

DECRETO 122/2006, de 11 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional consistente en variar las condiciones urbanísticas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana y en el vigente Plan Parcial para el Sector PP-3 de Plasencia, para establecer una nueva ordenación y con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por “GISVESA”, en el término municipal de Plasencia.

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional referenciado se corresponden con las definidas en el art. 60.2.b) de la LSOTEX.

El Proyecto de Interés Regional contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX, y en su elaboración y aprobación se observa el cumplimiento del procedimiento establecido en el art. 62 de la citada Ley.

Asimismo, la ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura el funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquéllos a las redes generales, conforme preceptúa el art. 60.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de la posterior aplicación de las previsiones que contempla el último párrafo del art. 61.1 j) de la misma Ley.

Conforme a lo establecido en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, del Proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado I del art. 79 de la misma Ley.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 3 de julio de 2006.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX y el art. 5.1.c) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del terri-

torio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 11 de julio de 2006,

DISPONGO:

1. Aprobar definitivamente Proyecto de Interés Regional consistente en variar las condiciones urbanísticas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana y en el vigente Plan Parcial para el Sector PP-3 de Plasencia, para establecer una nueva ordenación y con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, promovido por GISVESA, en el término municipal de Plasencia.

2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1.j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

3. Encomendar a la empresa GISVESA, la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.

4. La ejecución del Proyecto de Interés Regional se realizará con base en el proyecto básico aprobado y el detalle del posterior proyecto técnico de ejecución, en el que se concretarán las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, con el grado necesario de precisión para su realización material, conforme a lo establecido en el art. 64.2 de la LSOTEX.

5. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y sólo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar 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 11 de julio de 2006.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,
JOSÉ IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS SECTOR PP3 - PLASENCIA

FICHA URBANÍSTICA SUELO URBANIZABLE SECTOR PP3

CUADRO DE SUPERFICIE, EDIFICABILIDADES, Y VIVIENDAS (TIPOLOGÍA):

EDIFICABILIDAD:	0,89 m²/m²
DENSIDAD:	64,96 viv/ha

MANZANA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TPO VDA.	N° PLANTAS	N° VIVIENDAS		
1	RESIDENCIAL	2.778,01 m ²	A	9.600 m ²	VIVIENDA MEDIA	PB+7	64	100
			B	5.400 m ²	VIVIENDA MEDIA	PB+8	36	
2	RESIDENCIAL	2.778,01 m ²	A+B	14.250 m ²	VIVIENDA MEDIA	PB+7	95	95
3	RESIDENCIAL	1.936,49 m ²	A	4.400 m ²	VIVIENDA MEDIA	PB+7	32	64
			B	4.500 m ²	VIVIENDA MEDIA	PB+8	32	
	COMERCIAL		B	450 m ²	—	PB	—	
4	RESIDENCIAL	1.936,49 m ²	A	4.400 m ²	VIVIENDA MEDIA	PB+7	32	60
			B	3.950 m ²	VIVIENDA MEDIA	PB+7	28	
	COMERCIAL		B	450 m ²	—	PB	—	
5a	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.912 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+6	26	78
5b	RESIDENCIAL	620,00 m ²		3.136 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+6	28	
5c	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.758 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+6	24	
	COMERCIAL			450 m ²	—	PB	—	
6a	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.688 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+6	24	74
6b	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.912 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+6	26	
6c	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.758 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+6	24	
	COMERCIAL			450 m ²	—	PB	—	
7a	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.464 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+5	22	66
7b	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.688 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+5	24	
7c	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.310 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+5	20	
	COMERCIAL			450 m ²	—	PB	—	
8a	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.240 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+5	20	62
8b	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.464 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+5	22	
8c	RESIDENCIAL	620,00 m ²		2.310 m ²	PROG. ESPECIAL 60.000	PB+5	20	
	COMERCIAL			450 m ²	—	PB	—	
9	COMERCIAL	3.518,48 m ²		1.200 m ²	—	P.B.	—	
10	VIA PECUARIA	2.865,79 m ²		—	—	—	—	
11	CESIONES (*) DOTACIONES	30.036,08 m ²		—	—	—	—	
12	DOTACIONES Z. VERDES	4.349,96 m ²		—	—	—	—	
VIARIO	VIARIO U.E.	24.326,89 m ²		—	—	—	—	
	VIARIO U.E. (antiguo S.G.)	10.240,62 m ²		—	—	—	—	
TOTALES		92.206,82 m ²		82.040 m ²	—	—	599	

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

RESIDENCIAL	78.140 m ² constr.
COMERCIAL	3.900 m ² constr.
TOTAL	82.040 m ² constr.

