MANCOMUNIDAD INTEGRAL
VILLUERCAS-IBORES-JARA

**OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO**

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

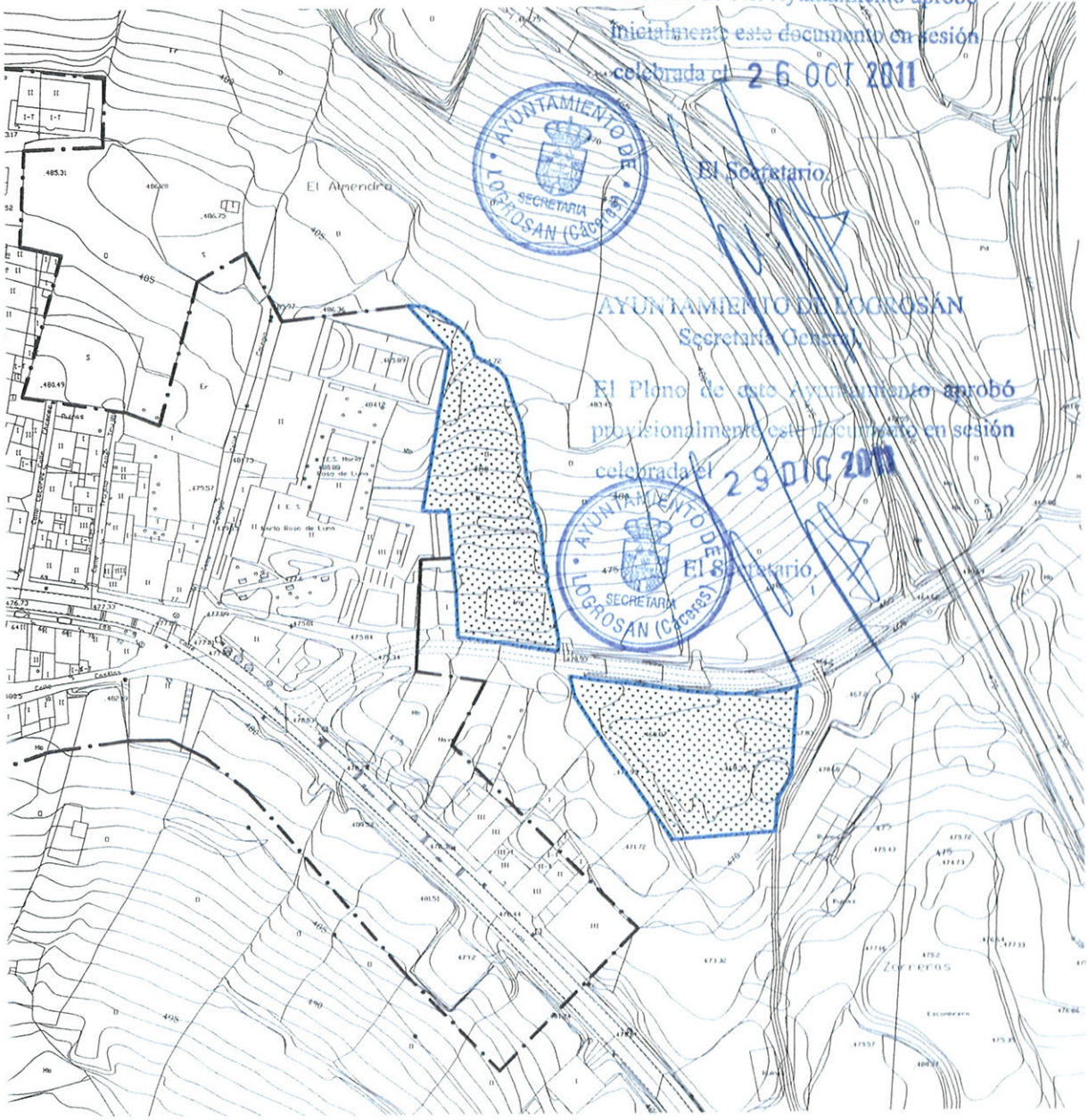
El Pleno de este Ayuntamiento aprobó inicialmente este documento en sesión celebrada el 26 OCT 2011

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

El Pleno de este Ayuntamiento aprobó provisionalmente este documento en sesión celebrada el 29 DIC 2011

El Secretario,




# MODIFICACIÓN Nº8 V2 NN.SS. de LOGROSAN-(Cáceres)

## para la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano y suelo urbanizable de uso dotacional

JUNTA DE EXTREMADURA
20 ABR 2012
El Director General de Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Carbajo

Equipo Redactor:
Mª TERESA ESQUILAS OVIEDO

Fecha:
Febrero 11

11 ENE 2012

# INDICE

*MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA*

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

El Pleno de este Ayuntamiento aprobó inicialmente este documento en sesión celebrada el 26 OCT 2011

El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

El Pleno de este Ayuntamiento aprobó provisionalmente este documento en sesión celebrada el 29 DIC 2011

El Secretario.

