



ANUNCIO de 1 de julio de 2022 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 15 del Plan General Municipal, relativa a la ordenación detallada de la ordenanza I2 en la manzana delimitada por las calles Edison, Gutenberg, Juan de la Cierva y Leonardo Torres Quevedo. (2022081139)

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Plasencia, en sesión celebrada el día 8 de febrero de 2.022, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 15 del Plan General Municipal, relativa a la ordenación detallada de la ordenanza I2 en la manzana delimitada por las calles Edison, Gutenberg, Juan de la Cierva y Leonardo Torres Quevedo.

La modificación puntual establece la siguiente redacción para el "subcapítulo 12.2.11. I2: Industria y Almacenaje" de la normativa del Plan General Municipal:

"Artículo 12.2.11.1 Ámbito de aplicación y representación en los planos [D].

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código I2 en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.

Artículo 12.2.11.2 Tipología [D].

Naves aisladas y adosadas, adosadas o en hilera, utilizando de forma intensiva la parcela sin más espacios libres interiores que los retranqueos a los linderos.

Artículo 12.2.11.3 Usos.

A. Uso Global [E].

Industrial.

B. Usos Pormenorizados [D].

La relación de usos pormenorizados permitidos y prohibidos se encuentra en las tablas del artículo 12.1.1.5

Las modificaciones del régimen de usos pormenorizados que, en relación con el conjunto de alguna Zona de Ordenación Urbanística, produzcan incremento de aprovechamiento por cambio de uso a otro de mayor contenido lucrativo, se considerarán modificaciones de la ordenación estructural.

Artículo 12.2.11.4 Parámetros Urbanísticos [E].

Las modificaciones de estos parámetros que, en relación con el conjunto de alguna Zona de Ordenación Urbanística produzcan incremento de edificabilidad, se considerarán modificaciones de la ordenación estructural.



A. Condiciones aplicables. [D]

I. Parcela.

- Parcela mínima: 500 m².
- Frente mínimo: 20 m.

Las parcelas de dimensión superior a 5.000 m² podrán ser subdivididas mediante división horizontal, generando una estructura de minipolígonos, en los términos regulados por el artículo siguiente.

II. Intensidad.

- Coeficiente de ocupación: determinado por las condiciones de retranqueo a linderos.
- Coeficiente de edificabilidad neta:
 - En las Unidades de Actuación Urbanizadora y Sectores para los que el PGM establece la ordenación detallada, la edificabilidad será la señalada para cada manzana en el cuadro de Usos Lucrativos Pormenorizados de la correspondiente ficha del Anexo Normativo 1.
 - En el resto de situaciones, la edificabilidad vendrá determinada por las condiciones de altura máxima y retranqueo mínimo a linderos.
- Edificabilidad bajo rasante: Se permite la construcción bajo rasante para usos no vivideros, sin límite de número de plantas, ocupando el 100% de la parcela.

III. Volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 10 metros.

IV. Posición de la Edificación.

- Distancia mínima al linde frontal:
 - General: 5 metros.
 - Excepción: en las parcelas con frente a la Avenida Martín Palomino y a la Carretera de Trujillo, la edificación respetará el retranqueo mínimo a partir del eje de la calzada acotado en los planos de ordenación de la serie OD-2.1, con independencia de la posición del lindero de parcela.



- Distancia mínima a lindes laterales: 5 metros.
- Distancia mínima a linde posterior: 5 metros.
- El Ayuntamiento podrá autorizar retranqueos a los linderos lateral y posterior menores de 5 metros, pero siempre mayores de 3 metros, cuando por otros medios o disposición de parcelas se garantice el potencial acceso de los vehículos de bomberos al fondo de las parcelas y se hayan adoptado medidas que cumplan la condición de cortafuego de los retranqueos.
- Distancia mínima entre edificios de la misma parcela: La distancia entre edificios deberá ser al menos la suma de sus alturas en metros lineales.
- Condiciones particulares para la manzana limitada por las calles Edison, Gutenberg, Juan de la Cierva y Leonardo Torres Quevedo.
 - No se fijan retranqueos, pudiendo ocupar el 100% de la parcela existente.

V. Plazas de aparcamiento.

En el interior de la parcela se preverá 1 plaza de aparcamiento privada por cada 100 m² edificables.

Artículo 12.2.11.5 Condiciones particulares de los minipolígonos [E].

En las parcelas calificadas con a esta ordenanza cuya superficie sea superior a 5.000 m², podrán constituirse minipolígonos conforme al régimen de Complejo Inmobiliario previsto en el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RD 2/2008, de 20 de junio); manteniendo la unidad de la parcela pero estableciendo una subdivisión en lotes individuales. Sobre estos minipolígonos serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. La edificabilidad máxima del conjunto será de 0,8 m²c/m²s, calculada sobre la superficie total de la parcela en la que se pretenda implantar el minipolígono.
2. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes y el espacio privado interior a la parcela.
3. Se exigirá la constitución de una Comunidad de Propietarios.
4. La superficie libre de parcela constituirá un proindiviso.
5. Los lotes o unidades interiores serán de superficie no inferior a 200 m², con frentes al viario interior no inferiores a 10 m.



6. El viario interior del minipolígono tendrá un ancho mínimo de 12 metros.
7. Las distintas unidades interiores al minipolígono dispondrán de acceso independiente desde el viario interior.
8. Deberán especificarse en el Estudio de Detalle, y señalizarse en la obra, las plazas de aparcamiento interiores a la parcela, exigibles en virtud de esta normativa.
9. El acceso a las distintas unidades del minipolígono se realizará desde el viario interior de éste, quedando prohibido el acceso directo desde el viario público exterior.
10. El acceso al minipolígono desde el viario público exterior se centralizará en puntos localizados del perímetro, con un máximo de 1 acceso por cada 2.000 m² de superficie total.
11. Las acometidas de las redes de servicios serán únicas para el conjunto del minipolígono, sin perjuicio del desarrollo de una red interior privada con contadores individuales para cada unidad.
12. La solución arquitectónica del conjunto se sujetará a un tratamiento homogéneo de fachadas, conforme a lo que establezca el Estudio de Detalle.

Artículo 12.2.11.6 Condiciones estéticas [D].

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales recogidas en el Título 5 de la Normativa.”

En relación con la Ley 16/2015, de protección ambiental en la Comunidad Autónoma de Extremadura, debe significarse que por naturaleza de sus determinaciones, la presente modificación puntual no está incluida en los supuestos de aplicación de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada definidos en su artículo 49; toda vez que si bien afecta a condiciones de suelo urbano, no amplía o modifica condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Habiéndose producido, con fecha 16 de mayo de 2.022 y n.º CC/022/2022, su inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se hace público dicho acuerdo, mediante la publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura, en el Portal de Transparencia y en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 59 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Plasencia, 1 de julio de 2022. El Alcalde, FERNANDO PIZARRO GARCÍA.