AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACIÓN INICIAL
Fecha
8 - JUNIO - 2021
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Fecha
8 - FEBRERO - 2022
El Secretario

MODIFICACION DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGM DE PLASENCIA

Art. 12.2.11.4.A (D)
CONDICIONES PARTICULARES DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES EDISON, GUTENBERG, JUAN DE LA CIERVA Y LEONARDO TORRES QUEVEDO

PROMOTOR
Instalaciones de tejados Ruano S.L.

ARQUITECTO
Julián burgos Ibáñez

MARZO2021

julianburgos arquitectura

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

2.- DECLARACION RESPONSABLE DEL TECNICO

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.- MODIFICACION PROPUESTA

5.- TRAMITACION Y JUSTIFICACION JURIDICA

6.- JUSTIFICACION DE LOS PRINCIPIOS GENERALES Y FINES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.



Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8-JULIO-2021

MODIFICACION DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGM DE PLASENCIA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES EDISON, GUTENBERG, JUAN DE LA CIERVA Y LEONARDO TORRES QUEVEDO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8-FEBRERO-2022

1. OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

PROMOTORES: INSTALACIONES DE TEJADOS RUANO SLU
Cif: B-10345031

FRANCISCO JAVIER RUANO GOMEZ
Dni:44405024M

ARQUITECTO: Julián Burgos, arquitecto colegiado 350044, en representación de Julián Burgos estudio de arquitectura S.L.P. con domicilio en Avda. Alfonso VIII 11, plta -2, local 4, Plasencia, Cáceres con número de colegiado 000124.

Las empresas promotoras de este documento pretenden ubicar sus instalaciones en la Calle Édison 4 y 6 de Plasencia, pero al realizar el estudio del cumplimiento de la Normativa urbanística municipal, ordenanza I2, vemos la imposibilidad de edificar en la manzana en cuestión según se define a continuación, para lo cual se presenta esta modificación del articulado de la ordenación detallada de las condiciones particulares de la manzana delimitada por las calles Edison, Gutenberg, Juan de la Cierva y Leonardo Torres Quevedo para su aprobación, introduciendo las condiciones de ocupación particulares históricas de esa manzana. Concretamente el artículo 12.2.11.4.A (D)

Y no sólo la imposibilidad de edificación, sino que todas las naves actualmente ubicadas en esa manzana en la que se pretende realizar la ordenación quedan en situación de disconformidad con el planeamiento según LOTUS, lo que imposibilita actuaciones urbanísticas y edificatorias que a buen seguro se pretenden realizar en varias de las naves dada la necesidad de reforma , ampliaciones, modernizaciones... De muchas de ellas.

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 135237404406602420 34

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8-JUNIO-2021
El Secretario

El objeto de la **modificación de la ordenación detallada** viene motivado por la necesidad de incorporar a la ordenanza I2 ,como parte de la ordenación detallada, las condiciones particulares de la manzana limitada por las calles Edison, Gutenberg, Juan de la Cierva y Leonardo Torres Quevedo posibilitando la ocupación del 100% tal y como ha sido históricamente hasta su total consolidación actual.

Estos extremos implican una nueva redacción del articulado, sin necesidad de cambios en plano alguno, añadiendo las condiciones particulares obvias la cual se define en este documento, de ordenación detallada (D).

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio Ayuntamiento y la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo.

Marco legal.

El 9 de febrero de publicó en BOE la Ley de Ordenación territorial y Urbanística sostenible de Extremadura,y el DECRETO LEY 10/2020, por el que se modifica la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, para establecer medidas urgentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19.

Igualmente es de aplicación su Reglamento de Planeamiento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Obviamente, es inexcusable la adecuación al Plan General Municipal de Plasencia, aprobado por Resolución de 15 de Mayo de 2015 del Consejero de Fomento de la Junta de Extremadura (publicación en DOE de 10 de Marzo de 2017).

