



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Plasencia, que consiste en la división de la UE-11 "Camino de las Huertas" (A.R. 16). (2011060334)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de octubre de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

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

Con la división de la unidad de ejecución, se mantienen las condiciones actuales de ordenación sobre la parte de los terrenos que no son propiedad de la Junta de Extremadura que se denominará UA-11. Y los terrenos propiedad de ésta, y delimitados en la unidad UA-11 (M), se destinan íntegramente (100%) a vivienda protegida (unas 578 viviendas).

Con la modificación se mantiene el estándar total dotacional de la zona por encima del mínimo exigible, y se aumentan las posibilidades de acceso real a la vivienda.

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

### ACUERDA:

1.º. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiado.



2.º. Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas, resultantes de la aprobación de la presente modificación.

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

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

V.º B.º

El Presidente,

JUAN FRANCISCO MORENO RODRÍGUEZ

El Secretario,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

### A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 28 de octubre de 2010, se modifican las líneas indicadas de la tabla de Desarrollo, ejecución y gestión de las unidades de ejecución del artículo II.4 Categorías de áreas de actuación; se modifica el artículo V.5 Justa distribución de beneficios y cargas en unidades de ejecución; y se modifican las líneas indicadas de la tabla de Desarrollo, ejecución y gestión de las unidades de ejecución del artículo V.10 Condiciones específicas de las unidades de ejecución del Documento 5 Normas Urbanísticas. En el Documento 6 Ordenanzas se altera el apartado 4 del artículo III.31 Aprovechamientos y edificabilidad. Y en el Documento 7 Gestión se modifican las fichas de las áreas de reparto 16-A y 16(M). Quedando todo ello como sigue:

#### **Artículo II.4. Categorías de áreas de actuación.**

Tabla de Desarrollo, ejecución y gestión de las unidades de ejecución.

UNIDAD EJECUCION Nº	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACIÓN PRINCIPAL Y (ALTERNATIVO)	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
UE.11 RES. A.16	Camino de las Huertas	P	I, II	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión del área de VPP cuya responsabilidad de urbanización será municipal y privada en la proporción que se determina en el Programa de Actuación
UE.11 (M) RES. A.16 (M)	Modificación Puntual de la UE-11 del A.R. 16	P	I, II	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión del área de VPP cuya responsabilidad de urbanización será municipal y privada en la proporción que se determina en el Programa de Actuación

**Artículo V.5. Justa distribución de beneficios y cargas en unidades de ejecución.**

1. En suelo urbano el Plan General determina —precisándolas gráficamente en el plano de ordenación relativo a la gestión urbanística— las siguientes unidades de ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º:

UE.1IND.A.1	UE.15RES.A.7	UE.32EQU.A.4
UE.2IND.A.1	UE.16RES.A.7	UE.33MXT.A.4
UE.3IND.A.2	UE.17EQU.A.16	UE.34MXT.A.3A
UE.4IND.A.2	UE.18EQU.A.11	UE.35MXT.A.4
UE.5IND.A.2	UE.19MXT.A.11	UE.36EQU.A.10
UE.5bisIND.A.2	UE.20EQU.A.11	UE.37EQU.A.3
UE.6IND.A.2	UE.21RES.A.3	UE.38EQU.A.10
UE.7RES.A.3	UE.22EQU.A.10	UE.39EQU.A.11
UE.8.5RES.A.4B	UE.23EQU.A.10	UE.40RES.A.12
UE.8.7RES.A.4B	UE.24EQU.A.10	UE.41RES.A.13
UE.9RES.A.15	UE.25EQU.A.10	UE.42RES.A.8
UE.10RES.A.6	UE.26MXT.10	
UE.11RES.A.16	UE.27EQU.A.10	
UE.11(M)RES.A.16(M)	UE.28MXT.A.9	
UE.12RES.A.17	UE.29.MXT.A.8	
UE.13RES.A.18	UE.29bisMXT.A.10	
UE.14RES.A.7	UE.30EQU.A.10	
UE.14bisRES.A.5	UE.31MXT.A.4	

Su calificación responde al hecho de que se trata de unidades que cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. En estas unidades el Plan General establece el procedimiento para la justa distribución de beneficios y cargas, determinando en cada caso las operaciones complementarias y sustantivas precisas para la materialización de dicha justa distribución.

A tal fin y de acuerdo con lo dispuesto en el Título IV Capítulo II de la LS se establecen las siguientes situaciones:

- a) Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento permitido por el Plan respecto a los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en la misma: en tales casos los excesos correspondientes al Ayuntamiento o a la Administración actuante si fuera distinta de este.

El destino de los excesos de aprovechamiento, así como la participación de la Administración y los propietarios en los costes de urbanización de la unidad de ejecución se regulará en los términos que establece el art. 151 LS.

b) Unidades de ejecución con aprovechamiento permitido por el Plan inferior al susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios: en tales casos se estará a lo dispuesto en el art. 152 LS en relación con la disminución de la carga de urbanización y compensación de la diferencia en otras unidades de ejecución de la misma área de reparto o mediante abono en metálico de su valor urbanístico.

3. La ejecución de las obras de urbanización se hará en estas unidades: atendiendo al sistema de actuación aplicable según las determinaciones contenidas en el presente Plan, mediante imposición al peticionario de la licencia de construcción o con base en proyectos de obras ordinarias.