1. MEMORIA INFORMATIVA
   1.1. Antecedentes
   1.2. Datos de los terrenos objeto de la ampliación

2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
   3.1. Objeto de la modificación
   3.2. Alcance de la propuesta
   3.3. Urbanización e Infraestruras
   3.4. Cálculo de aparcamientos

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

5. PLANOS
   1. Situación
   2. Ampliación de delimitación del suelo- Propuesta
   3. Delimitación del suelo – Zonas Normativas- Ordenanzas
   4. Delimitación del suelo – Zonas Normativas- Ordenanzas -Modificación.
   5. Estado Actual – Infraestructuras zonas de afección.
   6. Infraestructuras.
   7. Ordenación detallada.

ANEXOS

- Acuerdo plenario - Declaración de interés público.
- Solicitud del Ayuntamiento de Logrosán de reclasificación de terrenos para la construcción del pabellón de deportes.
- Solicitud del Servicio Extremeño de Salud de terrenos para la construcción del centro de salud.
- Acta de deslinde de terrenos para la construcción del centro de salud y plano topográfico.
- Certificado de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los últimos cinco años anteriores a la iniciación del expediente.
- Plano de situación del centro de salud en parcela municipal.

11 ENE 2012

26 ABR 2012

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

El Pleno de este Ayuntamiento aprobó inicialmente este documento en sesión celebrada el 26 OCT 2011

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

El Pleno de este Ayuntamiento aprobó provisionalmente este documento en sesión celebrada el 29 DIC 2011

El Secretario,

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### *1.1. Antecedentes*

El Ayuntamiento de Logrosán solicita a esta Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio la modificación de las Normas Subsidiarias para la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso dotacional con objeto de construir un pabellón de deportes para el instituto y un centro de salud para el municipio. En ambos casos, el fin que se pretende es de interés social.

### *1.2. Datos de los terrenos objeto de la ampliación*

| Polígono | Parcela | Ref. catastral | Propiedad | Superficie objeto reclasificación |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 189 | 10112A005001890000OB | Consejería de Educación | 3.277,75 m² |
| 7 | 12 | 10112A007000120000OW | Ayuntamiento de Logrosán | 3.178,00 m² |
| | | | **TOTAL** | **6.455,75 m²** |

## 2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

- Normas Subsidiarias de Logrosán. Aprobación definitiva 25/09/1996, publicación DOE 01/02/1997.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)
- DECRETO 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- LEY 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
- DECRETO 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

## 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### *3.1. Objeto de la modificación*

La ampliación de la delimitación suelo urbano viene requerida por un interés social y la necesidad del municipio de suelo urbano para la ejecución un pabellón de deportes para el instituto de educación secundaria, que será promovido por la Consejería de Educación, y para la construcción de un centro de salud, que será subvencionado al 100% por la Consejería de Sanidad y Dependencia y no existir en el municipio terreno idóneo para estos fines.



26 ENE 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Los terrenos objeto de la ampliación se componen de dos parcelas que se localizan en las NNSS. de Logrosán en el plano 1.2 "TERMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN DEL SUELO" en el suelo clasificado y calificado como "SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO" y sus características se recogen en las Normas Urbanísticas Reguladoras y Catálogo, Título VI, Capítulo II, Sección 2ª.

Las parcelas se encuentran situadas, cada una de ellas, en márgenes opuestos de la carretera de Berzocana, con una **superficie total objeto de la reclasificación de 6.455,75 m².**

La parcela en la que se proyecta el **pabellón de deportes** para el instituto, pertenece a la Consejería de Educación y se encuentra colindante con los terrenos pertenecientes al instituto de educación secundaria que se encuentran clasificados y calificados como SUELO URBANO. ZONA IV. 1A.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL. COMUNITARIO. CENTROS DOCENTES según plano 2 "ZONAS NORMATIVAS. ORDENANZAS" y plano 3.1 "DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN EL CASCO. ALINEACIONES", y sus características se regulan en las Normas Urbanísticas Reguladoras y Catálogo, Título V, Capítulo I, Sección 4ª de las NNSS. de Logrosán.

