

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M-8 DEL SECTOR SUNP-  
8 “VISTAHERMOSA” DE CACERES**

**MEMORIA**

**Documento de Tramitación**

## **1.- GENERALIDADES**

### **1.1.- OBJETO**

Se propone la redacción del Estudio de Detalle de la Manzana M-8 del Sector SUNP-8 Vistahermosa de Cáceres, de acuerdo a lo solicitado por el Ayuntamiento de Cáceres para las solicitudes de licencias en manzanas similares, en virtud de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998), Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Ley 15/2001), Modificación a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura Ley 9/2010, desarrolladas en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero).

### **1.2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN**

La redacción del Estudio de Detalle de la Manzana M-8, del Sector SUNP-8 Vistahermosa se propone para ordenar las alineaciones y rasantes de la actuación en base a las indicaciones del Art 4.1.2.1 del Plan Parcial de dicho sector aprobado definitivamente.

### **1.3.- ENTIDAD PROMOTORA**

Esta actuación, de iniciativa particular se promueve por los propietarios de las parcelas, que son los siguientes:

UNIPROVIEX, S.L., propietario de la Manzana M-8

### **1.4.- DELIMITACIÓN. SUPERFICIE AFECTADA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO**

**Superficie: 5.817 m<sup>2</sup>.**

**Linderos:** Norte: con el vial 10 en una longitud aproximada de 40,20 metros.

Sur: con el vial C en una longitud aproximada de 40,00 metros.  
Este: con el vial 2S en una longitud aproximada de 145,39 metros.  
Oeste: con el vial 5 en una longitud aproximada de 145,38 metros.

**Uso:** residencial.

**Aprovechamiento:** tiene una edificabilidad de 6.303,17 m<sup>2</sup> y un número máximo de viviendas de 36.

El terreno no presenta especiales dificultades ni por su orografía ni por la composición geométrica del mismo.

Existe un desnivel muy uniforme del interior de la parcela respecto a los viales y zonas de espacios libres colindantes, con una diferencia de cotas de los viales respecto al interior, entre 1,20 y 2,20 metros.

### **1.5.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

En aplicación del Art. 94 de la LSOTEX, la documentación de los Estudios de Detalle, serán:

*Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto gráfico, escrito, como informático.*

*1.- Información gráfica:*

- a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*
- b) Planos representativos de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.*
- c) La perspectiva visual de la manzana y su entorno*

*2.- Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:*

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.*
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en los Estudios de Detalle.*

*3.- Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:*

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan.*

- b) *La ordenación de volúmenes.*

En este documento se recoge toda la documentación necesaria en esta normativa

### **1.6.- CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

Según el Art. 73 de la LSOTEX Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura Ley 15/2001, se determina que:

*1.- Los Estudios de Detalle tiene por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer, o en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:*

- a) *Las alineaciones y las rasantes*
- b) *Los volúmenes*
- c) *El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones*

*2.- Los Estudios de Detalle, en ningún caso pueden:*

- a) *Modificar el destino urbanístico del suelo*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo*
- c) *Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.*

En la subsección Sexta del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero), en su Art. 91. Estudio de Detalle: Función: *Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:*

- a) *Las alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General Municipal, en el Plan Parcial de Ordenación o en el Plan Especial de Reforma Interior.*
- b) *Los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones y determinaciones del Plan correspondiente.*
- c) *El viario o cualquier otro suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones*

*Art. 92. Límites de los Estudios de Detalle.*

*1.- No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan General Municipal, el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.*

*2.- Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:*

- a) Alterar el destino del suelo, salvo que se atribuya a uso dotacional público de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.*
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico*
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.*

*3.- Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque si podrán crear los nuevos viales o suelos rotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.*

*4.- Las determinaciones de los Estudio de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicios a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.*

*Art. 93.- Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.*

*A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:*

*1.- Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.*

*2.- Unidad Urbana Equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificado o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.*

## **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR**

Actualmente, el planeamiento vigente es el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNP-8, con fecha de aprobación definitiva de 8 de mayo de 2003.

