Boletín Oficial
de la Provincia de Cáceres

N.º 0113

Jueves, 17 de junio de 2021

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Cáceres

ANUNCIO. Aprobación definitiva Modificación del Estudio de Detalle de la manzana M.18 del Residencial Vistahermosa.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de esta capital, en sesión mensual ordinaria celebrada en primera convocatoria el día 20 de mayo de 2021, acordó aprobar definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana M.18 del Residencial Vistahermosa, tramitado a instancias de D. Epifanio Manzano Nevado en representación de ESEVA INVERSIONES S.L.y cuyo objeto la supresión del retranqueo único de 6,30 m establecido para la Manzana 18 según el estudio de detalle aprobado con fecha de 19 de julio de 2007 por este Ayuntamiento, proponiéndose como retranqueo mínimo el establecido en el artículo 4.1.2.- Retranqueos de las Ordenanzas Particulares de Aplicación del Plan Parcial correspondiente, permitiéndose un adosamiento a fachada principal en planta baja y uso garaje en una longitud de 4,50 m; así como el establecimiento de un retranqueo mínimo de 3,00 m en lindero posterior en cada una de las parcelas que forman la manzana.

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 7/6/2021 con el número CC/018/2021.

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

- El presente Estudio de Detalle pretende modificar el retranqueo de 6,30 m establecidos en fachada de la manzana objeto de actuación, proponiéndose que se establezca nuevamente este retranqueo de fachada en 3,00 m como mínimo, pudiendo adosarse a fachada principal con una sola planta y uso garaje en una longitud de 4,50 m.

- El presente estudio de detalle abarca la totalidad de los terrenos que componen la manzana M-18 del UZI-32.01 – Urbanización Vistahermosa, afectando las modificaciones planteadas en el presente estudio de detalle al ámbito de actuación del estudio de detalle anterior, considerándose como un instrumento complementario de la ordenación urbanística cuyo objeto es modificar, en el ámbito de la Manzana M-18 del UZI-32.01 – Urbanización Vistahermosa,

CVE: BOP-2021-2920
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

objeto del estudio de detalle vigente, las siguientes determinaciones de ordenación detallada establecidas por el estudio de detalle aprobado con fecha de 19 de julio de 2007 por el Ayuntamiento de Cáceres:

- Las alineaciones exteriores e interiores de las edificaciones, que serán las establecidas en el Plano de RETANQUEOS del presente Estudio de Detalle.

- Con el presente estudio de detalle no se modifican determinaciones estructurales ni se establecen nuevos usos ni ordenanzas. Los parámetros urbanísticos de regulación de la manzana afectada por este Estudio de Detalle no se modifican. Asimismo, no se produce incremento del aprovechamiento urbanístico del suelo con respecto a lo establecido en el correspondiente Plan Parcial vigente.

1. COMPARACION ENTRE LOS PARAMETROS PREVISTOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE Y LOS ESTABLECIDOS POR EL PRESENTE DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La modificación de los retranqueos en fachadas fijados en el estudio de detalle vigente aprobado con fecha de 19 de julio de 2007 por el Ayuntamiento de Cáceres supone volver a los retranqueos fijados en el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable No Programado SNUP-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, ya que se pretende volver a fijar en dicha manzana un retranqueo mínimo a fachada de 3,00 m en lugar de los 6,30 m establecidos por el Estudio de Detalle vigente, proponiéndose la posibilidad de adosamiento a fachada principal en planta bajo y uso garaje en una longitud de 4,50 m; así como el establecimiento de un retranqueo en lindero posterior igual o superior a 3,00 m en cada uno de los solares que forman la manzana.

De acuerdo con el Artículo 54. Estudio de Detalle de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, el presente Estudio de Detalle no modifica determinaciones estructurales, no establece nuevos usos ni ordenanzas, modificándose únicamente determinaciones de la ordenación detallada ya establecidas que afecta a las alineaciones en fachada de la manzana en cuestión, así como la reorganización de los volúmenes y alturas de las edificaciones.

La influencia en el entorno de las modificaciones planteadas en la presente modificación de estudio de detalle no afecta a las urbanizaciones ni edificaciones colindantes, ya que el Plan Parcial correspondiente permite como retranqueos a fachada principal en alineación exterior o con retranqueo igual o mayor de 3,00 metros, debiendo aplicarse el mismo criterio en cada tramo de calle de cada manzana, argumentándose en la presente memoria la necesidad del presente documento con la finalidad de fijar a fachada un retranqueo mínimo de 3,00 m, con

CVE: BOP-2021-2920
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

posibilidad de adosarse a fachada principal en planta baja y uso garaje en una longitud de 4,50 m, continuándose con la trama de edificaciones de uso residencial alineadas a fachadas exteriores o retranqueadas 3,00 m como mínimo predominante en la urbanización Vistahermosa donde se engloba la manzana.

