



CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 123/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1 de la propuesta de ordenación detallada del Proyecto de Interés Regional "Residencial Los Monjes", consistente en la reordenación urbanística de la Zona D, en el término municipal de Plasencia. (2008040133)

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el artículo 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en relación con el artículo 67 de la misma Ley. Asimismo, se ha cumplimentado la preceptiva audiencia al municipio y el expediente ha sido sometido a un periodo de un mes de información pública, en el que no se han presentado alegaciones.

Asimismo, la Modificación asegura el adecuado funcionamiento de las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional, así como la eficaz conexión de aquellas a las redes generales correspondientes y la conservación de la funcionalidad de las infraestructuras y servicios ya existentes, conforme determina el artículo 60.3 de la LSOTEX.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 28 de febrero de 2008.

Visto el informe emitido por el Consejo Consultivo de Extremadura, en su sesión de 15 de mayo de 2008, así como los informes emitidos por el Servicio de Ordenación Cartográfica y Territorial y por la Dirección General de Arquitectura y Programas Especiales de Vivienda.

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 las Modificaciones de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los artículos 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el artículo 62.3.b) en relación con el artículo 67 de la LSOTEX, y el artículo 4.2.f) 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 de Extremadura.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 20 de junio de 2008,

D I S P O N G O :

1. Aprobar definitivamente la Modificación puntual n.º 1 de la propuesta de ordenación detallada del Proyecto de Interés Regional "Residencial Los Monjes", consistente en la reordenación urbanística de la zona "D", en el término municipal de Plasencia.
2. El contenido de la presente Modificación deberá refundirse sobre los planos y ordenanzas afectados del Proyecto de Interés Regional.
3. Ordenar la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de dicha aprobación definitiva, así como de la normativa urbanística resultante de la aprobación de la presente Modificación,



que se adjunta al presente Decreto como Anexo I: Ficha de Planeamiento UA PIR 1, Anexo II: Cuadro General Resumen de Superficies y Anexo III: Cuadro Resumen de Superficies en zona D, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (artículo 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 (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 20 de junio de 2008.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS

Anexo I: Ficha de planeamiento UA PIR 1

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DETALLADA

UNIDAD DE ACTUACIÓN: UA PIR 1.

Superficie Bruta de la Unidad de Actuación: 120.950,38 m².

Superficie de la Unidad de Actuación a efectos de cálculo de aprovechamientos: 120.000,00 m².

Densidad máxima de viviendas: 61 Viv/Ha.

Número máximo de viviendas: 732.

APROVECHAMIENTO:

Aprovechamiento medio sector: 0,777 m²/m².

Aprovechamiento edificable total: 93.297,00 m².

Techo máximo edificable residencial: 74.547,00 m².

Techo máximo edificable terciario: 18.750,00 m².

Superficie de suelo de aprovechamiento privado Residencial: 45.546,82 m².

Superficie de suelo de aprovechamiento privado Terciario: 24.288,88 m².

CESIONES: SISTEMAS GENERALES O LOCALES Y EQUIPAMIENTOS:

Superficie para viales: 16.516,89 m².

Espacios libres de dominio y uso público VA y VL: 15.937,79 m².

Equipamientos Genéricos: 18.660,00 m².

% Bruto de cesión (m² sup. Cesión/m² sup. bruta): 42,26%.

Sistema de Actuación recomendado: Compensación.

Observaciones: La UA PIR 1 está dividida en estas cuatro zonas:



Ver art. A.2.4. Desarrollo y ejecución de la propuesta de ordenación detallada.

Zona A: Uso Terciario, cuya ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.

Condiciones particulares.

- Superficie: 22.616,66 m².
- Uso principal: Terciario.
- Edificabilidad máxima permitida: 13.000 m².
- Altura máxima permitida: 4 plantas.
- La ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.

Los Estudios de Detalle y el Programa de Ejecución podrán, para esta "Zona A", proponer trasvases de edificabilidad del uso Terciario con la "Zona B" y con la "Zona D". En ningún caso se podrán alterar las condiciones de uso y tipología de las parcelas afectadas.

Zona B: Uso principal Residencial del Programa Especial de Vivienda de la Junta de Extremadura y Uso compatible Terciario. Incorpora la ordenación detallada. Área que sirve de soporte al Programa Regional en materia de vivienda en concreto al Programa Especial de Vivienda de la Junta de Extremadura.

Condiciones particulares.

