		4.054		EMC		1,60		6.486	-6.486										
43.3	43.4	4.774	4.774	RUI	ETE-2	1,70	2,00	8.116	9.548	-1.432				4.774	4.774	9.548				
43.4	43.5	2.676	2.580	RUI	EMA	1,70	1,60	4.549	3.552	997									UE-1	UA-1
43.5	43.6	2.526	950	RUI	EMA	1,70	1,60	4.294		4.294					950	1.520			UE-1	UA-1
	43.7		1.478		EMA		1,60		2.092	2.457								UE-1	UA-1	
44	44	1.301	1.262	ZV	DVV							1.301	1.262					UE-1	UA-1	
45	45.1	970	970	RUI	EMC	1,70	1,60	1.649	1.552	97										
	45.2		197		DVA								197							
	46.1		545		DVA								545							
	46.2		404		DVA								404							
46	46.3	5.566	5.566	RUI	EMC	1,70	1,60	9.462	8.906	557										
47.1	47.1	2.182	2.182	RUI	EMC	1,70	1,60	3.709	3.491	218										



Espacios libres NNSS



Espacios libres PGM



Equipamientos NNSS



Equipamientos PGM

CUADRO COMPARATIVO ENTRE ORDENANZAS DE NNSS Y PGM																				
MANZA- NAS NNSS	MANZA- NAS PGM	SUPERF (M2) NNSS	SUPERF (M2) PG	TIPO- LOGÍA NNSS	TIPO- LOGÍA PG	EDIFICA- BILIDAD (M2)NNSS	EDIFICA- BILIDAD (M2) PG	SUPERF EDIFIC (M2T) NNSS	SUPERF EDIFIC (M2T) PG	DIFERENC EDIFIC	RESUMEN DIF EDIF	ESPACIOS LIBRES (M2) NNSS	ESPACIOS LIBRES (M2) PG	EQUIPA- MIENTO (M2) NNSS	EQUIPA- MIENTO (M2) PG	EQUIPAM SUPEDIF (M2) PG	INDUS- TRIAL (M2) NNSS	INDUS- TRIAL (M2) PG	UNIDAD. DE TUAC. NN	UNIDAD. DE ACTUA.
47.2	47.2	1.331	1.331	AGR	EAE	1,00	1,00	1.331	1.331	0							1.331	1.331		
47.3	47.3	1.805	1.805	AGR	EAE	1,00	1,00	1.805	1.805	0							1.805	1.805		
50	50.2	3.275	3.213	RUI	EMC	1,70	1,60	5.568	5.141	427										
	51.1		501		DVA								501							
	51.2		626		DVA								626							UA-5
	51.3		1.325		EAA	1,70	1,40		1.855	-1.855										UA-5
	52.1		1.850		EAA	1,70	1,40		2.590	-2.590										UA-5
52.1	52.2	2.340	1.850	RUI	EAA	1,70	1,40	3.978	2.590	1.388									UE-2	UA-2
	52.3.1		480		ETE-2		2,00								480	960			UE-5	UA-5
	52.3.2		405		DVA								405							UA-5
	52.3.3		381		DVA								381							UA-5
	52.4.1		475		ETE-2		2,00								475	950				UA-2
	52.4.2		301		DVA								301							UA-2
	52.4.3		232		DVA								232							UA-2
52.2	52.5	14.431	13.382	RUI	EMA	1,70	1,60	24.533	14.796	9.737										