A continuación, se expone una comparativa entre los parámetros actuales de la parcela y los parámetros propuestos: Parámetros urbanísticos de aplicación:

		ESTUDIO DETALLE ACTUAL	ESTUDIO DETALLE PROPUESTO
PARCELACION	Superficie	100 m2	100 m2
	Fachada	6,00 m	6,00 m
	Fondo mínimo	No se establece	No se establece
	Otras condiciones		
USOS	Específico	Residencial 10	Residencial 10
	Compatibles		
	Prohibidos		
EDIFICABILIDAD M-18	Máxima (m2)	M-18.1: 2.451,23 m2 M-18.2: 2.451,23 m2	M-18.1: 2.451,23 m2 M-18.2: 2.451,23 m2
	Coefic. (m2t/m2s)	-	-
ALTURA	Nº de plantas	2	2
	Metros	7,50 m Plan Parcial	7,50 m Plan Parcial
	Otros		

CVE: BOP-2021-2920
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Máxima (%)	70 %	70 %
	Bajo rasante	Semisótano < planta baja	Semisótano < planta baja
	Resto de parcela	Sup. sin pavimentar > 70% del espacio libre	Sup. sin pavimentar > 70% del espacio libre
RETRANQUEOS	A fachada principal	Retranqueo: 6,30	Alineación máxima de 3,00 m. Se permite adosamiento a fachada en planta baja y uso garaje en una longitud de 4,50 m*.
	A fachada lateral	Alineada	Alineada
	A linderos laterales	Adosada	Adosada o retranqueo >3,00 m
	A lindero posterior	Adosada	Alineación máxima de 3,00 m
VUELOS		Permitidos < 1 m Lmáx < 2/3 longitud fachada Smáx < 1/2 superficie fachada	Permitidos < 1 m Lmáx < 2/3 longitud fachada Smáx < 1/2 superficie fachada
CUBIERTAS		Prohibidas abuhardilladas. Terraza < 30% ocupación.	Prohibidas abuhardilladas. Terraza < 30% ocupación.
PATIOS		Según legislación de aplicación.	Según legislación de aplicación.

CVE: BOP-2021-2920
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

*Adosamiento a Fachada Principal: Siempre que se cumplan el resto de parámetros, podrá ser alineado a esta fachada (alineación oficial) en planta baja si su uso es para garaje y en una longitud de 4,50 metros. Este volumen podrá tener una altura de 3,20 metros en la fachada y la cubierta podrá ser inclinada con una pendiente del 30 %.

1. DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. En relación con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento para la realización de Estudios de Detalle y las condiciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se justifica el cumplimiento de las mismas:

<>línea de edificación siguiendo lo fijado por dicho documento en su Art. 4.1.2.1, según el plano 5.-Alineaciones propuestas, fijándose un retranqueo mínimo de 3,00 m, pudiendo adosarse a lindero de fachada principal con una sola planta y uso garaje en una longitud de 4,50 m, en las calles Juan Sebastián Bach y calle Isaac Albéniz.

Se considerará edificación alineada aquella que en planta baja la línea de edificación coincida con laalineación oficial al menos en el 60% de su longitud.

- <>< >del terreno en la urbanización.< >< > se incrementa el aprovechamiento urbanístico.< >< >< >suprimen, reducen o afectan negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.< >Proyecto de Compensación y Proyectos de Reparcelación de cada parcela.< >delimitada exteriormente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados. PARAMETROS RESULTANTES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Los parámetros resultantes para la Manzana M-18 propuestos en el presente Estudio de Detalle son:

		ESTUDIO DETALLE PROPUESTO
PARCELACION	Superficie	100 m2
	Fachada	6,00 m
	Fondo mínimo	No se establece
	Otras condiciones	
USOS	Específico	Residencial 10

CVE: BOP-2021-2920
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

	Compatibles	
	Prohibidos	
EDIFICABILIDAD M-18	Máxima (m2)	M-18.1: 2.451,23 m2 M-18.2: 2.451,23 m2
	Coefic. (m2t/m2s)	-
ALTURA	Nº de plantas	2
	Metros	7,50 m Plan Parcial
	Otros	
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Máxima (%)	70 %
	Bajo rasante	Semisótano < planta baja
	Resto de parcela	Sup. sin pavimentar > 70% del espacio libre

RETRANQUEOS	A fachada principal	Alineación máxima de 3,00 m. Se permite adosamiento a fachada en planta baja y uso garaje en una longitud de 4,50 m*.
	A fachada lateral	Alineada
	A linderos laterales	Adosada o retranqueo >3,00 m
	A lindero posterior	Alineación máxima de 3,00 m
VUELOS		Permitidos < 1 m Lmáx < 2/3 longitud fachada Smáx < 1/2 superficie fachada

CVE: BOP-2021-2920
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

CUBIERTAS		Prohibidas abuhardilladas. Terraza < 30% ocupación.
PATIOS		Según legislación de aplicación.

*Adosamiento a Fachada Principal: Siempre que se cumplan el resto de parámetros, podrá ser alineado a esta fachada (alineación oficial) en planta baja si su uso es para garaje y en una longitud de 4,50 metros. Este volumen podrá tener una altura de 3,20 metros en la fachada y la cubierta podrá ser inclinada con una pendiente del 30 %.

Lo que se hace público para general conocimiento

Cáceres, 11 de junio de 2021
Juan Miguel González Palacios
SECRETARIO GENERAL

CVE: BOP-2021-2920
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es