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8-FEBRERO-2022
El Secretario

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 135237404406602420 34

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8-JULIO-2021

2.- DECLARACION RESPONSABLE DEL TECNICO

En base a la Ley Ómnibus,Ley 25/2009, de 22 de diciembre de 2009, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio de entrada en vigor el 27 de diciembre de 2009, sirva la presente declaración responsable de parte de Julián Burgos Ibáñez con DNI 11779783B ,arquitecto colegiado 350044 , en calidad de representante legal de la empresa de arquitectura Julián Burgos Estudio de Arquitectura S.L.P.. colegiada nº 000124 y CIF B10338432 como técnico redactor del documento de la modificación de la ordenación detallada del PGM de Plasencia

DECLARA

Que dicha entidad o persona física o jurídica no se encuentra incursa en ninguna causa de incompatibilidad profesional o legal para poder ejercer la actividad de arquitecto, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones estatales y autonómicas respecto a las causas generales de incompatibilidad, así como lo dispuesto a este respecto en los estatutos del Colegio Oficial de Arquitectos al que pertenece contando con la titulación de Arquitecto Superior por la Escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla , especialidad de urbanismo, siendo por tanto técnico compatible para la redacción del documento adjunto.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA y NORMATIVA URBANISTICA

El motivo esencial que preside la formulación del presente expediente de Modificación se deriva de la necesidad de poder fijar las condiciones históricas de la manzana. La problemática que conduce a la modificación propuesta, previa reunión con concejal y técnicos municipales, surge del caso concreto de los promotores que pretenden construir dos naves, en dos parcelas, en la calle Édison 4 y 6 .

Actualmente una de las dos parcelas está edificada, pero se trata de una edificación muy obsoleta que se pretende demoler para poder contar con unas instalaciones modernas y acordes a los nuevos requerimientos.

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8- FEBRERO - 2022

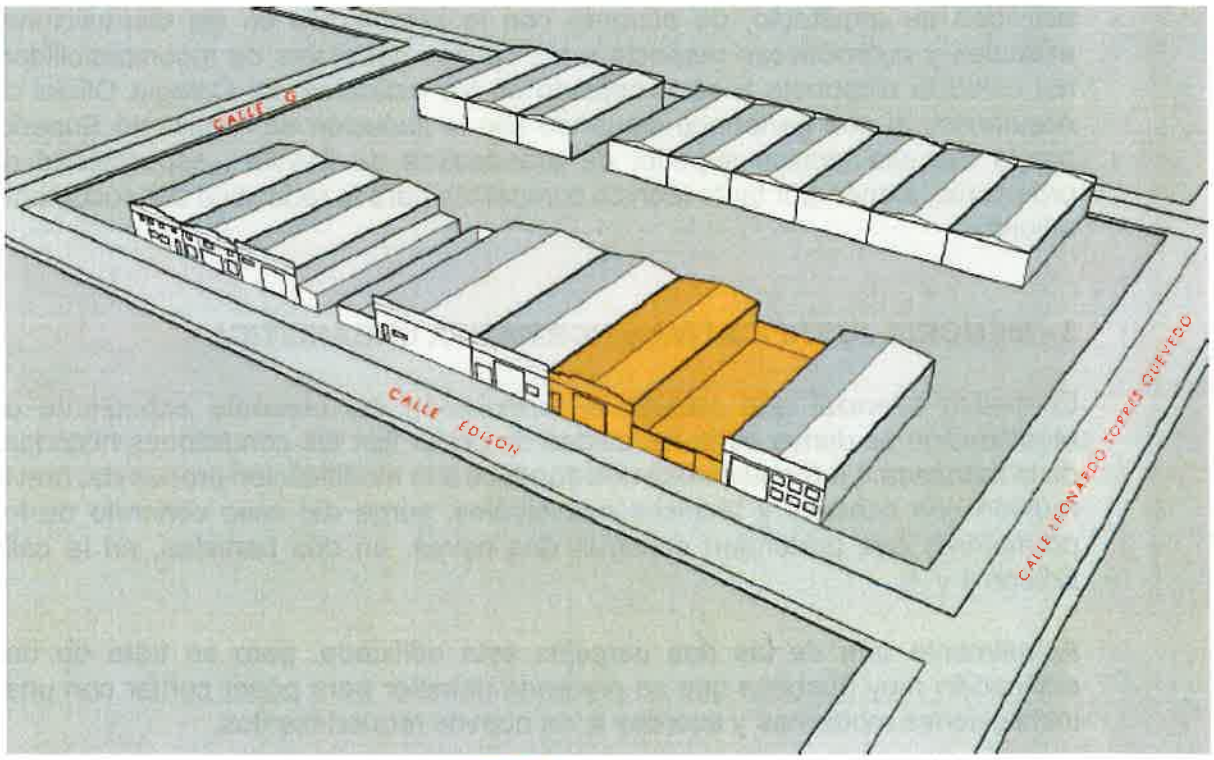
julianburgos arquitectura

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 135237404406602420 34

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACIÓN
Fecha
8-JULIO-2021



Dicha edificación se edificó en su día, y como el resto de las naves del entorno inmediato, ocupa el 100% de la parcela, respondiendo su estado actual al siguiente esquema así como en el resto de la manzana donde se ve que están todas colmatadas al 100% de ocupación.