La repercusión de los costes de urbanización se hará en estas unidades de ejecución se efectuará atendiendo al sistema de actuación elegido para la ejecución de las mismas. Cuando se siga el sistema de compensación o el de cooperación los costes de urbanización se girarán a los propietarios de los terrenos incluidos en su delimitación en proporción a sus respectivas cuotas, tal y como se establecen los textos legales que regulan ambos sistemas.

#### **Artículo V.10. Condiciones específicas de las unidades de ejecución.**

Tabla de Desarrollo, ejecución y gestión de las unidades de ejecución.

UNIDAD EJECUCION Nº	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACIÓN PRINCIPAL (ALTERNATIVO) Y	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
UE.11 RES. A.16	Camino de las Huertas	P	I, II	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión del área de VPP cuya responsabilidad de urbanización será municipal y privada en la proporción que se determina en el Programa de Actuación
UE.11 (M) RES. A.16 (M)	Modificación Puntual de la UE-11 del A.R. 16	P	I, II	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión del área de VPP cuya responsabilidad de urbanización será municipal y privada en la proporción que se determina en el Programa de Actuación

#### **Artículo III.31. Aprovechamientos y edificabilidad**

4. MANZANA ABIERTA\*. (De aplicación exclusiva en la modificación puntual de la UE-11-M)

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 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.

- 4.3. 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.

- 4.4. 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.

- 4.5. 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 las que dan a las vías rodadas perimetrales a la misma) una distancia igual a la mitad de su altura, medida perpendicularmente a ésta. 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 simultanea 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.

#### 4.6. 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.

#### 4.7. 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.

#### 4.8. 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

#### 4.9. 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.

#### 4.10. 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.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PLASENCIA ÁREA DE REPARTO: 16 CAMINO DE LAS HUERTAS

Area de Reparto	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PLASENCIA ÁREA DE REPARTO: 16-A CAMINO DE LAS HUERTAS																
	Superficie S. M <sup>2</sup> Suelo				PLAN 86				PLAN 94			PLAN 94					
	Suelo de la unidad		Suelo del S.L.P.		SUPERFICIE E. M <sup>2</sup> C (A)		Coeficiente	Aprovech. Lucrativo Real (B) M <sup>2</sup> C	Aprovechamiento Lucrativo Urbano (B) .(C)	Aprovechamiento Lucrativo Urbano		Aprovechamiento Lucrativo Urbano					
	Privado	Público	Adquirido	A Adquirir	ACTUAL	LIBRE				TOTAL	(B) M <sup>2</sup> C	(C) M <sup>2</sup> C	(B) .(C)	(B) .(C)	(B) .(C)		
UNIDAD																	
G1				2195			SNU					0	518	0	518		-518
VA.1				596			SNU										
MC.2	7640						SNU					1	11040	11040	0		-11040
VA.2				2700			SNU										
MC.3	6800						SNU					1	9826	9826	0		-9826
VA.4				2175			SNU										
VL-11				14.903			SNU										
G.P.9			9860				SNU					1,2	6902	8282,4	1380,4		- 6902
VA.13				3200			SNU										
BH.10	8450						SNU					0,73	8450	6168,5	2281,5		- 8450
DP.10		5440					SNU					0	544	0	544		- 544
VA.14				1000			SNU										
VA.15				4000			SNU										
BH.11	15980						SNU					0,73	15980	11665,4	4314,6		- 15980
VA.16				2200			SNU										
VA.17				4500			SNU										
MC.12	12050						SNU					0,87	18200	15834	2366		- 18200
VA.18				1800			SNU										
VA.19				5000			SNU										
VIARIO				35.184													
TOTAL	50.920	15.300		79.658									71.460	62.816,3	8643,7		- 71.460



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PLASENCIA ÁREA DE REPARTO: 16 (M) CAMINO DE LAS HUERTAS**

Área Reparto	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PLASENCIA ÁREA DE REPARTO: 16 (M) CAMINO DE LAS HUERTAS														
	Superficie S. M <sup>2</sup> Suelo				PLAN 86			PLAN 94							
	Suelo de la unidad		Suelo del S.L.P.		SUPERFICIE E. M <sup>2</sup> C (A)			Coeficiente	Aprovechamiento Lucrativo Real		Aprovechamiento Lucrativo Urbano				
	Privado	Público	Adquirido	A Adquirir	ACTUAL	LIBRE	TOTAL		(B) M <sup>2</sup> C	(C) M <sup>2</sup> C	(B) . (C)	(B) . (C)			
UNIDAD															
M-1.2						SNU					0	1370	0	1370	-1.370
VA.1.2						SNU									
M-2	5.476					SNU					0,5	13.159	6.579	7.580	-14.159
VA.2						SNU					0	1.000			
MC.3						SNU					0,5	18.095	9047	9.047	-18.095
VA.3						SNU									
MC-4		6.188									0,5	16.898	8.449	8.449	16.898
VA.4															
MC-5		5.644									0,5	16.474	8.237	8.237	16.474
VA-5															
MC-6		2.953									0,5	7.193	3.596	3.596	7.193
VA-6															
VA-7.1															
VA-7.2															
VIARIO															
Total		26.223										74.189	35.908	38.281	-74.189