(*) De los 30.036,08 m² de la manzana n° 11 reservados para dotaciones, al menos 7.960 m² serán destinados a Zonas Verdes y Espacios Libres, el resto tendrá el uso que determine el Ayuntamiento.

RESUMEN DE VIVIENDAS

TIPO DE PROTECCION	N° DE VIVIENDAS
VIVIENDA MEDIA	319 viviendas
VIVIENDA DEL PROGRAMA ESPECIAL 60.000	280 viviendas
TOTAL	599 viviendas

RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.

RESERVAS PARA DOTACIONES SEGUN LEY 15/2001			PROYECTADO	
DOTACIONES TOTALES	35 m2 suelo/100m ² edif.	28.714 m ²	RESERVA DOTACIONES TOTALES	34.386,04 m ² suelo (30.036,08 en manzana 11(*) + 4.349,96 en manzana 12)
	De los 35 m2 suelo/100m ² edif., deberán destinarse a ZONAS VERDES: 15 m ² suelo/100 m2 edif. (ó 10% superficie ordenada)	12.306 m ² (9.220,68 m ²)	ZV-JARDINES	4.349,96 m ² suelo (manzana 12)
			ZV (en manz.11)	7.960 m ² suelo (manzana 11) (*)

* De los 30.036,08 m² de la manzana N° 11 reservados para dotaciones al menos 7.960 m² serán destinados a zonas verdes y espacios libres. El resto tendrá el uso que determine el Ayuntamiento.

RESERVA PLAZAS DE APARCAMIENTO

APARCAMIENTOS	1/100 m2 edificados, (al menos 0,5/100 m2 edificados serán públicos.)	820,4 (al menos 410 serán públicos)	En vvdas.: 599 En viario público:434 TOTAL: 1.033
APARCAMIENTOS MINUSVÁLIDOS	2% del total de aparcamientos	8,2	14

FORMA DE GESTION.

La Unidad se desarrollará por Gestión Directa por Cooperación.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Según ordenanzas propias para el ámbito del Proyecto de Interés Regional que desarrolla el SECTOR PP3.

CUADRO REFORMADO POR ESTE PIR QUE SUSTITUYE AL CUADRO QUE FIGURA EN EL TITULO VI "LOS SECTORES EN SUP Y SU APROVECHAMIENTO TIPO" (GESTION DEL PGOU).

PRIMER CUATRIEN.	SUPERF. DEL SECTOR SIN SG	ORDENANZAS EDIFICAB. CONSIDERADAS	EDIFICAB.	APROV. REAL	COEF. POND.	APROV. LUCRAT.	APROV. TIPO	APROV. LUCRAT. SECTOR	DIFERENCIAS APROV. DE LOS SEC. m ² /eUTC	SUP. SG ASIG. A SECTORES
	m ² suelo		m ² c/m ² s	m ² c	m ² /eUTC/m ² s	m ² cUTC	m ² /eUTC	m ² /eUTC		m ² s
SECTOR	Ss	V/Ha	N° e VIV.	AR = Ss x e	Cp	AL = AR . Cp	AT = AL/ST	ALS = Ss . AT	d = AL . ALS	Ssg
PP3 resid.	99.000	MC	65 644	88,110	0,49	43,560	0,3867	38,283	5,277	
PP4 resid.	137.300	BH1 , MCB	35 480	68,650	1,3	89,245	0,3867	53,093	36,152	89,716
PP5 resid.	354.980	BH1 , MCB	25 887	124,243	1	124,243	0,3867	137,270	-13,027	12,320
TOTALES	591.280		2,011	281,003		257,048			28,402	73,320

NOTA.- SIGUIENDO EL CRITERIO DEL CUADRO EXISTENTE EN EL P.G., SE HAN TENIDO EN CUENTA LOS DECIMALES A LA HORA REALIZAR LAS OPERACIONES. LAS CIFRAS EXPRESADAS EN EL CUADRO SE HAN REDONDEADO A DOS CIFRAS DECIMALES.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**ORDENANZA ESPECIFICAS**

