

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA "M-1.2" SITUADA EN EL POLÍGONO  
VISTAHERMOSA (SUNP 8) DE CÁCERES**

## MEMORIA

1. Autor del Encargo.
2. Situación.
3. Superficie.
4. Descripción.
5. Legislación urbanística aplicable.
6. Definición y finalidad del trabajo.
7. Justificación.
8. Condiciones actuales de la ordenación.
9. Alineaciones y retranqueos aplicables.

## ANEXOS

1. Plano de Situación del Polígono "Vistahermosa".
2. Plano de ordenación y usos de "Vistahermosa".
3. Plano de situación de la Manzana "M-1.2".
4. Plano del Parcelario propuesto en la Manzana "M-1.2".
5. Plano de Estado Modificado, alineaciones, retranqueos y rasantes de la Manzana "M-1.2".

## **1. AUTOR DEL ENCARGO**

Estudio de Detalle desarrollado a requerimiento de UNIPROVIEX, SL.

## **2. SITUACIÓN**

La Manzana objeto de este Estudio de Detalle está situada en el Polígono "Vista Hermosa", en Cáceres sector de suelo urbanizable no programado del Plan General (SNUP 8) que cuenta con Plan Parcial con aprobación definitiva; la denominación de dicha Manzana es M-1.2.

Son propietarios de mencionada Manzana, además del autor del encargo, UNIPROVIEX, SL. con NIF B-10023901 y domicilio en la Calle San José num 4, Local Bajo de Cáceres.

## **3. SUPERFICIE**

La superficie de la manzana que queda afectada por el presente Estudio de detalle es de 1.764 m<sup>2</sup>.

#### **4. DESCRIPCIÓN**

La manzana M.1.2 presenta los siguientes linderos:

Norte: con la parcela resultante M.1.1 en una longitud aproximada de 20,00 metros.

Sur: con la parcela resultante M.1.4 en una longitud aproximada de 20,00 metros.

Este: con el vial 3 (Calle Bizet) en una longitud aproximada de 87,59 metros.

Oeste: con las parcelas resultantes M.1.1 y M.1.3 en una longitud aproximada de 88,76 metros.

#### **5. LEGISLACION URBANISTICA DE APLICACION**

En la redacción del presente Estudio de Detalle se ha teniendo en cuenta la siguiente legislación:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura.
- RD 2159/1978, Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- Reglamento de Planeamiento de Extremadura, decreto 7/2007 de 23 de Enero.
- Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres. 28 de Octubre de 1998.
- Plan Parcial del Polígono Vistahermosa del sector de suelo urbanizable no programado del Plan General (SUNP 8).

## **6. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la vinculación a las alineaciones que se marquen de las diferentes parcelas que componen la manzana M-1.2, dado que al no tratarse de una manzana en la que se realice un proyecto conjunto y las normas urbanísticas del plan parcial del polígono Vistahermosa permiten la alineación oficial, retranquearse 3 metros o más, el instrumento de Planeamiento que permite dar uniformidad al conjunto es el Estudio de Detalle.

Mencionado Estudio de Detalle no conlleva alteración en la superficie total de la manzana, ni incremento en la edificabilidad asignada, ni reducción de la superficie de viario establecido en el Plan Parcial del Polígono Vistahermosa, de Cáceres, que cuenta con aprobación definitiva; aunque sí supondrá una definición pormenorizada de los retranqueos de la edificación con respecto a la alineación exterior, así como

una disminución del número de viviendas asignadas a la manzana con respecto a lo determinado sobre ello en dicho Plan Parcial.

## **7. JUSTIFICACIÓN**

UNIIPROVIEX, SL. encarga la redacción del presente EE.DD. como respuesta a las exigencias Municipales sobre el tratamiento de las alineaciones en la manzana M-1.2 de la que es propietario, garantizando que el tratamiento es uniforme y que las medianeras que resultaren serán ejecutadas como fachadas; para lo cual se fijará las distancias mínimas a las que deberá ajustarse los retranqueos con respecto a la alineación exterior.

El EE.DD. recoge también la decisión por parte de UNIPROVIEX, SL de modificar el número de viviendas de la manzana, se proponen 9 viviendas cuando el P. Parcial permite hasta 12viviendas, en la creencia de que el mercado asumirá mejor el producto inmobiliario con una parcela mayor.

## **8. CONDICIONES ACTUALES DE LA ORDENACIÓN**

### **2.2.- DETERMINACIONES PARTICULARES**

Las determinaciones específicas del Plan Parcial para la Manzana M-

1.2, son las siguientes:

Superficie total de la manzana (m2).....	1.764
Superficie máxima privatizable (m2).....	100 %
Número máximo de viviendas .....	12
Superficie máxima edificable (m2).....	2.101,06
Número máximo de plantas .....	DOS
Edificabilidad Neta (m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S).....	1,1911
Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO 10	

Alineaciones: Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación.

Observaciones: El número de viviendas y la superficie edificable máximas determinado para cada parcela podrá trasladarse a otras siempre que el número máximo total de la actuación no se supere.

(Art. 4.1.1.- Retranqueos.

1.- A fachada principal: En la alineación exterior o con retranqueo igual o mayor a tres metros, debiendo aplicarse el mismo criterio en cada tramo de calle de cada manzana.

2.- A linderos laterales y posterior: La edificación se adosará al lindero o se separará con una distancia igual o mayor de tres metros.



3.- Si las dimensiones de la parcela lo permiten la edificación podrá retranquearse tres metros de todos los linderos y fachada principal, siendo en este caso aislada.

4.- Las parcelas colindantes en su parte posterior con espacios públicos, deberán dejar un retranqueo de tres metros como mínimo a la alineación posterior indicada en los planos.)

#### **9. NUEVAS CONDICIONES PARA LA ORDENACION DE LA MANZANA M-1.2.**

Superficie total de la manzana (m2).....	1.764
Superficie máxima privatizable (m2).....	100 %
Número máximo de viviendas .....	9
Superficie máxima edificable (m2).....	2.101,06
Número máximo de plantas .....	DOS
Edificabilidad Neta (m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S).....	1,1911

**Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO 10**

Alineaciones: Las alineaciones se adaptarán a las señaladas para este tipo de edificación.

La parcelación propuesta queda recogida en la documentación grafica del presente documento dando como resultado 9 parcelas iguales de 196 m/2 cada una, y será de aplicación sobre cada una de ellas la edificabilidad propuesta sin que puedan producirse trasvase de edificabilidad entre ellas.

(Art. 4.1.1.- Retranqueos.

1.- A fachada principal: Los retranqueos admisibles quedaran ajustados, dentro de cada parcela, a dos líneas paralelas a fachada situadas, una de ellas a una distancia del cerramiento de parcela de entre 4.00 m y 5.87 m. con una longitud de 4m. y la otra, entre 5.87 m y 11.40 m de distancia al cerramiento de parcela y de longitud 5.76 m.. Tales retranqueos en la edificación quedan recogidos en el plano de alineaciones que se aporta como documentación gráfica

2.- A linderos laterales y posterior: La diferencia de alineación entre linderos dará lugar a medianerías vistas que deberán tener, en toda su extensión, el tratamiento de acabado propio de fachada. Este tratamiento deberá hacerse extensivo a testeros de manzana. La alineación posterior será de tres metros. Los retranqueos en alineaciones de testeros de manzana se ajustarán a lo que dispone la documentación grafica citada con anterioridad.

Los Arquitectos

La Propiedad