



CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN de 22 de abril de 2009 por la que se aprueba definitivamente la adaptación del Proyecto de Interés Regional que afecta a la delimitación y condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución n.º 11 denominada "Camino de las Huertas" en el término municipal de Plasencia, así como la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Actuación delimitada por dicho Proyecto. (2009050249)

Visto el expediente relativo a la adaptación del Proyecto de Interés Regional que afecta a la delimitación y condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución n.º 11, denominada "Camino de las Huertas", en el término municipal de Plasencia, el cual fue aprobado mediante Decreto 121/2006, de 11 de julio, así como de la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la unidad de actuación delimitada por dicho Proyecto.

Visto el objeto de la adaptación, que consiste en reducir el número de viviendas contempladas en el Proyecto de Interés Regional en la Manzana M4, incrementándose en el mismo número en la Manzana M 3, así como en modificar la tipología establecida para esta última, de forma que se permita la "Vivienda de protección oficial en régimen general", justificándose dicha adaptación en la mayor demanda de viviendas en este régimen al ser menor su coste que el de las viviendas de tipo medio.

Considerando que las propias Ordenanzas del Proyecto admiten la posibilidad de trasladar la previsión de viviendas de unas parcelas a otras, con la condición de que no se supere el número total de viviendas de la actuación, ya que dicha previsión viene establecida en el mismo con un carácter meramente estimativo, no apreciándose tampoco obstáculo legal para llevar a cabo la modificación planteada respecto al cambio de la ordenación que permita la tipología de vivienda planteada en la Manzana M 3, que constituiría una adecuación de parámetros justificada por razones de oportunidad sobrevenidas que asegurarían la mayor efectividad de las determinaciones generales que establece el Proyecto de Interés Regional.

Considerando que las alteraciones propuestas han de ser calificadas como una adaptación en fase de ejecución del Proyecto de Interés Regional, que viene justificada por circunstancias sobrevenidas que exigen la adecuación de parámetros inicialmente incluidos en el Proyecto y que no suponen modificación de las determinaciones generales que fundamentaron su aprobación, corresponde la competencia para su aprobación al Consejero de Fomento, conforme a lo determinado, por el artículo 5.2.d) 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, vistos los preceptos legales señalados y demás de general aplicación, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, esta Consejería,

D I S P O N E :

- 1.º) Aprobar definitivamente la adaptación del Proyecto de Interés Regional que afecta a la delimitación y condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución n.º 11, denominada



“Camino de las Huertas”, en el término municipal de Plasencia, así como la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la unidad de actuación delimitada por dicho Proyecto.

- 2.º) Ordenar la publicación de esta Orden, así como de la normativa urbanística resultante de la aprobación de la presente adaptación, en el Diario Oficial de Extremadura, 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).
- 3.º) El contenido de la adaptación deberá refundirse sobre los planos y ordenanzas afectados del Proyecto de Interés Regional. Asimismo, su aprobación determina la necesidad de que se modifiquen las páginas y planos del Proyecto de Reparcelación correspondiente que se vean afectados por la adaptación del Proyecto de Interés Regional.

Mérida, a 22 de abril de 2009.

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

A N E X O

Las Normas Transitorias complementarias del Proyecto de Interés Regional UE-11 “Camino de las Huertas”, quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

1. ORDENANZA DE APLICACIÓN EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES:

Las ordenanzas que se contemplan, son básicamente las del PGOU de Plasencia, si bien para mejorar las condiciones de las parcelas residenciales, se realizan algunas modificaciones sobre las mismas, las cuales se indican en negrita.

Las ordenanzas de equipamiento de educacional, para EGB, como de zonas verdes, tanto de VA, como de VL, son las mismas del PGOU de Plasencia.

MANZANA ABIERTA.

- 1) Es aquella en que la edificación se distribuye en su interior de forma discontinua, dejando espacios libres intersticiales.
- 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 el PIR, el Estudio de Detalle



será únicamente obligatorio para la modificación de las condiciones previstas en este documento.

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

M.A.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 m² construido por cada metro cuadrado de parcela. Se incluyen como parcela las zonas verdes anexas a edificaciones que posteriormente van a cederse.

- 4) Alineaciones y rasantes: Son las fijadas por este PIR en el plano correspondiente y los Estudios de Detalle en aquellos casos que se hagan modificaciones.

- 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 en este documento 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 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 de manera similar a la fachada, en previsión de que el segundo bloque no se llegase a construir o se construyera con gran demora.

- 6) Separación entre bloques:

Cuando en una misma parcela se edifique mas de un bloque, sus zonas de protección no podrán superponerse en ningún punto.

- 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.

- 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.



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.

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.