VOLÚMENES ACTUALES EDIFICADOS

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACIÓN
Fecha
8-FEBRERO-2022
El Secretario
SECRETARÍA

julianburgos arquitectura

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 135237404406602420 34

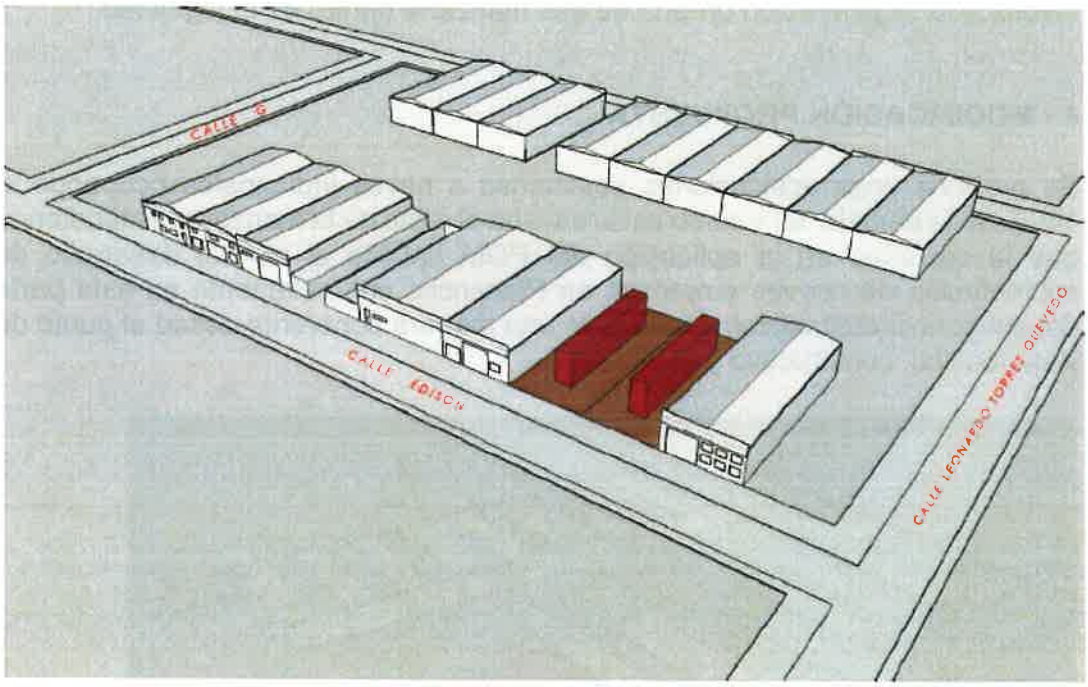
AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8-JUNIO-2021

– **Planeamiento de aplicación.**

Para el solar y edificación que nos ocupa, rigen la normativa de aplicación del Plan General Municipal de Plasencia, Cáceres. Dicho plan adjudica a los solares la ordenanza I2. Concretamente en lo referente al Art. 12.2.11.4.A (D)

La situación de las edificaciones y parcelación existente en toda la manzana, proviene de una ordenanza propia de naves nido de anteriores planeamientos, que al haberse ahora definido en el nuevo PGM como una ordenanza general de la zona, mucho mayor que aglutina parcelas mucho mayores, deja a estas dos parcelas (las únicas sin edificar de las manzanas nido) sin la posibilidad de que sean edificadas.

Dentro de la ordenanza I2 se definen una serie de parámetros de alturas, plantas, accesos, etc…que se cumplirán, pero obliga a unos retranqueos de 5 metros a fachada y de entre 3 y 5 metros a linderos laterales lo que imposibilita por razones obvias su construcción.



VOLÚMENES PERMITIDOS SEGÚN PLAN GENERAL MUNICIPAL

Según los retranqueos del PGM (al menos 3 metros a linderos como excepción, y 5 metros a fachada y fondo y laterales como regla general) tendríamos la siguiente comparativa de edificabilidades, contando que las parcelas tienen cada una fachada de 12,90 metros y un fondo de 31,95 m, los retranqueos hacen inviable su construcción.