Los terrenos para la construcción del **centro de salud** se encuentran frente a los anteriores y pertenecen a una parcela de reciente adquisición por parte del Ayuntamiento de Logrosán que segregará y cederá la superficie solicitada para la Consejería de Sanidad.

### *3.2. Alcance de la propuesta*

La presente modificación tiene la finalidad de clasificar Suelo No Urbanizable como Suelo Urbano Dotacional Público, puesto que, el pabellón de deportes previsto formaría parte del instituto de educación secundaria, bien de servicio público, al igual que el centro de salud previsto para dar servicio sanitario público al municipio, no existiendo en ningún caso, aprovechamiento lucrativo.

La idoneidad de la ubicación escogida radica:

- En el caso de los terrenos destinados para la construcción de un pabellón deportivo, por ser los terrenos propuestos colindantes al instituto y estar este al servicio del mismo.
- En el caso de los terrenos destinados para construcción de un centro de salud, por no existir en el municipio otros terrenos de propiedad municipal idóneos para dicho fin ya sea por ubicación o superficie.

Tras la modificación de las NN.SS. propuesta, los terrenos ampliados pasarán a estar clasificados y calificados como SUELO URBANO, siéndoles de aplicación:

- En el caso de la parcela en la que se construirá el pabellón deportivo dependiente del instituto de secundaria, la Ordenanza aplicable será ZONA IV. 1A.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL. COMUNITARIO. CENTROS DOCENTES.
- En el caso de la parcela destinada a la construcción del centro de salud, la Ordenanza aplicable será ZONA IV. 1C.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL. COMUNITARIO. SOCIAL. C.4.- ASISTENCIAL.

Al no recoger la mencionada ordenanza particular de la ZONA IV parámetros urbanísticos específicos y en aplicación del art. 191 que expresa que se aplicará "*.... a cada Equipamiento Dotacional las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la Zona en las cuales estén ubicados*", por el enclave en el que se encuentran los terrenos y proximidad, según se observa en el plano 2 "ZONAS NORMATIVAS. ORDENANZAS", la Ordenanza de aplicación será la correspondiente a la ZONA I "RESIDENCIAL CASO HISTÓRICO". En relación a la edificabilidad se estará a lo dispuesto en el art.182.4 para suelos de nueva creación, que la establece en 1,35 $m^2/m^2$.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN
El Pleno de la Corporación aprobó provisionalmente en sesión celebrada el 28 OCT 2011
El Secretario.
11 ENE 2012
AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (CÁCERES) SECRETARÍA
El Pleno de la Corporación aprobó definitivamente en sesión celebrada el 28 DIC 2012
El Secretario.

La distribución de los **6.455,75 m²** de suelo objeto de la ampliación será la siguiente:

| | | Superficie (m²) |
|---|---|---|
| Vial público | | 152,24 m² |
| Suelo dotacional público | Parcela para Centro de Salud | 3.178,00 m² |
| | Parcela para Pabellón Deportivo de IES | 1.994,93 m² |
| Aparcamiento público | | 1.130,58 m² |
| | TOTAL | **6.455,75 m²** |

Los terrenos propuesto para el **pabellón de deportes** para el instituto (figura 1) se encontrarían dentro de la clasificación de suelo urbano al integrarse con los actuales del instituto de secundaria que pertenecen al suelo urbano consolidado y estar estos ya dotados de todas las infraestructuras a las que acometerían todos los servicios necesarios que demande el pabellón de deportes. Los suelos objeto de esta ampliación, se encontrarían perfectamente integrados en el tejido urbano ya consolidado y servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios municipales como exige la LSOTEX en su art. 9. Al igual que el instituto de educación secundaria al que estaría ligado, estos terrenos pasarían a estar clasificados y calificados como SUELO URBANO.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN
Secretaría General,
El Pleno de este Ayuntamiento aprobó inicialmente este documento en sesión celebrada el 26 OCT 2011
El Secretario,




Figura 1

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,
El Pleno de este Ayuntamiento aprobó provisionalmente este documento en sesión celebrada el 29/10/2011
El Secretario,
26 ABR 2012
11 ENE 2012

El suelo propuesto para la ampliación del **centro de salud** (figura 2) se encuentra frente a los terrenos anteriores, a una distancia aproximada de 8 mts. Estos terrenos se clasificarían como suelo urbano no consolido al poder ser integrable en el núcleo de población existente y su nivel de urbanización no comprender todos los servicios precisos.

Las infraestructuras que fueran necesarias para conectar con las redes municipales serán ejecutadas por el Ayuntamiento. En aplicación del art.155 LSOTEX, la ejecución de las obras para dotar al centro de salud de todas las infraestructuras se desarrollará por obra pública ordinaria al no ser necesaria la delimitación de unidades de actuación urbanizadora por ser un único solar el programado (disposición preliminar pto.7 LSOTEX).