TIPO DE EDIFICACION	<ul style="list-style-type: none"> • Manzana compacta en las manzanas 5,6,7 y 8.:MC,6 para las manzanas 7 y 8 y MC,7 para las manzanas 5 y 6 • Bloque en manzana cerrada: MC,8,13 para las manzanas 2 y 4 y MC,8,13 y MC,9,13. Las ocho plantas en el cuerpo de edificación con frente a la N-630, las nueve, en el cuerpo de edificación con frente al vial de sistema general. • Se deja prevista la posibilidad de que la edificación en las manzanas 1 y 3, previa redacción obligada de un estudio de detalle, pueda ser en manzana abierta y no en manzana cerrada. Los indicadores serán los establecidos en la normativa urbanística del plan general para la manzana abierta, salvo en lo relativo a edificabilidad y altura. Es decir en cuanto a tipo de edificación se estará a lo establecido en el plan general, pero en lo referente edificabilidad deberá cumplirse con el máximo permitido por este PIR. La altura máxima, para este tipo de edificación, será de doce plantas. • Edificio aislado: Para el uso CL (comercial) previsto en la manzana nº 9, el tipo de edificación será aislado en las condiciones que se establecen en las ordenanzas de este PIR.
USO	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial en las manzanas 5,6,7 y 8 y comercial obligado en las zonas "b" grafiadas en plano de ordenanzas. Permitido el uso comercial en el resto de la planta baja. • Residencial en las manzanas 1 y 2 • Residencial en las manzanas 3 y 4 y permitido el uso comercial en las plantas bajas de las zonas "B" grafiadas en plano de ordenanzas. • Comercial (CL) en manzana nº 9.
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	<ul style="list-style-type: none"> • Las grafiadas en el plano de ordenanzas. • En las manzanas nº 1,2,3 y 4, los espacios abiertos entre el espacio público y privado que se han dibujado, deben considerarse como sugerencias que debieran tenerse en cuenta. • Caso de edificarse las manzanas 1 y 3 con el tipo MA, las alineaciones serán libres, salvo la establecida en el frente al vial de sistema general. En ese frente será obligatorio un retranqueo mínimo de la edificación de 6 m.
RASANTES	<ul style="list-style-type: none"> • Las grafiadas en el plano de ordenanzas
EDIFICABILIDAD MAXIMA	<ul style="list-style-type: none"> • Para el uso residencial y comercial las establecidas en el cuadro que se adjunta en el plano nº 15 y en la página 12 de la memoria. • No se computa la edificabilidad de semisótanos ni sótanos
ALTURA MAXIMA	<ul style="list-style-type: none"> • Se define a continuación la cota de los planos horizontales que definen la altura máxima de las edificaciones en cada manzana: MANZANAS 1 y 3..... Cota 385,59