Compatibilidades de uso:

Con carácter general se establecen en la tabla de compatibilidades del PGOU, sin perjuicio de la cual se reconocen las siguientes:

1. Compatibilidad con usos industriales:

Se admiten en planta baja las actividades de uso industrial de la categoría IAO con las limitaciones propias de la misma.

2. Compatibilidad con usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas las actividades de las categorías TOA y TOC con las limitaciones propias de las mismas.

Se admiten en planta baja las actividades del uso terciario de las categorías TOB, TOC y T1. Estas actividades se admiten también en planta primera siempre que la ordenanza correspondiente admita y la edificación que las acoja sea de más de tres plantas.

Se considera compatible el uso educativo preescolar con el de alojamiento, siempre que no se dedique al mismo más del 30% de la manzana.

También se considera compatible al uso de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

El uso comercial en su categoría CL, de comercio local, se considera compatible con el de alojamiento, en las condiciones de la TOB.

El uso de oficinas se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

El uso religioso, con culto público de la categoría I (Iglesia) se permite solo en planta baja. El uso religioso de la categoría C (conventos) se considera compatible con el de alojamiento en todas sus categorías.

3. Condiciones específicas:

En todo caso y con independencia del resto de condiciones de compatibilidades se establece que: Los patinejos que forman parte de la red de conductos correspondientes a la parte de edificio dedicada a alojamiento serán independientes de la parte de edificio dedicada al resto de usos compatibles, con excepción de las siguientes actividades y usos:



a) Actividades terciarias de la categoría de usos TOA.

Grupo 3: Pensiones y hostales sin restaurante.

Apartamentos amueblados para turistas.

Grupo 5: Profesionales liberales, artísticas y literarias.

b) Actividades terciarias de la categoría de usos TOC.

2. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Serán las mismas del PGOU vigente.

3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO DE EGB (G).

Serán las mismas del PGOU vigente.

4. ORDENANZAS GENERALES.

Las ordenanzas generales de aplicación serán las que fije el PGOU vigente.

5. RESTO DE LA UE-11. UNIDADES DE ACTUACIÓN PROPUESTAS UA-11-A Y UA-11-B.

Para el resto de la Unidad de Ejecución 11, perteneciente al Área de Reparto n.º 16, las ordenanzas de aplicación seguirán siendo las mismas que tiene actualmente según el PGOU, planteándose el aprovechamiento tipo para el AR-16-1 que se indica en las fichas que se adjuntan y el aprovechamiento de cada UA según las mismas fichas.

6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS:

6.1. MANZANAS LUCRATIVAS.

6.1.1. Manzanas Residenciales Tipo MA. Edificación viviendas Plurifamiliares.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA M 2:

Superficie total de la manzana (m²): 6.436.

Superficie máxima privatizable (m²): 5.476.

Número máximo de viviendas: 107.

Superficie máxima edificable (m²): 14.159.

Número máximo de plantas: 4/5.

Ocupación máxima: 60%

Edificabilidad Neta (m²T/m²S): 2,2.

Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO MA.

En planta baja de la zona al sur de la manzana, se reservará 1.000 m² para equipamiento social.

Zona verde de cesión (m²): 960.

Alineaciones: Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación.

Observaciones: El número de viviendas es estimado para cada parcela, por lo que podrá trasladarse a otras parcelas siempre que el número máximo total de la actuación no se supere.

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA M 3:**

Superficie total de la manzana (m²): 8.225.

Superficie máxima privatizable (m²): 5.962.

Número máximo de viviendas: 181.

Superficie máxima edificable (m²): 18.095.

Número máximo de plantas: 4/5.

Ocupación máxima: 60%.

Edificabilidad Neta (m²T/m²S): 2,2.

Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO MA.

Zona verde de cesión (m²): 2.263.

Alineaciones: Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación.

Observaciones: El número de viviendas es estimado para cada parcela, por lo que podrá trasladarse a otras parcelas siempre que el número máximo total de la actuación no se supere.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA M 4:

Superficie total de la manzana (m²): 8.449.

Superficie máxima privatizable (m²): 6.188.

Número máximo de viviendas: 83.

Superficie máxima edificable (m²): 16.898.

Número máximo de plantas: 4/5.

Ocupación máxima: 60%.

Edificabilidad Neta (m²T/m²S): 2,2.

Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO MA.

Zona verde de cesión (m²): 2.261.

Alineaciones: Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación.

Observaciones: El número de viviendas es estimado para cada parcela, por lo que podrá trasladarse a otras parcelas siempre que el número máximo total de la actuación no se supere.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA M 5:

Superficie total de la manzana (m²): 7.488.

Superficie máxima privatizable (m²): 5.644.

Número máximo de viviendas: 155.

Superficie máxima edificable (m²): 16.474.

Número máximo de plantas: 4/5.

Ocupación máxima: 60%.

Edificabilidad Neta (m²T/m²S): 2,2.

Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO MA.

Zona verde de cesión (m²): 1.844.



Alineaciones: Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación.

Observaciones: El número de viviendas es estimado para cada parcela, por lo que podrá trasladarse a otras parcelas siempre que el número máximo total de la actuación no se supere.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA M 6:

Superficie total de la manzana (m²): 3.996.

Superficie máxima privatizable (m²): 2.953.

Número máximo de viviendas: 52.

Superficie máxima edificable (m²): 7.193.

Número máximo de plantas: 4.

Ocupación máxima: 60%.

Edificabilidad Neta (m²T/m²S): 1,8.

Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO MA.

Zona verde de cesión (m²): 1.043.

Alineaciones: Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación.

Observaciones: El número de viviendas es estimado para cada parcela, por lo que podrá trasladarse a otras parcelas siempre que el número máximo total de la actuación no se supere.

6.2. MANZANAS DE USOS NO LUCRATIVOS.

6.2.1. Manzanas Docentes Tipo G. Edificación EGB.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA M 1.2:

Superficie total de la manzana (m²): 7.162.

Superficie máxima docente (m²): 5.805.

Usos Pormenorizados: Escolar G.

Zona verde de cesión (m²): 1.357.

Edificabilidad (m²): 1.370 m².

Altura máxima edificable (m): 10,5.

Alineaciones: Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación.

Observaciones: Esta manzana deberá completarse con la zona afectada en el resto de la UA-11-A.

6.6.2. Manzanas Zona Verde. Tipo VL.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN. MANZANA M 7:

Superficie total de la manzana (m²): 28.597.

Observaciones: Esta manzana deberá completarse con la zona afectada en el resto de la UA-11.

FICHA URBANÍSTICA PIR UE-11 "CAMINO DE LAS HUERTAS" - AR-16-2
CUADRO DE SUPERFICIE, EDIFICABILIDADES, VIVIENDAS (TIPOLOGÍA) Y CESIONES:

EDIFICABILIDAD*:	0,8070 m2/m2
DENSIDAD*:	64,95 viv/ha

- Estos datos están referidos a la Superficie total de la Actuación (88.986 m²)

MANZANA	S (m ² s)	ORDEN	OCU	EDIFIC. (m ² /m ² s)	EDIFIC TOTAL	ALTURA	VIV	PARC PRIVADA	VA Verde	VL Verde	Dotaciones	TOTAL CESION
M-1.2	7.162	G			1.370 (1)			5.805	1.357		5.805	7.162
M-2	6.436	M-A	60%	2,2	14.159(1)	IV/V	107	5.476	960		1.000 (2)	1.960
M-3	8.225	M-A	60%	2,2	18.095	IV/V	181	5.962	2.263			2.263
M-4	8.449	M-A	60%	2,2	16.898	IV/V	83	6.188	2.261			2.261
M-5	7.488	M-A	60%	2,2	16.474	IV/V	155	5.644	1.844			1.844
M-6	3.996	M-A	60%	1,8	7.193	IV	52	2.953	1.043			1.043
M-7	28.597	V.L.								28.597		28.597
VIALES	18.633											
TOTALES	88.986				74.189 real (71.819) luc		578	32.028	38.325		6.805	45.130
VPP (3)	31.241	VPP							31.241			31.241
TOTAL (con VPP)	120.227								69.566			76.371

(1) Se computa la edificabilidad del equipamiento docente G y equipamiento social para el cálculo del aprovechamiento real, al igual que en las fichas del PGOU de la UA, aunque no computa en el cálculo del aprovechamiento lucrativo

(2) M² EN BRUTO

(3) Cesión vinculada al sector según el apartado correspondiente a las Condiciones Específicas de las unidades de ejecución Art. V-10, en el cuadro de la UE 11 del Área de Reparto 16. "Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión del área de VPP cuya responsabilidad de urbanización será municipal y privada en la proporción que se determine en el Programa de Actuación".

**RESUMEN DE VIVIENDAS**

TIPO DE PROTECCIÓN	Nº DE VIVINEDAS
VIVIENDAS MEDIA Y/O REGIMEN GENERAL	253 viv
VIVIENDAS DEL PROGRAMA ESPECIAL 60.000	325 viv
TOTAL	578 viv

RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.

ZONAS VERDES+ AREA DE JUEGO:	38.325,00 m2
DOTACIONES publicas:	5.805,00 m2
TOTAL RESERVAS	44.130,00 m2
OTROS (en PB Parcela 2)	1.000,00 m ² t

RESERVA PLAZAS DE APARCAMIENTO**PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO: 371 PLAZAS****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 la UE-11.