52.3	52.6	485	917	E	EMC		1,60							485	917	1.467				
	53																			
54	54	360	360	E	ETE-2		2,00							360	360	720				
55.1	55.1	5.474	5.474	RUI	EMC	1,70	1,60	9.306	8.758	547										
55.2	55.2	287	287	E	EMC		1,60							287	287	459				
56.1	56.1	1.161	1.161	E	EMC		1,60							1.161	1.161	1.858				
56.2	56.2	688	688	RUI	EMC	1,70	1,60	1.170	1.101	69										
57	57	4.089	4.089	RUI	EMC	1,70	1,60	6.951	6.542	409										
58	58	1.567	1.567	RUI	EMC	1,70	1,60	2.664	2.507	157										
59	59	3.276	3.276	RUI	EMC	1,70	1,60	5.569	5.242	328										
60.1	60.1	2.447	2.447	RUI	EMC	1,70	1,60	4.160	3.915	245										
60.2	60.2	1.973	1.824	RUI	EAA	1,70	1,40	3.354	2.554	801									UE-4	UA-4
61.1	61.1	16.735	19.908	RUI	EMA	1,70	1,60	28.450	22.898	5.552										
	61.2		1.569		EAA		1,40		2.197	3.617										UA-4
61.2	61.3	3.420	658	RUI	DVA	1,70		5.814			3.617		658						UE-4	UA-4
	61.4		912		EMC		1,60								912	1.459				UA-4
62.1	62.1	25.342	25.342	RUI	EMA	1,70	1,60	43.081	27.292	15.789										
62.2	62.2	137	137	E	EMC		1,60			0				137	137	219				
63.1	63.1	2.823	2.823	RUI	EMA	1,70	1,60	4.799	3.128	1.671										
63.2	63.2	3.397	3.397	RUI	EMC	1,70	1,60	5.775	5.435	340										
63.3	63.3	5.958	4.881	RUI	EAE	1,70	0,70	10.129	3.417	6.712	6.712							4.881	UE-7	UA-7
	63.4		1.077		DVV								1.077							UA-7
64.1	64.1	2.718	2.718	RUI	EMC	1,70	1,60	4.621	4.349	272									SAU	
64.2	64.2	381	381	D	EMC	1,70	1,60	648	610	38									SAU	
64.3	64.3	578	578	RUI	EMC	1,70	1,60	983	925	58									SAU	
65	65	278	278	ZV	DVV							278	278							
66	66	384	384	RUI	EMC	1,70	1,60	653	614	38										
67.1	6.1	673	673	RUI	EMC	1,70	1,60	1.144	1.077	67					673	1.077				
67.2	67.2	506	621	RUI	EMC	1,70	1,60			0					621	994			UE-3	UA-3
68.1	68.1	779	1.112	RUI	EAA	1,70	1,40	1.324	1.557	-233									UE-3	UA-3
68.2	68.2	262	550	ZV	DVA							262	550						UE-3	UA-3
68.3	68.3	1.825	1.036	RUI	EAA	1,70	1,40	3.103	1.450	1.652									UE-3	UA-3
69	69	1.002	1.002	RUI	EAA	1,70	1,40	1.703	1.403	301										
70.1	70.1	1.007	1.007	RUI	EAA	1,70	1,40	1.712	1.410	302										
70.2	70.2	158	158	ZV	DVA							158	158							