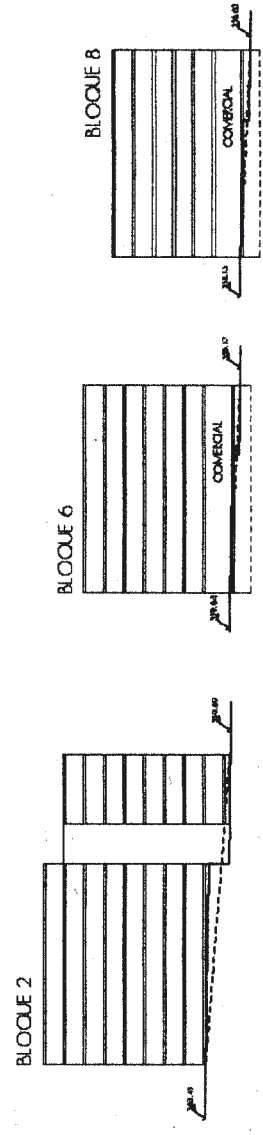
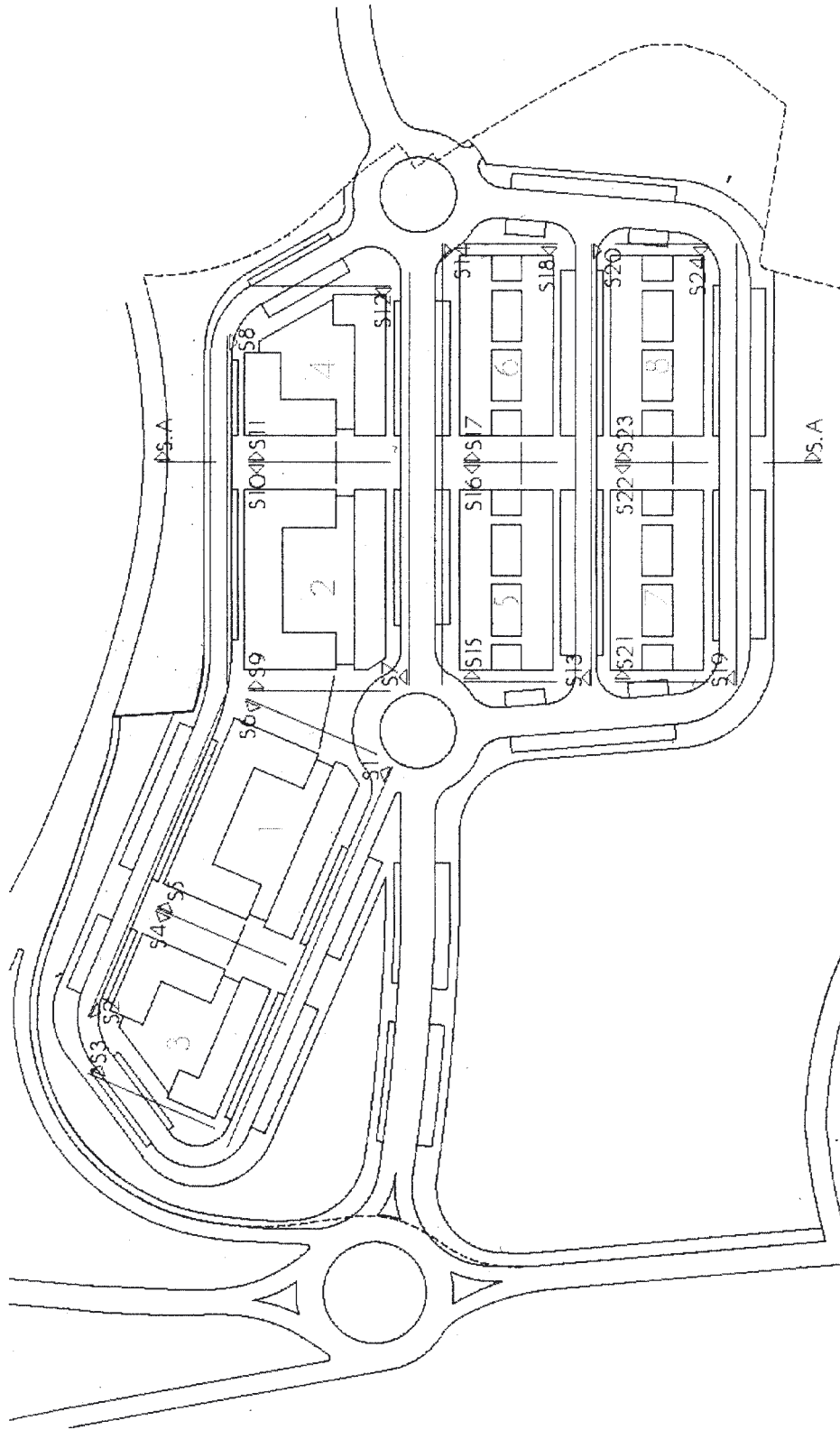
	<p>MANZANAS 2 y 4 (Zonas "B") ... Cota 384,50 MANZANAS 2 y 4 (Zonas "A") ... Cota 387,50 MANZANAS 5 y 6 (Zonas "b") ... Cota381,47 MANZANAS 5 y 6 (Zonas "a") ... Cota 380,07 MANZANAS 7 y 8 (Zonas "b") ... Cota 376,99 MANZANAS 7 y 8 (Zonas "a")Cota 375,59</p> <ul style="list-style-type: none">• Esa cota coincidirá con la cara inferior del forjado de cubierta.• En las manzanas 1 y 3 podrá eximirse de esta obligación siempre que se opte por la edificación en manzana abierta.• En los esquemas que se adjuntan, se expresan gráficamente estas determinaciones y se acotan las alturas máximas posibles, medidas desde la rasante del terreno en contacto con la edificación. Podrá edificarse dentro de ese "volumen", aunque estos parámetros no coincidan con los que se obtuviesen de la aplicación del sistema de medir las alturas establecido por la normativa urbanística del P.G.O.U.
--	---

