ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

TÉCNICO REDACTOR: JUAN ANTONIO ÁLVAREZ FERNÁNDEZ. ARQUITECTO

El objetivo de la modificación puntual tiene varios objetivos:

- Corregir los errores del Plan General en cuanto a la asignación de usos a varias parcelas urbanas que aparecen con calificación Dotacional (incluso con nomenclatura de Zona Verde con contradicción entre Planos y Memoria del Plan).
- intercambiar el uso residencial y dotacional entre las parcelas que realmente lo soportan.

No parece razonable que las viviendas estén calificadas como uso Dotacional y que el suelo destinado para una Residencia de Mayores (Equipamiento social) esté calificado como Residencial.

Así la descripción actual (Calificación) de las parcelas es la siguiente:

NÚMERO	SITUACIÓN	CALIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
1	Camino Real, Polígono 13 Parcela 474 (Casa Cuartel de la Guardia Civil)	Dotacional	10139A013004740000QX
2	Reguerito, Polígono 10 Parcela 160 (Vivienda Unifamiliar Aislada)	Dotacional	10139A010001600000QR
3	Calle Pozo Lirón 12 (Vivienda Unifamiliar Adosada)	Dotacional	8447601QE4484E0001TJ
4	Calle Pozo Lirón 14 (Vivienda Unifamiliar Adosada)	Dotacional	8447602QE4484E0001FJ
5	Calle Pozo Lirón 16 (Vivienda Unifamiliar Adosada)	Dotacional	8447603QE4484E0001MJ
6	Calle Pozo Lirón 18 (Vivienda Unifamiliar Adosada)	Dotacional	8447604QE4484E0001OJ
7	Reguerito, Polígono 10 Parcela 159	Residencial	10139A010001590000QX

	(Residencia de Mayores Pública)		

Por tanto se pretende el intercambio de calificación entre estas parcelas, con las mismas superficies, sin alterar los estándares urbanísticos del municipio.

Para no perder el aprovechamiento fijado por el Plan General para el uso residencial, es por lo que se propuso que el solar donde se ubicaba la Casa-cuartel de la Guardia Civil, asumiera dicho aprovechamiento, ya que en definitiva en su momento había tenido viviendas de guardias civiles y por tanto había tenido un aprovechamiento residencial.

Así también el Ayuntamiento valoró la opción de crear suelo para viviendas ya que el municipio está cayendo en los últimos años en población y se hace necesario poder ofrecer viviendas de nueva construcción que generen actividad económica tanto directa como indirecta y de esta manera conseguir fijar población, incluso atrayendo población de segunda residencia de Plasencia como núcleo principal.

Se crearía por tanto 1 nuevo sector:

SEC-01 con una única U.A.S.-11 (Uso Residencial)

Por tanto se pretende el cambio de calificación de todas estas parcelas, con las mismas superficies, sin alterar los estándares urbanísticos del municipio, así como de la definición de los viales anteriormente descritos.

Se hace por tanto necesario realizar la Modificación del artículo 3.3.2.4 y añadir un nuevo artículo 3.3.2.11 que quedarían de la siguiente forma:

ART. 3.3.2.4 .- UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-4

Está situada al noroeste de la localidad, con los siguientes linderos:
Al norte con Ctra. De Villar de Plasencia
Al sur con calle
Al este con UA-3
Al oeste con colegio

Ámbitos de Aplicación:

Areas Homogéneas: AH00004	**Localización:**

PARÁMETROS

- ***Superficie Bruta:*** *4.897 m^2*
- ***Edificabilidad Bruta:*** *2 m^2 /m^2*
- ***Cesión zonas verdes:*** *763 m^2*
- ***Viales estimados:*** *826 m^2*
- ***Número máximo de Viviendas:*** *--*
- ***Sistema de Actuación:*** *Obra Pública Ordinaria*
- ***Uso permitido:*** *Dotacional.*
- ***Condiciones edificatorias de carácter particular:*** *Artículo 4.2.4.4*

ART. 3.3.2.11 .- SECTOR 01

Está situado al Sur de la localidad con los siguientes linderos:
Al norte con espacio libre delante del Pabellón Deportivo
Al sur con piscina municipal
Al este con camino de acceso a la piscina municipal
Al oeste con carretera CC-12.1