- Superficie: 40.916,36 m².
- N.º máximo de viviendas: 429.
- Uso principal: Residencial vinculado al Programa Especial de Vivienda.
- Uso compatible: Terciario.
- Edificabilidad máxima permitida Residencial: 42.500 m².
- Edificabilidad máxima permitida uso Terciario: 1.698,13 m².
- Altura máxima permitida: 6 plantas.

Mediante Estudios de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1 se podrá, para esta "Zona B", proponer trasvases de edificabilidad del uso Terciario con la "Zona A" y con la "Zona D". En ningún caso se podrán alterar las condiciones de uso y tipología de las parcelas afectadas.

Zona C: Uso Dotacional, cuya ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.

Condiciones particulares.

- Superficie: 23.000,91 m².
- Uso principal: Equipamiento Genérico.

La ordenación detallada interior se deberá completar mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1.



Zona D: Uso principal Residencial – Vivienda de Renta Media y Uso compatible Terciario. Incorpora la ordenación detallada. Área que sirve de soporte al Programa Regional en materia de vivienda de la Junta de Extremadura.

Condiciones particulares.

- Superficie: 34.416,45 m².
- N.º Máximo de viviendas: 303.
- Uso principal: Residencial. Vivienda de Renta Media.
- Uso compatible: Terciario.
- Edificabilidad máxima permitida residencial: 32.047 m².
- Edificabilidad máxima permitida uso Terciario: 4.051,87 m².
- Altura máxima permitida: 7 plantas.

Los Estudios de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1 se podrá, para esta "Zona D", proponer trasvases de edificabilidad del uso Terciario con la "Zona A" y con la "Zona B". En ningún caso se podrán alterar las condiciones de uso y tipología de las parcelas afectadas.

Anexo II: Cuadro general resumen de superficies

A continuación se describe el Cuadro General de Superficies del global del PIR, distribuidas según las zonas, usos y edificabilidades tras esta modificación.

Zona	Usos	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilid. Res. m ²	Edificabilid. Ter. m ²
Zona A	Terciario	CU/ CL /HL /HU /O/ EQUIPAMIENTO GENÉRICO	20.607,25	-	13.000
	Viario	-	2.009,41	-	-
parcial			22.616,66	-	13.000
Zona B	Residencial *	VBA	24.002,78	42.500	1.698,13
	Cesión zona verde	VL /VA	11.441,98	-	-
	Viario	-	5.471,60	-	-
parcial			40.916,36	42.500	1.698,13
Zona C	Equipamiento Comunitario	EQUIPAMIENTO GENÉRICO	18.660,00	-	-
	Cesión zona verde	VA	873,38	-	-
	Viario	-	3.467,53	-	-
parcial			23.000,91	-	-
Zona D	Residencial **	VBA	21.544,04	32.047	-
	Terciario	VBA	3.681,63	-	4.051,87
	Cesión zona verde	VA	3.622,43	-	-
	Viario	-	5.568,35	-	-
parcial			34.416,45	32.047	4.051,87
parcial				74.547	18.750
Total			120.950,38		93.297

* (Residencial vinculado al Programa Especial de Vivienda)

** (Residencial para Viviendas de Renta Media)



Anexo III: Cuadro resumen de superficies en zona D

A continuación se presentan las características de cada una de las manzanas resultantes y la edificabilidad adjudicada a cada una de ellas.

ZONA D

uso	m ²	edificabilidad	
Residencial VBA	21.544,04 m ²	Residencial	32.047,00 m ²
Terciario VBA	3.681,63 m ²	Terciario	4.051,87 m ²
Zona verde VA	3.622,43 m ²	-	-
Viarios	5.568,35 m ²	-	-
Total	34.416,45 m ²		36.098,87 m ²

Zona D:

Condiciones particulares.

- Superficie: 34.416,45 m².
- N.º máximo de viviendas: 303.
- Uso principal: Residencial. Vivienda de Renta Media.
- Uso compatible: Terciario.
- Edificabilidad máxima permitida residencial: 32.047 m².
- Edificabilidad máxima permitida uso Terciario: 4.051,87 m².
- Altura máxima permitida: 7 plantas.

Los Estudios de Detalle y/o a través del Programa de Ejecución para el desarrollo del UA PIR 1 podrán, para esta "Zona D", proponer trasvases de edificabilidad del uso Terciario con la "Zona A" y con la "Zona B". En ningún caso se podrán alterar las condiciones de uso y tipología de las parcelas afectadas.