CRITERIOS DE LAS ORDENANZAS

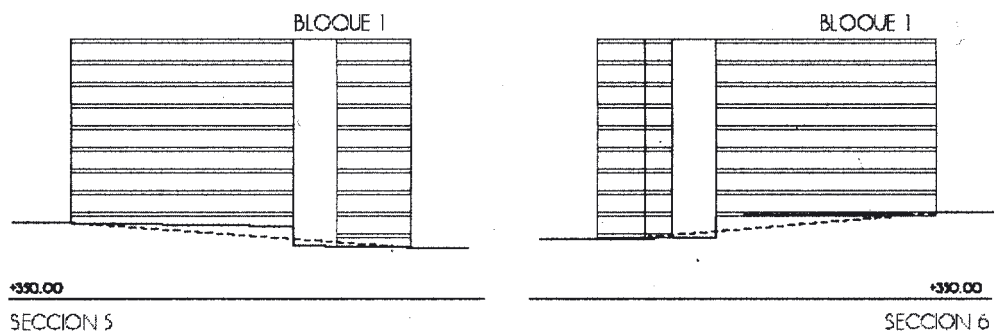
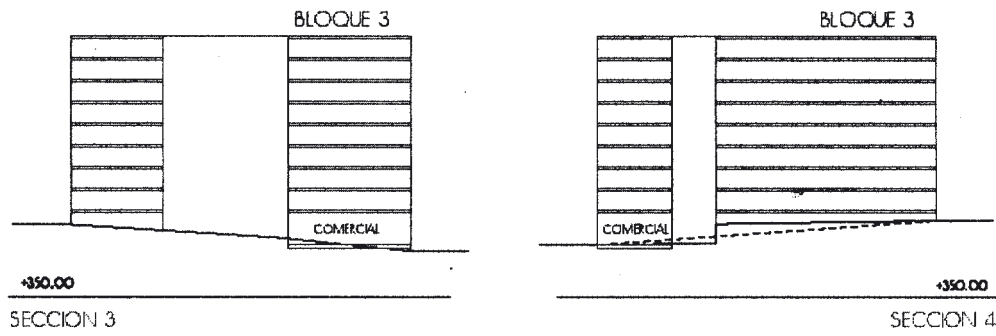
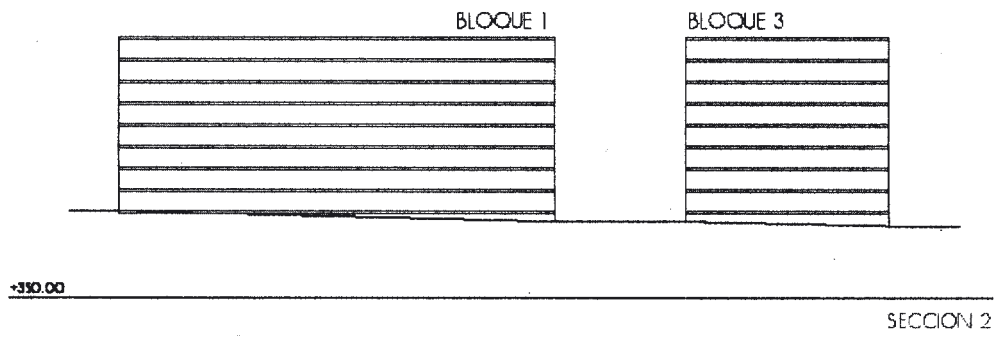
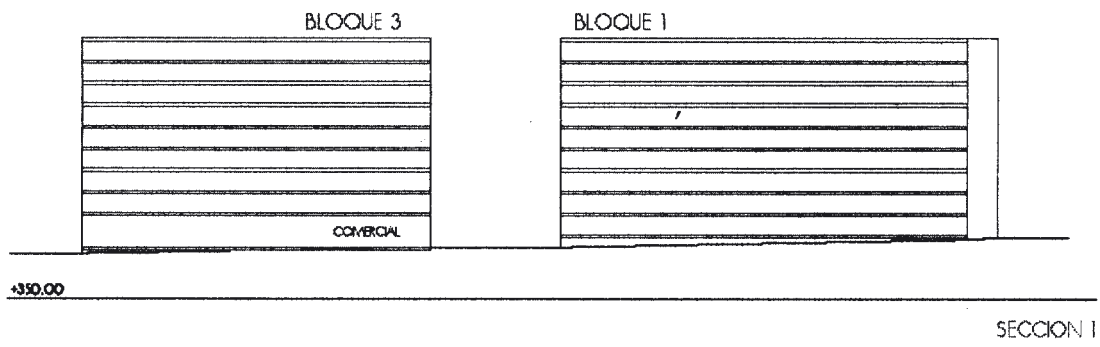
La idea es la que se apunta de manera gráfica en las cinco páginas que siguen.