Espacios libres NNSS



Espacios libres PGM



Equipamientos NNSS



Equipamientos PGM

CUADRO COMPARATIVO ENTRE ORDENANZAS DE NNSS Y PGM																				
MANZA- NAS NNSS	MANZA- NAS PGM	SUPERF (M2) NNSS	SUPERF (M2) PG	TIPO- LOGÍA NNSS	TIPO- LOGÍA PG	EDIFICA- BILIDAD (M2)NNSS	EDIFICA- BILIDAD (M2) PG	SUPERF EDIFIC (M2T) NNSS	SUPERF EDIFIC (M2T) PG	DIFERENC EDIFIC	RESUMEN DIF EDIF	ESPACIOS LIBRES (M2) NNSS	ESPACIOS LIBRES (M2) PG	EQUIPA- MIENTO (M2) NNSS	EQUIPA- MIENTO (M2) PG	EQUIPAM SUPEDIF (M2) PG	INDUS- TRIAL (M2) NNSS	INDUS- TRIAL (M2) PG	UNIDAD. DE TUAC. NN	UNIDAD. DE ACTUA.
71.1	71	2.014	9.026	RUI	EMC	1,70	1,60	3.424	14.442	-11.018	-3.585	1.405								
71.2		1.405		ZV																
71.5		3.279		RUI		1,70		5.574		5.574										
71.8		766		RUI		1,70		1.302		1.302										
71.9		327		RUI		1,70		556		556										
71.3		2.756		RUI		1,70		4.685		4.685										
71.4		2.075		RUI		1,70		3.528		3.528										
71.6		1.560		RUI		1,70		2.652		2.652										
71.7		2.533		RUI		1,70		4.306		4.306										
71.10		2.200		RUI		1,70		3.740		3.740										
72	72.1.1		537	SAU	EMC	1,60	1,60								537	859			SAU-1	UA-6
	72.1.2		864		DVA								864							UA-6
71.11	72.2	1.460	1.374	RUI	EMC	1,70	1,60	2.482	2.198	284										
76.1		15.050		E										15.050					UE-15	
76.2	72.3	2.082	6.613	ZV	EMA		1,60		5.262	-5.262		2.082							UE-15	UA-6
76.3		1.780		RUI		1,70		3.026		3.026				UE-15						
77.1		3.522		RUI		1,70		5.987		5.987										
73		73		574		574		E		ETE-2			2,00					574	574	
74.1	74.1	915	1.557	RUI	EMC	1,70	1,60	1.556	2.491	81										
75.1		598		RUI		1,70		1.017												
75.2	74.2	1.730	5.221	AGR	EAA	1,00	1,00	1.730	5.221	-3.491	-679						1.730			
75.4		2.812		AGR		1,00		2.812		2.812							2.812			
77.2	75.1	472	3.853	E	EAA		1,00		3.853	-3.853								3.853	UE-14	UA-13
77.3		532		ZV						UE-14										
77.4		787		AGR		1,00		787		787							787		UE-14	
78	75.2	2.049	3.851	AGR	EAA	1,00	1,00	2.049	3.851	-1.802							2.049	3.851	UE-12	UA-13
82	75.3.1	200	596	E	DVV							200	596						UE-14	UA-13
	75.3.2		397	E	DVV														UA-13	
	75.5		159	E	DVV														UA-6	
77.1	75.4	3.522	496	RUI	DVV	1,70		5.987		5.987			496				5.987		UE-14	UA-13
78	75.6		481	AGR	DVV															UA-13
83	76.1	3.203	3.203	AGR	EAA	1,00	1,00	3.203	3.203	0								3.203		
	76.2		5.033		EAA		1,00	0	3.807	-3.807								5.033		UA-12
	76.3		1.394		DVJ			0					1.394							UA-12
75.3	77	14.376	14.376	E	ETE-2		2,00							14.376	14.376	28.752				
80.1	78	1.789	19.117	AGR	ETE-2	1,00	2,00	1.789		1.789					19.117	38.234	1.789		UE-13	UA-15
80.2		3.564		AGR		1,00		3.564		3.564							3.564		UE-13	
81		1.961		AGR		1,00		1.961		1.961							1.961		UE-12	
84.1	79.1	6.031	6.031	E	ETE-2		2,00	6.031						6.031	6.031	12.062				
84.2	79.2	4.915	3.554	ZV	DVJ			4.915				4.915	3.554							
84.3	79.3	767	767	ZV	DVV			767				767	767							
84.4	79.4	9.830	9.830	INDI-1	EAA	1,00	1,00	9.830	9.830	0	1.306						9.830	9.830		
85	80.1	5.923	1.122	AGR	EAA	1,00	1,00	5.923	1.122	4.801			156				5.923	1.122		UA-14
	80.2		156		DVV															UA-14
	81.1		1.710		EAA				1.710	-1.710								1.710		UA-14
	81.2		1.785		EAA				1.785	-1.785								1.785		
	81.3		794		DVV								794							UA-14
	81.4		544		DVV								544							

426.402	433.737	599.627	477.013	118.686	19.629	34.465	29.191	59.645	114.376	41.419	40.255

	Espacios libres NNSS		Espacios libres PGM
	Equipamientos NNSS		Equipamientos PGM