



***ANUNCIO de 29 de junio de 2022 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 16 de la ordenación detallada del Plan General Municipal relativa a las condiciones de edificación y aprovechamiento de las manzanas 31 y 32 de la reparcelación del antiguo Sector PP-5. (2022081142)***

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Plasencia, en sesión celebrada el día 7 de abril de 2.022, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual número 16 del Plan General Municipal, dirigida a la ordenación detallada de las condiciones de edificación y aprovechamiento de las manzanas 31 y 32 de la reparcelación del antiguo sector PP-5.

La modificación puntual establece la siguiente redacción para el subcapítulo 12.2.8. R6: Unifamiliar adosada en hilera:

“Artículo 12.2.8.1 Ámbito de aplicación y representación en los planos [D].

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R6 en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.

Artículo 12.2.8.2 Tipología [D].

Edificación en hilera de viviendas unifamiliares, una por parcela, adosadas a las de las parcelas colindantes, retranqueada del vial.

Artículo 12.2.8.3 Grados [D].

Se distinguen los siguientes grados en la presente ordenanza:

- A: Ordenanza Genérica.
- B: Ordenanza específica en la Unidad de Actuación Urbanizadora AU-4.
- C: Ordenanza específica para el ámbito del antiguo Sector PP-4 del PGOU de 1997.
- D: Ordenanza específica para el ámbito del antiguo Sector PP-5 del PGOU de 1997.
- D1: Ordenanza específica para el ámbito del antiguo Sector PP-5 del PGOU de 1997.

Artículo 12.2.8.4 Usos.

A. Uso Global [E].

Residencial.

## 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 12.2.8.5 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 particulares de los Grados A y B. [D].

### I. Parcela.

<b>GRADO</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
Parcela mínima	75 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	3,60 m	8 m

### II. Intensidad.

- Coeficiente de ocupación: 60 %.
- Coeficiente de edificabilidad neta:
  - Grado A: Conforme a lo señalado para cada manzana en los Planos de Ordenación Detallada mediante el parámetro [e].
  - Grado B: Conforme a lo recogido para cada manzana en la ficha de ordenación detallada de la Unidad de Actuación Urbanizadora AU-4 del Anexo Normativo 1.
- Edificabilidad bajo rasante: Se permite la construcción bajo rasante para usos no vivideros, preferentemente aparcamientos, con las siguientes condiciones:
  - La ocupación máxima bajo rasante podrá alcanzar el 100% de la parcela.
  - El diseño de las construcciones se planteará de tal forma que los sótanos destinados a aparcamientos tendrán acceso común desde el viario público exterior, con un máximo de dos accesos por manzana. Excepto para el Grado B.



### III. Volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 3 plantas.
- Altura máxima: 10 metros.

### IV. Posición de la Edificación.

- Distancia mínima al linde frontal: Se situarán a una distancia fija de 6 metros, salvo que por manzanas completas un Estudio de Detalle fije otra.

En el grado B se permite un cuerpo destinado a usos complementarios, de 1 planta y que ocupe todo el retranqueo frontal. Para solares en esquina con frente a dos calles se considerará únicamente lindero frontal aquel por el que se accede a la vivienda, considerándose el otro frente como lindero lateral.

- Distancia mínima a lindes laterales: Sin retranqueos o mínimo de 3 metros.
- Distancia mínima a linde posterior: Mínimo 3 metros.
- Distancia mínima entre edificios de la misma parcela: La distancia mínima entre el edificio principal y otros edificios auxiliares será de 2/3 de la altura en metros del principal.

### V. Plazas de aparcamiento.

En el interior de la parcela, preferentemente en planta sótano, se preverá 1,5 plaza de aparcamiento privada por vivienda.

### VI. Piezas auxiliares.

Será obligatoria la existencia de un trastero por vivienda con una superficie útil comprendida entre 5 y 15 m<sup>2</sup>.

### B. Condiciones particulares para el Grado C. [D]

Los parámetros urbanísticos del grado C son los de la Ordenanza MBH del PP-4, asumida como ordenanza propia del presente Plan General mediante su inclusión en el Anexo de normativa asumida de las presentes Normas Urbanísticas.

### C. Condiciones particulares para el Grado D. [D]

Los parámetros urbanísticos del grado D son los de la Ordenanza MBH del PP-5, asumida como ordenanza propia del presente Plan General mediante su inclusión en el anexo de normativa asumida de las presentes Normas Urbanísticas, con la siguiente corrección en lo relativo a la regulación de retranqueos en la fachada de dimensión menor:



#### A.1. Retranqueos en la fachada de dimensión menor

La planta baja de la edificación podrá avanzar hasta esa línea sin retranquearse de la misma hasta ocupar el 55% de la longitud del frente de la parcela. Ningún elemento de ese cuerpo de edificación sobrepasará la altura determinada por un plano horizontal trazado a 4 metros de altura sobre la rasante más alta del frente de la parcela. No obstante podrá disponerse una cubierta, sin cerramientos verticales, resguardando la terraza que pudiera acondicionarse como visitable sobre el volumen saliente en planta baja; se admite también la disposición de barandillas en el perímetro de esta terraza.

#### D. Condiciones particulares para el Grado D1. [D]

Los parámetros urbanísticos del grado D1 son los de la Ordenanza MBH del PP-5, asumida como ordenanza propia del presente Plan General, con un máximo de dos plantas, mediante su inclusión en el anexo de normativa asumida de las presentes Normas Urbanísticas, con la siguiente corrección en lo relativo a la regulación de retranqueos en la fachada de dimensión menor:

##### I. Parcela edificable

N.º parcela	Superficie total parcela	Parcela edificable
Parcela n.º 31	3096	2700
Parcela n.º 32	3096	2700

##### II. Edificabilidad

N.º parcela	
Parcela n.º 31	2968,75 m <sup>2</sup>
Parcela n.º 32	2968,75 m <sup>2</sup>

##### III. Posición de la edificación

La primera y última parcela de cada manzana que resulte de la parcelación deberá separarse 5,50 ml de límite de parcela lateral, para resolver la comunicación entre la zona de espacios libres y verde posterior con el vial principal. (en posteriores parcelaciones menores cada parcela cumplirá los condicionantes de retranqueos a fachada de dimensión menor del grado D).



**C .-** Espacios peatonales que deberán resolver la comunicación entre la zona de espacios libres y verde posterior.

Artículo 12.2.8.6 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 24 de junio de 2022 y n.º CC/033/2022, 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, 29 de junio de 2022. El Alcalde, FERNANDO PIZARRO GARCÍA.