RESTO DE DETERMINACIONES

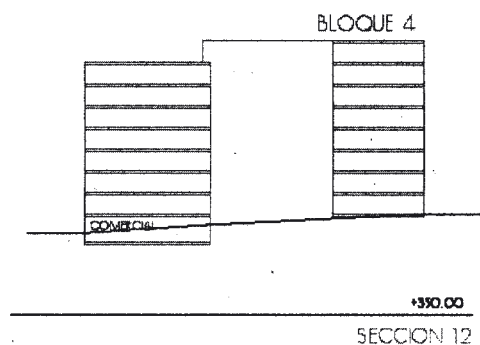
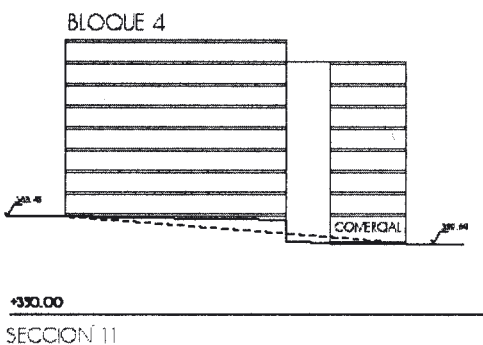
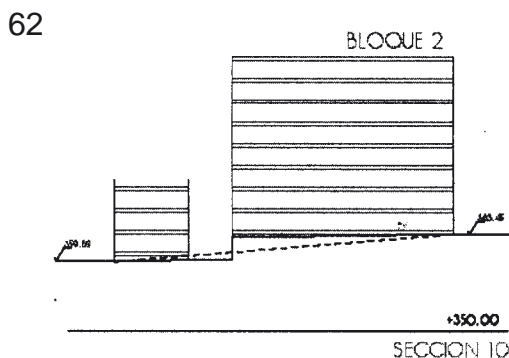
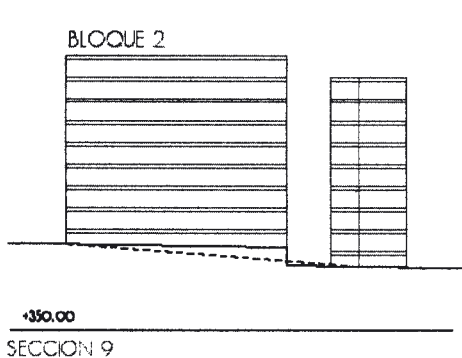
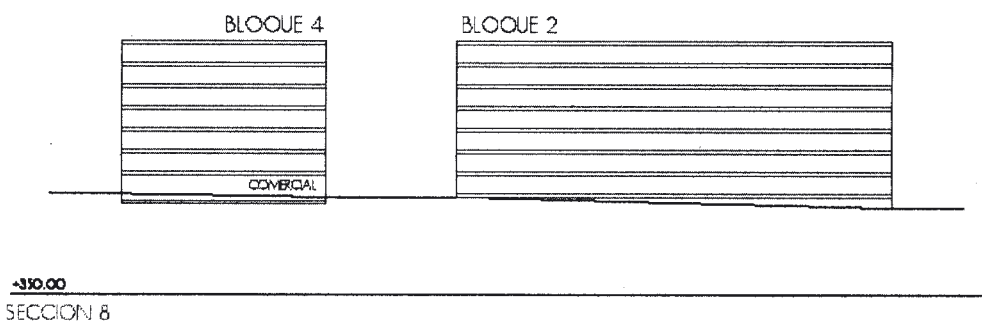
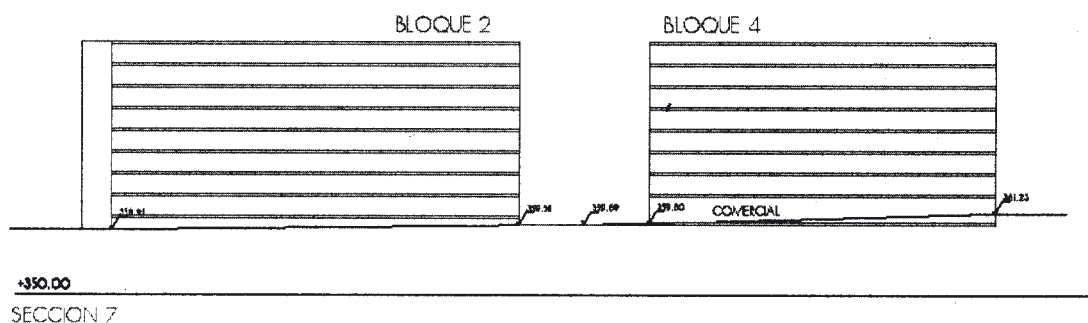
Las establecidas en las Normas urbanísticas del P. General.

