

Lunes, 29 de marzo de 2021

## Sección I - Administración Local

### Ayuntamientos

#### Ayuntamiento de Cáceres

#### **ANUNCIO. Aprobación definitiva estudio de detalle Manzana 29 Residencial Vistahermosa.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de esta capital, en sesión mensual ordinaria celebrada en primera convocatoria el día 18 de febrero de 2021, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana M.29 del Residencial Vistahermosa, tramitado a instancias de D. Manuel Casero Méndez en representación de Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario SL (PROGEMISA) y cuyo objeto es ajustar la normativa prevista en el Plan General Municipal de Cáceres a las características concretas de las parcelas objeto de este Estudio.

Lo que se hace publico para general conocimiento, una vez que se ha procedido a la inscripción de citado Estudio de Detalle en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio de la Junta de Extremadura con fecha 12/03/2021 con el número CC/008/2021.

El contenido normativo del Estudio de Detalle aprobado definitivamente es el siguiente:

#### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Tras establecer, el contenido, las condiciones y función de los Estudios de Detalles, se justifica el cumplimiento del mismo:

- Se establecen las alineaciones de la manzana completando las señaladas en el Plan Parcial, estableciendo el retranqueo mínimo fijado por dicho documento en su Art. 4.1.2.1 del Plan Parcial. Se incluye la posibilidad de la alineación al vial principal, al igual que sucede en las manzanas U09 y U-10 de este mismo sector, uso como garaje.
- Se establecen las rasantes del viario en congruencia con el Proyecto de Urbanización y con las cotas actuales del terreno en la urbanización.
- No se modifican determinaciones estructurales.
- No se establecen nuevos usos.



Lunes, 29 de marzo de 2021

- No se establecen nuevas ordenanzas.
- No se reducen los espacios destinados a viales, ya que son los mismos que están indicados en el Plan Parcial.
- No se ocasionan perjuicios a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No suprimen, reducen o afectan negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
- Se mantiene la edificabilidad, alturas, ocupación, etc. y todas aquellas condiciones fijadas en el Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyectos de Reparcelación de cada parcela.
- Se realiza sobre la totalidad de una manzana, que es la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas, espacios libres públicos o equipamientos, por todos sus lados.

El Plan Parcial determina en su artículo 4.1.2, retranqueos de la edificación de viviendas unifamiliares (Residencial Tipo 10), que la alineación exterior o retranqueo podrá ser igual o mayor de tres metros, por ello en las parcelas transversales (testeros de parcelas) se propone retranqueo mínimo y máximo. Con el retranqueo mínimo se hace posible que se pueda consumir la totalidad de la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas y con el retranqueo máximo se permite que en el caso de tener una parcela de una mayor dimensión que las existentes se pueda retranquear la construcción hasta los 4 metros.

### ORDENACIÓN PROPUESTA.

Para la ordenación se disponen las siguientes alineaciones y ocupación, que se adecuan al Plan Parcial al estar comprendido entre las posibilidades de lo indicado del Art. 4.1 de las Ordenanzas Regulatoras de dicho documento.

Alineación oficial:

Es el borde exterior de la parcela.

Alineaciones máximas y retranqueos:

Fachada longitudinal: Podrá ser alineado a esta fachada (alineación oficial) en planta baja si su uso es para garaje y en una longitud igual a 4,50 metros. Para otros usos diferentes al de garaje y en otras plantas, la alineación máxima al vial es de 3,50 metros. El volumen alineado al vial de las fachadas longitudinales, para uso, únicamente, de garaje, tendrá una longitud de 4,50 metros, una altura de 3,20 metros en la fachada y una cubierta inclinada con una



Lunes, 29 de marzo de 2021

pendiente del 30 %. Fachada transversal: Para los testeros de la manzana, la edificación se retranqueará un mínimo de 2,00 metros de la alineación oficial y un máximo de 4,00 metros. En la calle Mozart la edificación se podrá alinear a la fachada (alineación oficial) en planta baja si su uso es para garaje y en una longitud igual a 4,50 metros.

El volumen alineado al vial de las fachadas transversales, para uso, únicamente, de garaje, tendrá una longitud de 4,50 metros, una altura de 3,20 metros en la fachada y una cubierta inclinada con una pendiente del 30 %.

Alineaciones interiores: La edificación se adosará al lindero interior lateral o se separará con un distancia igual o mayor de tres metros; al lindero interior del fondo de parcela se separará una distancia igual o mayor de 3,00 metros, excepto en las parcelas de los testeros laterales (fachadas calle Mozart y Puzzini) en donde la edificación, cuando sean adosados en hilera, podrá adosarse o separarse una distancia igual o mayor de 3,00 metros en lindero del fondo que es confluyente a las calles laterales.

Ocupación máxima:

Independientemente de la superficie de la parcela entre alineaciones máximas, la ocupación de cada una no podrá sobrepasar el 70% de la totalidad de la parcela tanto bajo rasante como sobre rasante sin que tengan que coincidir una sobre otra.

El resto de la parcela no edificada deberá estar sin pavimentar al menos en un setenta por ciento de su espacio, al objeto de no modificar sustancialmente los coeficientes de escorrentías de la zona.

Tratamiento de medianeras:

Las medianeras de unión de cada promoción tendrán un tratamiento del mismo material que las fachadas.

Cáceres, 23 de marzo de 2021  
Juan Miguel González Palacios  
SECRETARIO GENERAL