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,
El Pleno de este Ayuntamiento aprobó inicialmente este documento en sesión celebrada el 26 OCT 2011
El Secretario.

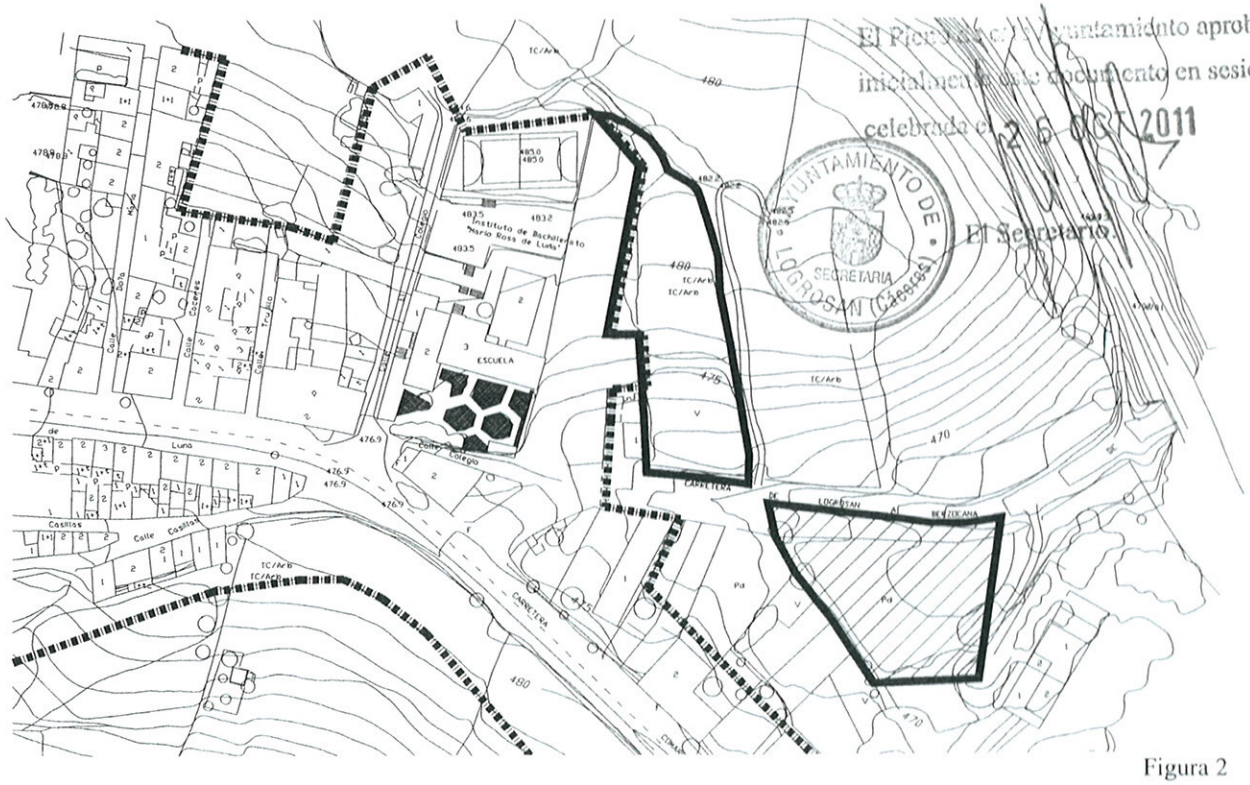



Figura 2

### *3.3. Urbanización e Infraestructuras*

Los terrenos a los que dan frente las parcelas objeto de la ampliación del suelo se corresponden con la carretera de Logrosán a Berzocana cuya titularidad corresponde a la Diputación Provincial de Cáceres. En la propuesta para la modificación de las NN.SS. se ha partido de la ampliación prevista para la calzada por la Diputación Provincial de Cáceres y que asciende a 1,30m. a cada borde de la actual, para resultar una calzada de 6,60m. de ancho total.

Las infraestructuras que deban ejecutarse discurrirán fuera de la calzada, por el acerado que se proyecta, separando la calzada del acerado mediante una bionda o una valla robusta (ver plano de ordenación detallada).

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,
11 ENE 2012
El Pleno de este Ayuntamiento aprobó provisionalmente este documento en sesión celebrada el febrero 2011
29 DIC 2011
El Secretario.