FICHA DEL A.R. 16-1 (antigua AR-16 excluyendo el ámbito del PIR)

Área de Reparto	Nº de Parcela	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PLASENCIA - AREA DE REPARTO: 16-A - CAMINO DE LAS HUERTAS																			
		Superficie S. M ² Suelo				PLAN 86			PLAN 94			A. Tipo (C): ST 0,4306									
		Suelo de la unidad		Suelo del S.L.P.		USO/INDICE	SUPERFICIE E. M ² C (A)		Coeficiente	Aprovech. Lucrativo Real (B) M ² C	Aprovechamiento Lucrativo Urbano (C) M ² C (B) -(C)										
Privado	Público	Adquirido	A Adquirir	ACTUAL	LIBRE		TOTAL	(B) M ² C			(C) M ² C	(B) -(C)									
UNIDAD																					
G1							2.195	SNU					0	518	0	518					-518
VA.1							596	SNU													
MC.2		7.640						SNU					1	11.040	11.040	0	11.040				-11.040
VA.2							2.700	SNU													
MC.3		6.800						SNU					1	9.826	9.826	0	9.826				-9.826
VA.4							2.175	SNU													
VL-11							14.903	SNU													
G.P.9			9.860					SNU									6.902	8.282,4	-1.380,4		-6.902
VA.13							3.200	SNU													
BH.10		8.450						SNU									8.450	6.168,5	2.281,5		-8.450
DP.10		5.440						SNU									544	0	544		-544
VA.14							1.000	SNU													
VA.15							4.000	SNU													
BH.11		15.980						SNU									15.980	11.665,4	4.314,6		-15.980
VA.16							2.200	SNU													
VA.17							4.500	SNU													
MC.12		12.050						SNU									18.200	15.834	2.366		-18.200
VA.18							1.800	SNU													
VA.19							5.000	SNU													
VIARIO							35.389														
TOTAL		50.920	15.300				79.658										71.460	62.816,3	8.643,7		-71.460

Las superficies que aparecen en estas fichas son las mismas que aparecen en el PGOU vigente, debiéndose ratificar con la medición real de los terrenos y las parcelas en el desarrollo de la UA



FICHA DEL A.R. 16-2 (TERRENOS AFECTADOS POR EL PIR)

Area de Reparto	Nº de Parcela	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PLASENCIA - AREA DE REPARTO: 16 -B CAMINO DE LAS HUERTAS																			
		Superficie S. M ² Suelo					PLAN 86			PLAN 94		A. Tipo (C): ST 0,4035									
		Suelo de la unidad		Suelo del S.L.P.		USO/ INDICE	SUPERFICIE E. M ² C (A)		Coeficiente	Aprovechamiento Lucrativo Real	Aprovechamiento Lucrativo Urbano										
Privado	Público	Adquirido	A Adquirir	ACTUAL	LIBRE		TOTAL	(B) M ² C				(C) M ² C	(B) - (C)								
UNIDAD																					
M-1.2							5.805			SNU				0	1.370	0	1.370				-1.370
VA.1.2							1.357			SNU											
M-2			5.476							SNU											
VA.2								960		SNU											
MC.3			5.962							SNU											
VA.3								2.263		SNU											
MC-4			6.188																		
VA.4								2.261													
MC-5			5.644																		
VA-5								1.844													
MC-6			2.953																		
VA-6								1.043													
VA-7								28.597													
VIARIO								18.633													
Total			26.223					62.763							74.189	35.908	38.281				-74.189



RESUMEN DEL AREA DE REPARTO AR-16-1 (CAMINO DE LAS HUERTAS), constituida por la UA-11-A (ZONA NORTE) y la UA-11-B (ZONA SUR).

AREA DE REPARTO	S. TOTAL S+(S)	S. TOTAL S	S. TOTAL S. GENERALES	SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE DE SUELO DE S.L.P.		PLAN 86		PLAN 94			A. TIPO					
				PRIVADO	PUBLICO	ADQUIR	A ADQUI	ACTUAL	LIBRE	TOTAL(A)	A REAL	A URBANO		B-C				
AR-16 CAMINO DE LAS HUERTAS	145.878	145.878	S	(S)	50.920	15.300	0	79.658	0	0	0	71.460	62.816,3	8.643,7	-71.460	A-B	C/ST	0,4306

RESUMEN DEL AREA DE REPARTO AR-16-2 (PIR.)

AREA DE REPARTO	S. TOTAL S+(S)	S. TOTAL S	S. TOTAL S. GENERALES	SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE DE SUELO DE S.L.P.		PLAN 86		PLAN 94			A. TIPO					
				PRIVADO	PUBLICO	ADQUIR	A ADQUI	ACTUAL	LIBRE	TOTAL(A)	A REAL	A URBANO		B-C				
AR-16 CAMINO DE LAS HUERTAS	88.986	88.986	S	(S)	26.223	0	0	62.763	0	0	0	74.189	35.908	38.281	-74.189	A-B	C/ST	0,4035