La Junta de Compensación fue constituida en escritura pública de fecha 28 de junio de 2004 otorgada ante el Notario de Cáceres D. Juan Luis Hernández-Gil Mancha bajo el número 376 de su protocolo.

El Proyecto de Compensación, una vez aprobado por la Junta de Compensación y el ayuntamiento de Cáceres, se inscribe en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Cáceres en Marzo de 2006.

Se respeta en todo momento la propuesta de ordenación que se plantea en dicho Plan Parcial, complementándolas con este Estudio de Detalle.

### **2.1.- DETERMINACIONES GENERALES**

Las determinaciones del Plan Parcial para la ordenanza de aplicación en esta manzana son las siguientes:

#### **4.1.- EDIFICACIÓN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.- RESIDENCIAL TIPO 10.**

##### **Art. 4.1.1.- Posición de los edificios en la parcela.**

1.- La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, pareadas o aisladas.

##### **Art. 4.1.2.- Retranqueos.**

1.- A fachada principal: En la alineación exterior o con retranqueo igual o mayor de 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 lidero 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.

#### **Art. 4.1.3.- Altura máxima permitida.**

1.- Las alturas máximas permitidas son dos plantas.

#### **Art. 4.1.4.- Condiciones de parcelación.**

1.- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>. (Cien metros cuadrados).

2.- Fachada mínima: 6,00 m. (Seis metros).

2.- Diámetro de la circunferencia inscribible: 6,00 m. (Seis metros).

#### **Art. 4.1.5.- Construcciones auxiliares.**

1.- Se permiten construcciones auxiliares en cubierta tales como casetones, cajas de escaleras, chimeneas, cuartos de maquinaria, etc. con una superficie máxima de 15,00 m<sup>2</sup>. (Quince metros cuadrados).

#### **Art.4.1.6.- Condiciones de ocupación de la parcela.**

1.- La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el setenta por ciento de la superficie total de la misma.

2.- Bajo rasante podrá construirse una planta semisótano de ocupación no superior a la Planta Baja.

3.- 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 escurrimientos de la zona.

#### **Art. 4.1.7.- Patios permitidos.**

1.- Se autorizan los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas por las legislaciones de aplicación para estos casos.

#### **Art. 4.1.8.- Condiciones particulares de estética.**

1.- Se prohíben las soluciones de cubierta abuhardilladas. El material de cubierta será de teja cerámica, pudiendo tener zonas aterrazadas que no superen el 30% de la ocupación de la misma.

2.- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

3.- Las parcelas sólo podrán vallarse en sus alineaciones exteriores con elementos macizos de 50 cm. (Cincuenta centímetros) de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfnas, con una altura máxima total de dos metros (dos metros). La fachada del Arroyo, así como todas las que den a espacios públicos se consideran a todos los efectos alineación exterior.

4.- Debe realizarse un esfuerzo en el diseño de las fachadas, aleros, cornisas, adornos, remates, tejados, chimeneas, etc. para proporcionar pequeñas irregularidades, pequeños y medianos huecos, zonas de cobijo, refugios, rincones, plataformas, huecos artificiales, etc., que permitan la cría de las especies más características de nuestra fauna urbana.

5.- El diseño de las edificaciones será tal que la percepción global de la urbanización, vista desde La Montaña, no suponga un elemento de fuerte distorsión en el conjunto del paisaje, ni que la tipología de sus edificios resulte excesivamente conspicua para el observador.

#### **Art. 4.1.9.- Aparcamientos.**

1.- Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de garaje cubierta o descubierta por vivienda dentro de cada parcela.



#### **Art. 4.1.10.- Condiciones particulares de uso.**

1.- El uso determinado será el residencial en su categoría de Vivienda Unifamiliar.

2.- Serán usos permitidos los establecidos como tales en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres.

#### **USOS PERMITIDOS**

##### **\* Residencial:**

- En categoría:

1ª.- VIVIENDA UNIFAMILIAR, edificios que albergan una solo vivienda.

##### **\* Oficinas:**

- En categoría

3ª.- Oficinas profesionales que ocupa una parte de la vivienda en un porcentaje que en ningún caso podrá ser superior al 20% de la superficie útil de la vivienda.