Sobre una parcela de 410,87 m2, el PGM nos permite como regla general construir 63,37 m2, lo que en un polígono industrial se hace imposible.

julianburgos arquitectura

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8-FEBRERO-2022
El Secretario
SECRETARIA

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8- JUNIO - 2021
El Secretario

	Edificable	Libre	Total
PARCELA 1	63,37 m^2	347,50 m^2	410,87 m^2
PARCELA 2	63,37 m^2	347,50 m^2	410,87 m^2

OPCIÓN 1. Retranqueo a linderos laterales de 5,00 m.

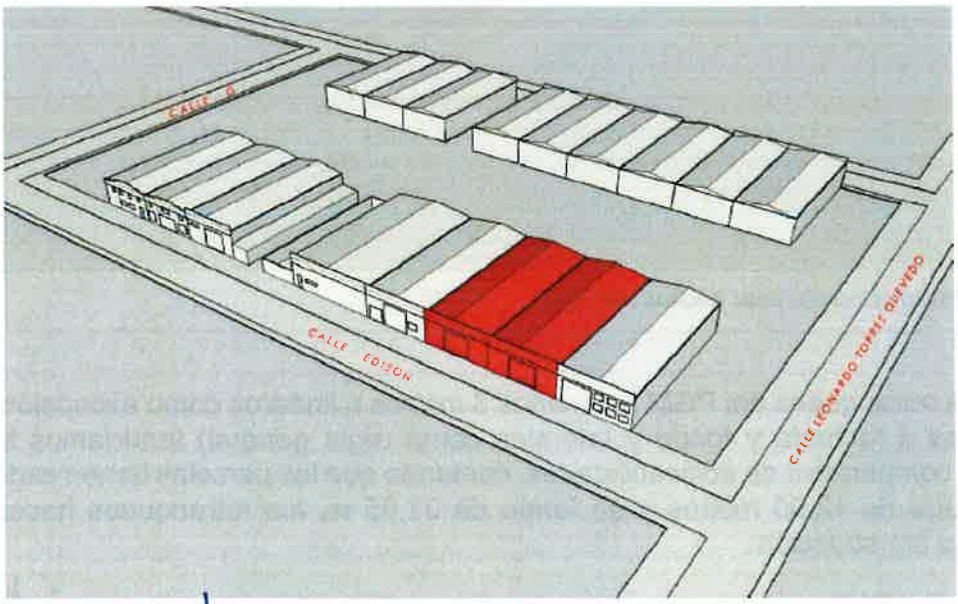
	Edificable	Libre	Total
PARCELA 1	150,77 m^2	260,10 m^2	410,87 m^2
PARCELA 2	150,77 m^2	260,10 m^2	410,87 m^2

OPCIÓN 2. Retranqueo a linderos laterales de 3,00 m.

Por coherencia, la modificación permite futuras obras mayores toda vez que la estructura edificatoria de la manzana sea ordenada detalladamente , al no dejar en situación disconforme con el planeamiento las naves ya existentes, así que favorece la regeneración urbana de esa manzana dentro de la legalidad.

4 - MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se propone unas edificaciones destinadas a naves industriales ocupando el 100% de la parcela, tal y como está resuelta el resto de la manzana, entendiendo que la salvedad en la aplicación del PGM habilite el normal desarrollo de implantación de nuevas empresas en Plasencia, concretamente en esta parte del polígono industrial colmatado y de una manera coherente desde el punto de vista técnico, constructivo y económico.



VOLUMEN DE EDIFICACIÓN PROPUESTA

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8- FEBRERO - 2022
El Secretario

julianburgos arquitectura

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8- JUNIO - 2021
El Secretario

Para tal fin se completa el artículo 12.2.11.4 .A del PGM incluyendo las condiciones particulares de esta manzana.

La redacción actual del artículo es el siguiente:

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 m^2 .
- **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.

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8- FEBRERO - 2022
El Secretario

julianburgos arquitectura

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8-JULIO-2021
El Secretario

- **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.

V. **Plazas de Aparcamiento.**

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

Se propone la siguiente redacción:

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034

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.

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8-FEBRERO-2022
Secretario

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8- JUNIO - 2021
Secretario

- **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.

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8-FEBRERO-2022
Secretario

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 135237404406602420 34

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8- JUNIO - 2021
El Secretario

5.- TRAMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN JURIDICA

A efectos de tramitación de la presente modificación se deberá considerar el Decreto Ley 10/2020 de 22 de mayo, por el que se modifica la LOTUS.

