



*RESOLUCIÓN de 9 de junio de 2011, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Plasencia, que consiste en la reordenación y cambio de la Ordenanza aplicable al ámbito donde se localizan los antiguos "Pabellones Militares" situados en la avenida Virgen del Puerto. (2011061350)*

Tras la modificación de la denominación, número y competencias de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura llevada a cabo por el Decreto del Presidente 17/2007, de 30 de junio, y una vez extinguida la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, mediante Decreto 299/2007, de 28 de septiembre; por Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, se atribuye a la Consejería de Fomento las funciones hasta ahora desempeñadas por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

De conformidad con lo previsto en la disposiciones adicionales primera y segunda del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio; en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre; y el art. 3.séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio; corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Fomento.

Puesto que Plasencia no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Al afectar la modificación a zonas verdes y espacios libres, se ha tramitado como modificación cualificada correspondiendo su aprobación definitiva, en su caso, al Consejero de Fomento de la Junta de Extremadura, previos los informes de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y favorable del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura, u órgano que desempeñe la función consultiva de la Junta de Extremadura, por este orden (art. 80.3 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de junio de 2010, concluyó en sentido favorable.

El Consejo Consultivo de Extremadura emitió dictamen favorable con fecha 3 de marzo de 2011, previa subsanación del trámite de aprobación plenaria.



Visto que mediante Pleno de la Corporación Municipal, en sesión de fecha 28 de marzo de 2011, se subsanaron las deficiencias indicadas en el dictamen del Consejo Consultivo.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, el Consejero de Fomento,

**A C U E R D A :**

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el artículo 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 9 de junio de 2011.

El Consejero de Fomento,  
**JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ**

V.º B.º  
El Director General de  
Urbanismo y Ordenación del Territorio,  
**MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS**

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de 9 de junio de 2011 del Consejero de Fomento, se modifica el apartado "N.º 4 MANZANA ABIERTA (MA)" del artículo III.31 de la Normativa Urbanística, quedando redactado como sigue:

**Artículo III.31.4.**

4. Manzana Abierta (MA).

- 4.1. Es aquella en que la edificación se distribuye en su interior de forma discontinua, dejando espacios libres intersticiales.
- 4.2. Su ordenación y reordenación se efectuará siempre mediante un estudio de detalle, que deberá precisar el carácter accesible o no de los espacios libres entre las edificaciones; estos espacios garantizarán la relación con el exterior de los edificios previstos para alojamiento.



4.3. Se definen seis categorías, designadas con las siglas comunes MA (manzana abierta) y un número de orden, que indica el aprovechamiento para edificación en los siguientes términos:

MA 1.<sup>a</sup>: altura máxima de hasta 7 plantas y/o hasta veintiún metros hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad máxima: 2 m<sup>2</sup> construidos sobre m<sup>2</sup> de parcela, es decir, dentro de alineaciones.

MA 2.<sup>a</sup>: altura máxima de hasta 6 plantas y/o hasta dieciocho metros hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad máxima: 2,3 m<sup>2</sup> construidos sobre m<sup>2</sup> de parcela, es decir, dentro de alineaciones. Si la altura media de los edificios levantados en el entorno es menor de 6 plantas o esa altura limita el horizonte visual de monumentos y áreas de paisaje o se impide el cumplimiento de las condiciones de soleamiento y/o iluminación de los edificios del entorno el Ayuntamiento determinará la reducción de altura a 4 y/o doce metros y medio o en su caso 5 plantas y/o quince metros y medio, siempre que esa reducción lleve consigo una mera remodelación de volúmenes y no suponga merma de los aprovechamientos otorgados, en términos de m<sup>2</sup> edificables.

MA 3.<sup>a</sup>: altura máxima 4 plantas y/o doce metros y medio hasta el techo de la última planta. Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup> construido sobre m<sup>2</sup> de parcela dentro de alineaciones.

MA 4.<sup>a</sup>: altura máxima, 4 plantas y/o doce metros y medio hasta el techo de la última planta. Edificabilidad: 1 a 2 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de parcela dentro de alineaciones. La cifra de edificabilidad de aplicación dentro del intervalo citado está predefinida inequívocamente por este Plan y será: bien la prefigurada por la nueva ordenación definida en el presente Plan en función de la ocupación en planta y alturas; o en su caso, la determinada en su día por el planeamiento que estableció la ordenación del área de que se trate, siempre que el presente Plan la acoja explícitamente como parte de su ordenación.

MA 5.<sup>a</sup>-OE: Manzana abierta 5.<sup>a</sup> categoría de ordenanza especial.

MA 6.<sup>a</sup>: Identificada en planos n.ºs 3.9 y 3.14 como MA\* y de aplicación exclusiva en UE-11-M.

4.4. Alineaciones y rasantes.

Son los fijados por el Plan General en el plano correspondiente y las que señalen los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones.

4.5. Retranqueos.

Zona de protección: se define como zona de protección a la superficie en planta limitada por una línea continua separada en cada punto de la línea de fachada una distancia igual a la mitad de su altura, medida perpendicularmente a ésta.