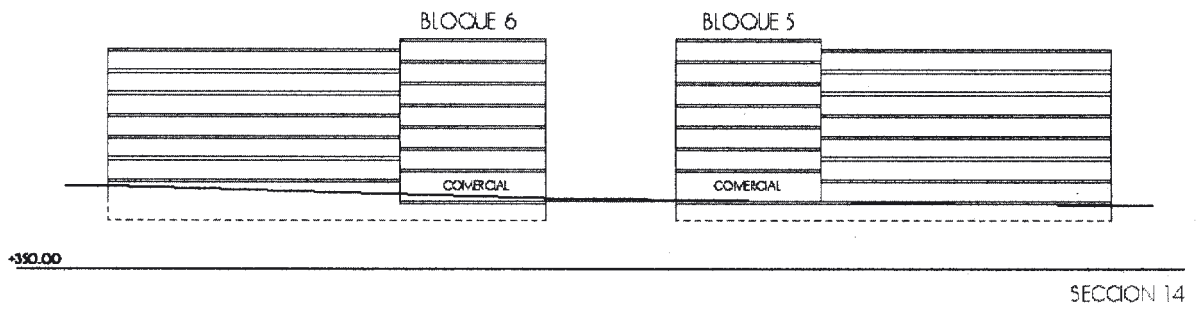
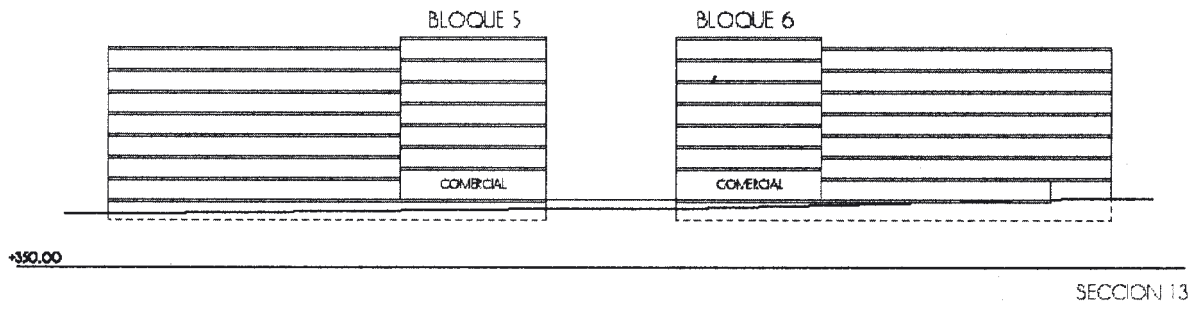


P.I.R. EN EL PP3 DE PLASENCIA
LOCALIZACION DE SECCIONES E: 1/2.000

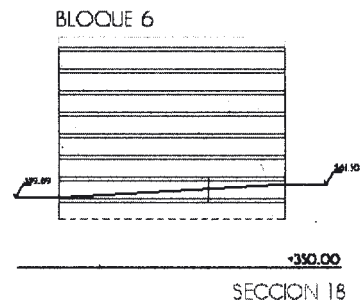
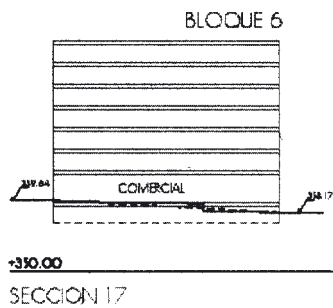
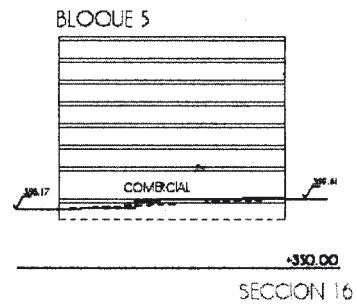
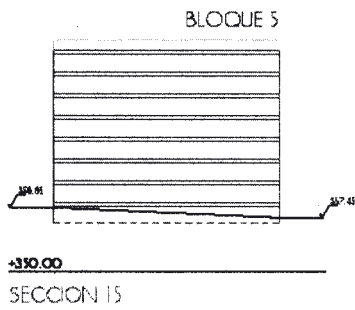