La modificación es viable, al tratarse de una ordenación detallada, reglada ya que en su disposición transitoria segunda, regula el régimen de las modificaciones de los planes vigentes, de modo que no se merme su operatividad hasta su adaptación a la LOTUS,

Dispone que podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo

3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:

1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.
2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.
3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.
b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de ésta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.

Transcurrido dicho plazo solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.

c) Podrán modificarse también los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones del apartado a) y en los términos de la Disposición adicional cuarta, durante el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta norma. Transcurrido dicho plazo no podrán ser objeto de modificación, debiendo aprobarse un instrumento de planeamiento general conforme a la presente ley.

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8-FEBRERO-2022
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACIÓN INICIAL
Fecha
8- JUNIO- 2021

d) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre PGM estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

e) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma **y las de carácter detallado al municipio.** A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

f) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio.»

Artículo 45. *Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística son las disposiciones que regulan la ordenación y materializan las acciones encaminadas a la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible del ámbito del instrumento. Serán de las siguientes clases:

a) De ordenación estructural, que definen el modelo urbano del núcleo y su adecuación a las políticas territoriales. Su aprobación es de competencia autonómica.

b) De ordenación detallada, que desarrollan la ordenación pormenorizada de las determinaciones de ordenación estructural hasta el grado suficiente que permita la ejecución. Su aprobación es de competencia municipal.

2. Son determinaciones de ordenación estructural, las siguientes:

a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en esta Ley cuando no esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.

c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACIÓN DEFINITIVA
Fecha
8 - FEBRERO - 2022
El Secretario
SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
9- JUNIO - 2021

d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales.

e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda.

g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en esta Ley, en su caso, en los Planes Territoriales.

h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales.

i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal.

3. Son determinaciones de ordenación detallada las necesarias para completar las de ordenación estructural de forma que pueda procederse a la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo. Tendrán esta consideración, al menos, las siguientes:

a) En suelo urbano el trazado pormenorizado del diseño urbano con viales, espacios públicos destinados a espacios libres o dotaciones públicas y espacios privados.

b) Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de edificación.

c) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas.

4. Las determinaciones podrán ser desarrolladas y concretadas reglamentariamente.

Por lo que a la vista de lo anterior, siendo lo propuesto una modificación de las ordenanzas de carácter detallado, la tramitación y aprobación definitiva corresponde al Municipio.

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
El Secretario
8- FEBRERO - 2022

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 135237404406602420 34

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8-JUNIO-2021
El Secretario

6.- JUSTIFICACION DE LOS PRINCIPIOS GENERALES Y FINES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

La ordenación territorial es una función pública que comprende la planificación territorial mediante la organización y regulación de la ocupación, transformación y utilización del suelo natural, en desarrollo de las políticas social, ambiental y económica de la comunidad autónoma de Extremadura, conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

La ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación municipal mediante la ordenación, organización, ejecución y gestión de los planes, y la regulación y control de las edificaciones, usos y actividades.

Analizando en primera instancia el concepto de lo que denominamos interés público, hay que definir por este término por todo aquello que resulte de interés para los ciudadanos, por tanto la presente Modificación exige valorar si su alcance y el objetivo perseguido se deben entender para los ciudadanos de Plasencia como una ordenación de interés urbano.

En este sentido la primera consideración es la necesidad legal de que no exista dudas o interpretaciones en lo que a las normas urbanísticas, a nivel de detalle, se refiere.

El planeamiento es una herramienta fundamental para ordenar los espacios y para tener un control público de su desarrollo, acorde con la planificación que se apruebe. En este sentido la creación de un planeamiento sobre unos artículos lejanos de uan realidad histórica edificatoria y tipológica en una manzana en concreto de un polígono industrial, es razón suficiente para considerar que se acredita el interés general en la aprobación de éste planeamiento a través de la Modificación que se propone.

El objeto de la presente Modificación Puntual de PGM es la actualización del planeamiento urbanístico para adaptarlo a la evolución sufrida por la sociedad desde su aprobación, en el año 2015, y que ello repercuta en un mayor bienestar para la población y el interés general, toda vez que se observan errores, omisiones o desajustes en el planeamiento, concretamente en la ordenación detallada procedente de una desarrollo urbanístico desde los años 70.