Las zonas de protección de los bloques no podrán superponerse en ningún caso.

Los bloques aislados podrán ajustarse a las alineaciones oficiales de fachada establecidas por el Plan General o los planes que lo desarrollen siempre que la zona de protección no rebase el eje de la calle a la que corresponda la alineación.

En el resto de los linderos de la parcela, el retranqueo mínimo será el establecido por la zona de protección siempre que sea mayor de 3 metros.

Se podrá prescindir de los retranqueos anteriores cuando la edificación se adose a otra de la parcela contigua según lo previsto en la ordenación aprobada; cuando esto último no ocurra, será obligatoria la construcción simultánea de ambos bloques o el compromiso notarial del propietario colindante, de realizar la construcción con la obligación de adosarse al bloque medianero. En este último caso, el propietario del primer bloque deberá tratar la medianería de manera similar a la fachada, en previsión de que el segundo bloque no se llegase a construir o se construyera con gran demora.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes, no será necesario el compromiso notarial de adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería, como si fuese fachada, por parte del que se adosa.

#### 4.6. Separación entre bloques.

Cuando en una misma parcela se edifique más de un bloque sus zonas de protección (definida en el apartado anterior) no podrán superponerse en ningún punto.

#### 4.7. Parcela mínima.

La parcela mínima, cuyas dimensiones no se fijan, deberá ser capaz de permitir que la edificación que sobre ella se realice cumpla las condiciones de ocupación, retranqueos y separación entre bloques previstos.

#### 4.8. Ocupación máxima.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al 60% de la superficie de la parcela.

#### 4.9. Dimensiones máximas de los bloques.

La dimensión total del bloque medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 60 metros lineales.

En bloques sin patios cerrados, el fondo máximo edificable será de 20 metros y de 30 metros en los bloques con patios.

#### 4.10. Patios cerrados y abiertos.

Los patios cerrados o abiertos cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se establecen en estas Ordenanzas para los mismos.



#### 4.11. Condiciones especiales de la categoría MA 5.<sup>a</sup>-OE.

4.11.1. Su ordenación y reordenación se efectuará siempre mediante un estudio de detalle, previo a cualquier intervención de edificación.

4.11.2. La edificabilidad máxima será de 9.471,17 m<sup>2</sup>t. Incluidos los vuelos.

4.11.3. La altura máxima será de 8 plantas, siendo la última en formato de ático retranqueado. El ático será una planta de remate del edificio que se retranqueará de todas las fachadas al menos 3 metros, pudiendo ser mayor.

El techo de esta planta será el remate del edificio, no pudiendo existir ningún tipo de aprovechamiento.

4.11.4. Alineaciones y rasantes.

Son los fijados por el Plan General en el plano correspondiente.

4.11.5. Retranqueos.

La edificación se colocará dentro de la superficie de parcela de forma libre por parte de los proyectistas. No hay límite a la ocupación.

4.11.6. Separación entre bloques.

Si se decidiera la edificación en diferentes bloques estos deberán separarse la mitad de la altura media de cada bloque desde la rasante en que se produzca la separación hasta el suelo de la planta ático. En caso de no rematarse el edificio en ático, la medición se realizará hasta el techo de la última planta.

En caso de que la planta baja o alguna más sea continua y la separación se produzca sobre estas plantas, el nivel de medición de la separación será desde el techo de estas plantas.

4.11.7. Parcela mínima.

Se podrá dividir la parcela como máximo en dos iguales repartiéndose proporcionalmente la edificabilidad. La parcela mínima es la mitad de la existente.

4.11.8. Ocupación máxima.

La edificación podrá ocupar una superficie en planta igual al 100% de la superficie de la parcela.

La ocupación en plantas por debajo de la baja podrá ser del 100%, aunque las plantas superiores no lleguen a esa ocupación.

4.11.9. Dimensiones máximas de los bloques.

La dimensión total del bloque medida en cualquier dirección es libre.



#### 4.11.10. Patios cerrados y abiertos.

Los patios cerrados o abiertos cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se establecen en estas Ordenanzas para los mismos y normativas sectoriales en vigor.

#### 4.11.11. Estándar de aparcamiento.

Deberá crearse 1,5 plazas de aparcamiento de vehículos por cada vivienda. En caso de oficinas y locales en planta baja o superiores, el estándar se fija en una plaza por cada 150 m<sup>2</sup>t. En todo caso, se cumplirá la reserva de aparcamiento privada cada 200 m<sup>2</sup>t.

Así mismo, en el perímetro de la manzana y vial de nueva creación, se reservarán para aparcamientos públicos 1 plaza de aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>t.

#### 4.11.12. Trastero.

Será obligatoria la construcción de un trastero por cada vivienda. Así mismo esta obligación también será para oficinas o locales de cualquier uso situados en plantas por encima de la baja.

#### 4.11.13. Condiciones estéticas.

El edificio será rematado con cubierta plana o similar y en ningún caso con aprovechamiento bajo cubierta.