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas:	***Localización:***
U.A.S-11	*MZ00001*

PARÁMETROS

- ***Superficie bruta****: 2.226 m²*
- ***Superficie edificable****: 1.908 m²*
- ***Edificabilidad bruta****: 1m²/m²*
- ***Cesión a viales****: 318 m²*
- ***Edificabilidad:*** *La resultante de aplicación de la Ordenanza*
- ***Cesión Zonas verdes:*** *Innecesaria*
- ***Cesión equipamientos:*** *Innecesario*
- ***Número máximo de viviendas:*** *19 Viviendas*
- ***Sistema de actuación:*** *Compensación*

- ***Porcentaje de edificabilidad de uso residencial dedicado a vivienda acogida a algún tipo de régimen de protección pública:*** *Exento*
- ***Aprovechamiento de cesión al municipio:*** *5%*
- ***Uso permitido:*** *Residencial*

FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

SECTOR 01	
Definición:	Sector 01
Unidades de Actuación que comprende:	U.A.S. 11 (Unidad de Actuación Simplificada)
Superficie aproximada:	2.226,00 m²
Superficie suelo edificable:	1.908,00 m²
Edificabilidad bruta	1 m²/m²
Superficie de viales:	318,10 m²
Uso Generalizado:	Artículo 4.2.4.1. – Residencial – Tipo 1
Usos Permitidos:	**Residencial exclusiva** **Unifamiliar con local** **Residencial colectiva**
Edificabilidad:	***Fondo Máximo Edificable:*** *20 m. Se considera a efectos de cálculo de la edificabilidad, pudiéndose disponer la edificación en la forma que se desee, siempre que se completen los primeros cinco metros de fondo a contar desde la fachada principal, ocupando la totalidad de esa.* ***Aprovechamiento Patrimonializable:*** *100%. Cuando el uso sea diferente al de vivienda podrá ocuparse el 100%.* ***Altura de la Edificación:*** 8'0 *m.* ***Altura de la Planta Baja:*** Máximo 4 m. ***Sótanos:*** *Están permitidos los sótanos en las condiciones indicadas en las ordenanzas.* ***Semisótanos:*** *Están permitidos los semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,90 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas.* ***Bajocubiertas:*** *Están permitidos los bajocubierta en las condiciones expresadas en las ordenanzas.* ***Pendiente Máxima de Cubierta:*** *30 grados.* ***Número de Plantas:*** *2 Unidades y Bajocubierta.*
Condiciones de edificación:	**Manzanas:** MZ00001-PR001
Objetivos:	Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso en el límite Sur del suelo urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Sur del núcleo urbano en la entrada del municipio.

Condiciones de desarrollo y ejecución:	– Figura de Planeamiento: Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización – Sistema de Gestión: La promoción será privada. – Sistema de Actuación: Será el de Compensación.

Dotaciones:	Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente: - Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización. - El 5% del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución. (Artículo 77.2.b LOTUS) - Al tener el municipio exceso de m² de dotacionales y zonas verdes se hace innecesario la cesión de m² de dichos usos.

JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD

Según se establece en el Artículo 12 donde se establecen los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana, de la vigente Ley 11/2018, de 21 de Diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se establecen los siguientes estándares de sostenibilidad inicial (actuales existentes) y finales (con la ordenación propuesta):

Estándares de sostenibilidad		
	Inicial	**Modificación**
	Densidad	
DP	8,13 hab/ha	53,11 hab/ha
DV	10,83 viv/ha	28,83 viv/ha > 10 viv/ha
	Zonas Verdes	
ZVG	-----	-----
ZVL	23,03 m²/hab	11,08 m²/hab > 5 m²/hab
	Dotaciones Públicas	
SDG	-----	-----
SDL	49,01 m²/hab	14,59 m²/hab > 1,6 m²/hab

INTEGRACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES

La presente modificación no conlleva afección a los aspectos ambientales, ya que el objeto principal ha sido sobre suelo urbano, que no cuenta con valores ambientales, ya que está en una zona urbana consolidada y sin presencia faunística. Así mismo, esta ampliación supone una mejora del equipamiento municipal.

Por todo lo anterior, no supone ninguna disminución de la calidad ambiental, por lo que no ha sido necesario someterlo al procedimiento de Evaluación Ambiental.