La conveniencia de la modificación se basa en la necesidad de adaptación de la ordenación general y detallada del planeamiento, Se limita a contener las determinaciones adecuadas para su específica finalidad, Es decir, el fijar unos parámetros acordes con los requisitos de los negocios, y que permite atender diferentes obras, adecuándose a las necesidades que, en beneficio del interés general, haya que dar respuesta en cada momento.

Por otro lado, el ajuste en los parámetros propuesto mejora la funcionalidad de cara a redacciones de documentos técnicos y jurídicos y eficacia en los servicios al público en general (toda la población) usuarios de los negocios que pretenden articularse, sin desvirtuar la ordenación originaria y

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034

julianburgos arquitectura

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8-FEBRERO-2022
El Secretario
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION INICIAL
Fecha
8-JULIO-2021

posibilita la atención de las nuevas necesidades de los usos terciarios, comerciales, industriales, servicios, etc....

Todo ello redunda en beneficio del interés público, por cuanto supone una mejora en la funcionalidad y adecuación de las ordenanzas a la realidad sobrevenida, sobre todo en los parámetros de retranqueos no adecuados a la realidad y hasta ahora no observados.

Por ello, el planeamiento vigente no está adaptado a la realidad, provocando que varias naves, y por tanto varios negocios, se encuentren en lo que tradicionalmente se denomina "fuera de ordenación" lo que crea un vacío también en terciarios o comerciales situados en naves pequeñas colmatando parcelas al 100% dentro de esa manzana, lo que ahora se pretende aclarar.

Por ello entendemos que con esta modificación se mejora el ordenamiento en beneficio general de la población.

Contribuyendo, con todo ello, a garantizar el desarrollo racional y equilibrado conforme al interés general que debe regir la ocupación y el uso del suelo. La innovación introducida a través del presente documento afecta, únicamente, a la documentación escrita del Plan General, concretamente en el artículo y punto A indicados.

Existe además otra circunstancia que justifica el interés general de la población y que la Modificación constituye un planeamiento urbanístico cuya ordenación da prioridad a cubrir las necesidades de la ciudad, tal y como señala expresamente la Ley vigente.

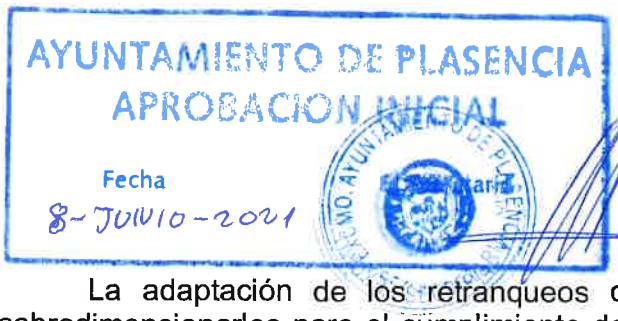
Esta base de partida es fácilmente justificable, porque en la actualidad el ámbito de la Modificación se destina, tal y como se ha descrito en la Memoria Informativa, a un articulado que da servicio y afecta a toda la población del término municipal, que son potencial y realmente usuarios de los edificios donde se aplicará la modificación al ser públicos. En este sentido se considera que los destinatarios y uso que contempla la propuesta de Modificación Puntual, tiene interés público.

Dentro de esta cuestión solo cabe referirse al interés general en cuanto a dar cumplimiento estricto del marco legal, pero debemos hacer énfasis señalando que los intereses generales deben velar por el respeto de estas determinaciones legales, y siempre que se ajusten a ellos las actuaciones se podrán considerar de interés general y en cambio todas las actuaciones que soslayen el marco legal se deberán considerar que no cumplen la finalidad perseguida de responder al interés general de la población.

De manera puntual, y como consecuencia de la situación económica existente, y por tanto con carácter excepcional, resulta oportuno proceder a rectificar determinados aspectos del PGM que favorezcan el desarrollo de las actuaciones, bajo determinadas condiciones, para la consideración de un uso Terciario, industrial, de servicios o Comercial.

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 13523740440660242034

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
8-FEBRERO-2022



La adaptación de los retranqueos de una nave, sin necesidad de sobredimensionarlos para el cumplimiento de la normativa, no supone cambio ambiental alguno.

La presente modificación puntual de planeamiento tiene un carácter general, no limitándose únicamente a un ámbito exclusivo de interés particular, como señalamos en cada punto.



El técnico redactor
Fdo. Digitalmente
Julián Burgos Ibáñez - Arquitecto
Marzo2021

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 135237404406602420 34