#### 4.11.14. Otras determinaciones.

Las nuevas edificaciones deberán armonizar en su composición y volúmenes con el conjunto del cuartel, sin alterar sustancialmente las visualizaciones del edificio. En este sentido es conveniente que se mantenga el carácter aislado de la parcela del antiguo cuartel o que se proyecte una solución de continuidad que no afecte a elementos protegidos (incluidos los cerramientos originales).

Los Estudios de Detalle que desarrollen la ordenación propuesta deberán ser informados por la Comisión de Seguimiento del Plan Especial de Protección del Recinto Intramuro.

#### 4.12. Condiciones especiales de la categoría MA\* (MA 6.<sup>a</sup>) de aplicación exclusiva en la Modificación Puntual de la UE-11-M:

4.12.1. Es aquella en que la edificación se distribuye en su interior de forma discontinua, dejando espacios libres intersticiales.

4.12.2. Su ordenación y reordenación efectuará siempre mediante estudio de detalle, que deberá precisar el carácter accesible o no de los espacios libres entre las edificaciones; estos espacios garantizarán la relación con el exterior de los edificios previstos para alojamiento. Al estar definidos estos espacios en la Modificación Puntual, el estudio de detalle será únicamente obligatorio para la modificación de las condiciones previstas en este documento.



- 4.12.3. Se definen con las siglas será de MA\* (Manzana abierta), y un número de orden, que indica el aprovechamiento para edificación en los siguientes términos:

MA\*.4: Altura máxima, 4 plantas y/o doce metros y medio hasta el techo de la última planta o 5 plantas y 15,50 metros hasta el techo de la última planta. Edificabilidad: 1,8 o 2,2 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de parcela. Se incluyen como parcela las zonas verdes anexas a edificaciones que posteriormente van a cederse por parte de los promotores.

- 4.12.4. Alineaciones y rasantes: son los fijados por esta Modificación Puntual en el plano correspondiente y los Estudios de Detalle en aquellos casos que se hagan modificaciones.

Las alineaciones interiores de las manzanas, definidas en el plano de ordenación general o de alineaciones por los espacios libres VA interiores de manzanas no son vinculantes, permitiéndose la modificación de las mismas, en todo caso de mutuo acuerdo entre los propietarios de las manzanas, mediante compromiso notarial y siempre que la superficie de los espacios libres de cesión, cumpla los mínimos exigidos en las fichas de cada manzana.

- 4.12.5. Retranqueos:

Zona de Protección: se define como zona de protección a la superficie en planta limitada por una línea continua separada en cada punto de la línea de fachada exterior de la manzana (considerando estas los que dan a las vías rodadas perimetrales a la misma) una distancia igual a la mitad de su altura, medida perpendicularmente a esta. Esta zona de protección no debe considerarse en zonas interiores de manzanas, zonas interiores de parcelas y patios de parcelas, en los cuales deberán considerarse las condiciones del apartado 6) separación entre bloques.

Las zonas de protección de los bloques no podrán superponerse en ningún caso.

Los bloques aislados podrán ajustarse a las alineaciones oficiales de fachada exterior de la manzana establecidas en este documento, siempre que la zona de protección no rebase el eje de la calle a la que corresponda la alineación, considerando siempre el eje de la calle el punto medio entre las alineaciones de manzanas. No será de aplicación en aquellos casos en que la parcela situada al otro lado de la calle, no pueda tener edificación según las ordenanzas de aplicación, ya sea por ser zona verde, espacios libres, etc.

En los linderos medianeros de la parcela, el retranqueo mínimo será un cuarto de la altura siempre que sea mayor de 3 metros.

Se podrá prescindir de los retranqueos anteriores cuando la edificación se adose a otra de la parcela contigua según lo previsto en la ordenación aprobada; cuando esto último ocurra será obligatoria la construcción simultánea de ambos bloques o el compromiso notarial del propietario colindante, de



realizar la construcción con la obligación de adosarse al bloque medianero. En este último caso, el propietario del primer bloque deberá tratar la medianera con cualquier material válido en fachada, en previsión de que el segundo bloque no se llegase a construir o se construyera con gran demora.

#### 4.12.6. Separación entre bloques.

Cuando en una misma parcela se edifique mas de un bloque, la separación entre bloques, deberá tener una separación igual o superior a dos tercios de la altura del edificio de mayor altura.

#### 4.12.7. Parcela mínima.

La parcela mínima, cuyas condiciones no se fijan, deberá ser capaz de permitir que la edificación que sobre ella se realice cumpla las condiciones de ocupación, retranqueos y separación entre bloques previstos.

#### 4.12.8. Ocupación máxima.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al 60% de la superficie de parcela. En la superficie de parcela se incluyen las zonas verdes de cesión.

#### 4.12.9. Dimensiones máximas de los bloques.

La dimensión total de bloque medida en cualquier dirección podrá ser la dimensión de la parcela.

El fondo máximo edificable será de 30 metros en bloques abiertos.

#### 4.12.10. Patios cerrados y abiertos.

Los patios cerrados o abiertos cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de condiciones que con carácter general se establecen en las ordenanzas del PGOU para los mismos.