P.I.R. EN EL PP3 DE PLASENCIA
SECCIONES (1/4) E:1/1,000

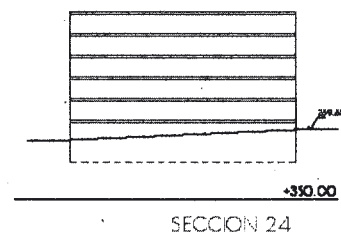
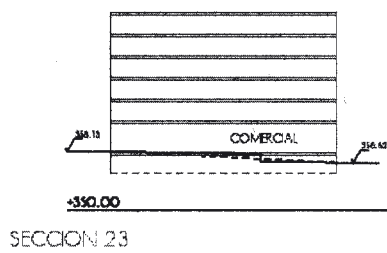
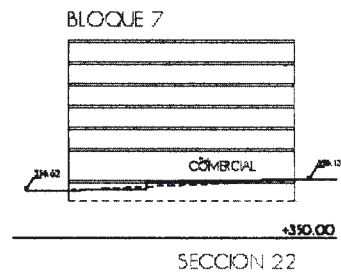
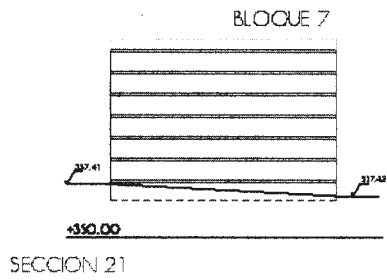
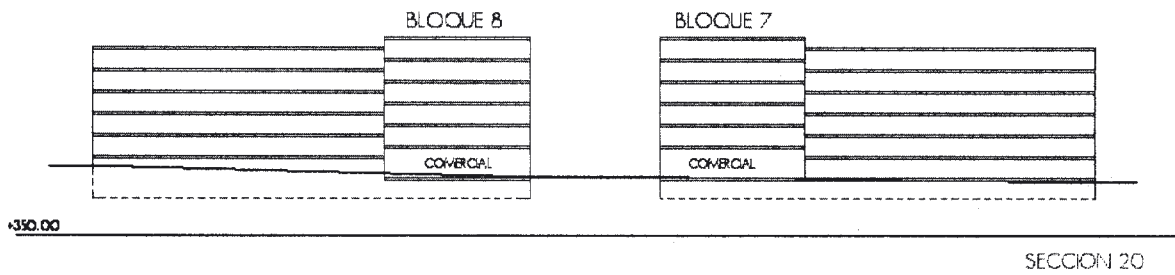
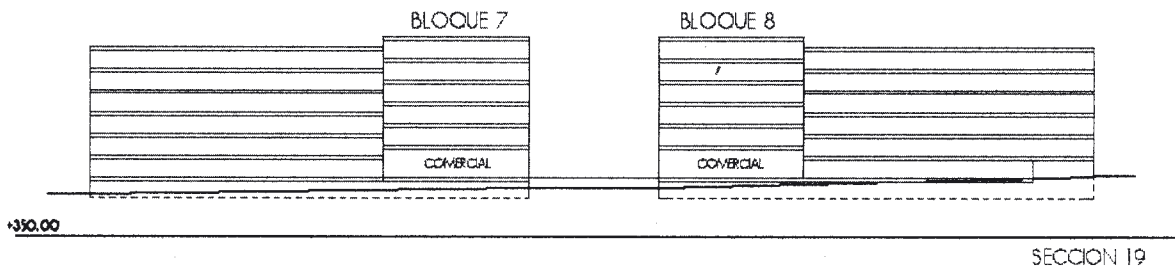




63



P.I.R. EN EL PP3 DE PLASENCIA
SECCIONES (3/4) E: 1/1.000



P.I.R. EN EL PP3 DE PLASENCIA
SECCIONES (4/4) E: 1/1.000