26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Se dotará a la urbanización de la señalización de carreteras pertinente y se limpiarán las cunetas.

Se proyecta la ejecución de la red de saneamiento general, del abastecimiento de agua potable, del alumbrado público, del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones hasta la parcela en la que se construirá el Centro de Salud.

La red de saneamiento necesaria será financiada por el Ayuntamiento de Logrosán con fondos propios. La evacuación de aguas residuales se efectuará a una estación de bombeo situada junto a la parcela de titularidad municipal en la que se va a construir el Centro de Salud y conectará con la red de distribución que discurre por la calle Mario Rosso de Luna.

El abastecimiento de agua potable, el suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones partirá de la red existente en la calle Mario Rosso de Luna, junto al nº 81, y serán financiados por el Ayuntamiento. Para el alumbrado público se prolongará la red que actualmente finaliza en el extremo derecho de la parcela del instituto.

### *3.4. Cálculo Aparcamientos*

En cumplimiento de la Ley del Suelo de Extremadura (art. 74.2.2.d) y de su Reglamento (art. 27.5) así como del art.115.2.b de las Normas Subsidiarias de Logrosán, se calculan y proyectan las plazas de aparcamientos, entendiendo que el pabellón de deportes que se pretende construir va ligado a las actividades propias del instituto y por tanto su uso no sería considerado como deportivo sino que se englobaría dentro del uso de edificio público al igual que el instituto del que formaría parte.

En aplicación del artículo 182.4 que establece para suelos de nueva creación, una edificabilidad de 1,35$m^2_t$/ $m^2_s$, calculamos la superficie edificable de cada una de las parcelas resultante finalistas y que será la base para el cómputo del cálculo de las plazas de aparcamiento.

| | | | REPLANEX 1 plaza por cada 200 m2t | | NNSS 1 plaza por cada 100 m2t | En Modificación de NN.SS. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sup. parcela (m2) | Sup. edificable (m2) | Públicas 50% | Privadas 50% | Públicas y/o Privadas | Públicas | Privadas |
| Centro de Salud | 3.178,00 | 4.992,25 | 13 | 12 | 50 | 52 | 25 |
| Pabellón deportivo instituto | 1.994,93 | 2.693,06 | 7 | 6 | 27 | | |
| | | | **20** | **18** | 77 | 52 | 25 |

## 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El estudio de viabilidad de la actuación urbanizadora consiste en los ingresos y gastos que se generan y que afectan a las arcas municipales. En la ampliación del suelo que se propone vienen determinados por:

GASTOS

- Gastos de urbanización
- Gastos técnicos
- Gastos notariales y registrales
- Expropiación para aparcamiento

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN (Cáceres)
Secretaría General,
El Pleno de la Corporación aprobó inicialmente este documento en sesión celebrada el 26 OCT 2011
El Secretario,
El Pleno de la Corporación aprobó provisionalmente este documento en sesión celebrada el 29 DIC 2011
El Secretario,
26 ABR 2012
11 ENE 2012

INGRESOS

- Ingresos previsto por el canon urbanístico del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las plantas termosolares que van a ejecutarse en el 2011.

| GASTOS | |
|---|---|
| Gastos de urbanización | 110.000 € |
| Gastos técnicos | 2.800 € |
| Gastos notariales y registrales | 300 € |
| Expropiación para aparcamiento | 850 € |
| TOTAL | **113.950 €** |

| INGRESOS | |
|---|---|
| Canon urbanístico plantas termosolares prevsicón 2011 | 175.000 € |
| **TOTAL** | **175.000 €** |

Siendo viable la actuación que se proyecta.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

El Pleno de este Ayuntamiento aprobó inicialmente este documento en sesión celebrada el 26 OCT 2011

El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (Cáceres) SECRETARIA

En Logrosán a 25 de febrero de 2011.

MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA

Mª Teresa Esquilas Oviedo
La Arquitecta/Directora de la OGUVAT

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

El Pleno de este Ayuntamiento aprobó provisionalmente este documento en sesión celebrada el 29 DIC 2011

El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (Cáceres) SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión Delegada de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Extremadura en su sesión de fecha 26 ABR 2012 acordó
11 ENE 2012
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenamiento del Territorio
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

# 5. PLANOS

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

El Pleno de este Ayuntamiento aprobó inicialmente este documento en sesión celebrada el 26 OCT 2011

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN
Secretaría General,

El Pleno de este Ayuntamiento aprobó provisionalmente este documento en sesión celebrada el 29 DIC 2011

El Secretario,

26 ABR 2012

Fdo. Miguel Ángel Rufo Cordero

11 ENE 2012