##### **\* Transporte y Almacenes:**

El uso de transporte y almacenes consistirá en las actividades de servicio.

- En categoría:

1ª.- Garajes y Estacionamientos.

- En situación:

2ª.- En planta baja o subterránea.

##### **\* Espacios Libres y Zonas Verdes:**

- En categoría:

4ª.- Espacio libre privado.

- En situación:

1ª.- De uso público. Es incompatible con cualquier otro uso.

2ª.- De uso privado.

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

Las determinaciones específicas del Plan Parcial para la Manzana M-8, son las siguientes:

Superficie total de la manzana (m2) .....	5.817
Superficie máxima privatizable (m2).....	100 %
Número máximo de viviendas .....	36
Superficie máxima edificable (m2).....	6.303,17
Número máximo de plantas.....	DOS
Edificabilidad Neta (m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S).....	1,0835

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.

### **2.3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

En relación con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento para la realización de Estudios de Detalle, se justifica el cumplimiento de las mismas:

- 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 establecen las rasantes del viario en congruencia con el Proyecto de Urbanización y con las cotas actuales del terreno en la urbanización.
- No se altera el destino de suelos de uso de suelo.
- No se aumenta el aprovechamiento urbanístico
- No se prevé o autoriza el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
- 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 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.

## **2.4.- JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES RESULTANTES**

Las condiciones de la totalidad de las parcelas que conforman la manzana siguen manteniendo las del Plan Parcial y proyectos de reparcelación posteriores, es decir:

<b>Parcela</b>	<b>Superficie M<sup>2</sup></b>	<b>Ocupación Máxima s/parcela</b>	<b>Superficie (M<sup>2</sup>) Entre alineaciones</b>	<b>Edificabilidad Total</b>
P-8.1	340,50	70 %	227,89	360 M <sup>2</sup>
P-8.2	327,30	70 %	218,95	360 M <sup>2</sup>
P-8.3	327,30	70 %	218,95	360 M <sup>2</sup>
P-8.4	327,30	70 %	218,95	360 M <sup>2</sup>
P-8.5	327,30	70 %	218,95	360 M <sup>2</sup>
P-8.6	327,30	70 %	218,95	360 M <sup>2</sup>
P-8.7	327,30	70 %	218,95	360 M <sup>2</sup>
P-8.8	326,30	70 %	218,22	360 M <sup>2</sup>
P-8.9	403,20	70 %	292,26	363,17 M <sup>2</sup>
P-8.10	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.11	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.12	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.13	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.14	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.15	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.16	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.17	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.18	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.19	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.20	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.21	200,80	70 %	145,80	225 M <sup>2</sup>
P-8.22	373,60	70 %	271,94	360 M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5817</b>	<b>70,00 %</b>	<b>4073,61</b>	<b>6303,17 M<sup>2</sup></b>

MANZANA	TOTAL Manzana M-2				
	Superficie	Edificabilidad	Nº viviendas	Ocupación	Resto parcelas/pavimentar
Plan Parcial	5.817,00	6.303,17	36	70 %	70 %
Estudio de Detalle	5.817,00	6.303,17	22	70 %	70 %
Parámetros sin agotar	-	-	14	-	-

## **2.5.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALINEACIONES PROPUESTAS.**

La alineación que se propone se adecua al Plan Parcial al estar comprendido entre las posibilidades de lo indicado del Art. 4.2.1 del dicho documento.

### **ALINEACIÓN OFICIAL.-**

Es el borde exterior de la parcela

### **ALINEACIONES MÁXIMAS**

Se define unas alineaciones máximas, tanto para planta baja como para planta alta, las cuales están retranqueadas 3,00 metros desde las fachadas longitudinales y 3,00 metros desde el fondo de cada parcela.

En los laterales, las alineaciones máximas serán las propias medianeras. En este caso, si hay retranqueo respecto a esta alineación, este deberá ser como mínimo de 3.00 metros

### **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

### **TRATAMIENTO DE MEDIANERAS.-**

Las medianeras de unión de cada promoción, tendrán un tratamiento del

mismo material que las fachadas.

Cáceres a febrero de 2014

El Arquitecto

Fdo. Ignacio Candela Maestú