

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M.14
DEL SECTOR SUNP 8, POLÍGONO
VISTAHERMOSA DE CÁCERES.**

INDICE DE MEMORIA

1.- AUTOR DEL ENCARGO

2.- SITUACIÓN

3.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

5.- DETERMINACIONES PARTICULARES PARA LA MANZANA M.14

6.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

7.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

8.- JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES RESULTANTES

9.- DESCRIPCION DE LAS ALINEACINES PROPUESTAS

1.- AUTOR DEL ENCARGO

El Estudio de Detalle se desarrolla a requerimiento de la empresa "HEREDEROS DE BASILIO RETORTILLO S.L.", con domicilio social en carretera de Plasencia nº 37, Montehermoso 10810, Cáceres, con CIF B-10034692.

2.- SITUACIÓN

La manzana objeto de este Estudio de Detalle está situada en el Polígono Vistahermosa en Cáceres, Sector de Suelo Urbanizable no Programado SUNP 8, que cuenta con Plan Parcial con aprobación definitiva , la denominación de dicha manzana es M. 14.

Son propietarios de la mencionada manzana, el autor del encargo, HEREDEROS DE BASILIO RETORTILLO S.L. (PARCELA M.14.1), y la empresa PREVE 240 SL, con domicilio en C/ San José 8 Cáceres 10004 (PARCELA M.14.2).

3.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

La superficie de la manzana objeto del Estudio de Detalle es de 5.130 m².

La manzana M.14 presenta los siguientes linderos:

Norte: con el vial C, en una longitud aproximada de 40 m.

Sur: con el vial D, en una longitud aproximada de 40m.

Este: con el vial 8, en una longitud aproximada de 126,32 m.

Oeste: con el vial 6, en una longitud aproximada de 130,10 m.

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

En la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta las siguientes normativas vigentes:

- LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA (LESOTEX), LEY 15/ 2001, modificada por la LEY 9/ 2010 y modificada por la LEY 10/ 2015-12-02
- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO RD 2159/ 1978
- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA, DECRETO 7/ 2007
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÁCERES
- PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO VISTAHERMOSA (**SUNP-8**) con aprobación definitiva del 8 de mayo de 2003.

5.- DETERMINACIONES PARTICULARES PARA LA MANZANA M.14

Las determinaciones específicas del Plan Parcial para la Manzana M.14 son las siguientes:

Superficie total de la manzana (m2).....	5.130
Superficie máxima privatizable (m2).....	100 %
Numero máximo de viviendas.....	32
Superficie máxima edificable (m2).....	5.602,82
Numero máximo de plantas.....	DOS
Edificabilidad Neta (m2T/m2S).....	1,0922

Usos pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO 10

Alineaciones: Las alineaciones se adaptaran 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.

6.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del Estudio de Detalle de la manzana M.14 del Sector SUNP-8 Vistahermosa se propone para ordenar las alineaciones de la actuación con base en las indicaciones del ART. 4.1.2.1. del Plan Parcial de dicho sector aprobado definitivamente.

Al no tratarse de una manzana en que se realice un proyecto conjunto y que las normas urbanísticas del plan parcial, mencionadas, permiten la alineación oficial, retranqueos de 3 m. o de más; el estudio de detalle es la figura de Planeamiento que permite dar uniformidad al conjunto.

El presente Estudio de Detalle no conlleva alteración en la superficie total de la manzana, ni incremento de la edificabilidad asignada, ni alteración del número de viviendas, aunque sí supondrá una definición pormenorizada de los retranqueos de la edificación con respecto a la alineación exterior.

7.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

- Se establecen las alineaciones de la manzana estableciendo un retranqueo mínimo y máximo permitido por el Plan Parcial
- Se mantienen las rasantes del viario del Proyecto de Urbanización.
- No se altera el destino de uso de suelo.
- No se aumenta el Aprovechamiento urbanístico.
- No se prevé el trasvase de edificabilidad a otras manzanas.
- No se reducen los espacios destinados a viales.
- No se ocasionan perjuicios a terceros, ni se alteran las condiciones de ordenación de predios colindantes ni la funcionalidad de las dotaciones publicas.
- Se mantiene la edificabilidad, altura, ocupación etc. y todas aquellas condiciones fijadas en el plan parcial.
- Se realiza sobre una manzana que es la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías publicas, espacios libres públicos o equipamientos en todos sus lados.

8.- JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES RESULTANTES

Las dos parcelas que conforman la manzana M.14 siguen manteniendo las del Plan Parcial y las de la licencia de segregación de parcelas nº 121/2006 del Ayuntamiento de Cáceres, es decir:

P.1 Superficie: 2.565 m²
Ocupación máxima de la parcela: 70 %
Edificabilidad total: 2.801,41 m²
Numero de viviendas: 16

P.2 Superficie: 2.565 m²
Ocupación máxima de la parcela: 70 %
Edificabilidad total: 2.801,41 m²
Numero de viviendas: 16

Total: Superficie: 5.130 m²
Ocupación máxima de la parcela: 70 %
Edificabilidad total: 5.602,82 m²
Numero de viviendas: 32

La P.1 y la P.2 se corresponden con las fincas A y B del expte. de Segregación tramitado por la Sección de licencias del Ayuntamiento con el nº 121/06.

9.- DESCRIPCION DE LAS ALINEACIONES PROPUESTAS

La alineación propuesta se adecua al Plan Parcial al estar comprendido entre las posibilidades indicadas en el Art. 4.2.1. de dicho documento.

ALINEACIONES:

EXTERIORES:

Se define una alineación con un retranqueo mínimo de 3 metros y máximo de 5 metros desde las fachadas longitudinales.

En las fachadas laterales se define una alineación al borde exterior de la parcela.

INTERIORES:

Se define una alineación interior con un retranqueo mínimo de 3m. desde el fondo de la parcela.

OCUPACION 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 febrero del 2016

La arquitecta

Montaña Luengo Rodríguez

INDICE DE PLANOS

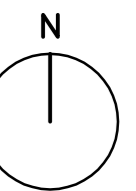
1.- SITUACIÓN

2.- EMPLAZAMIENTO Y PARCELAS EXISTENTES

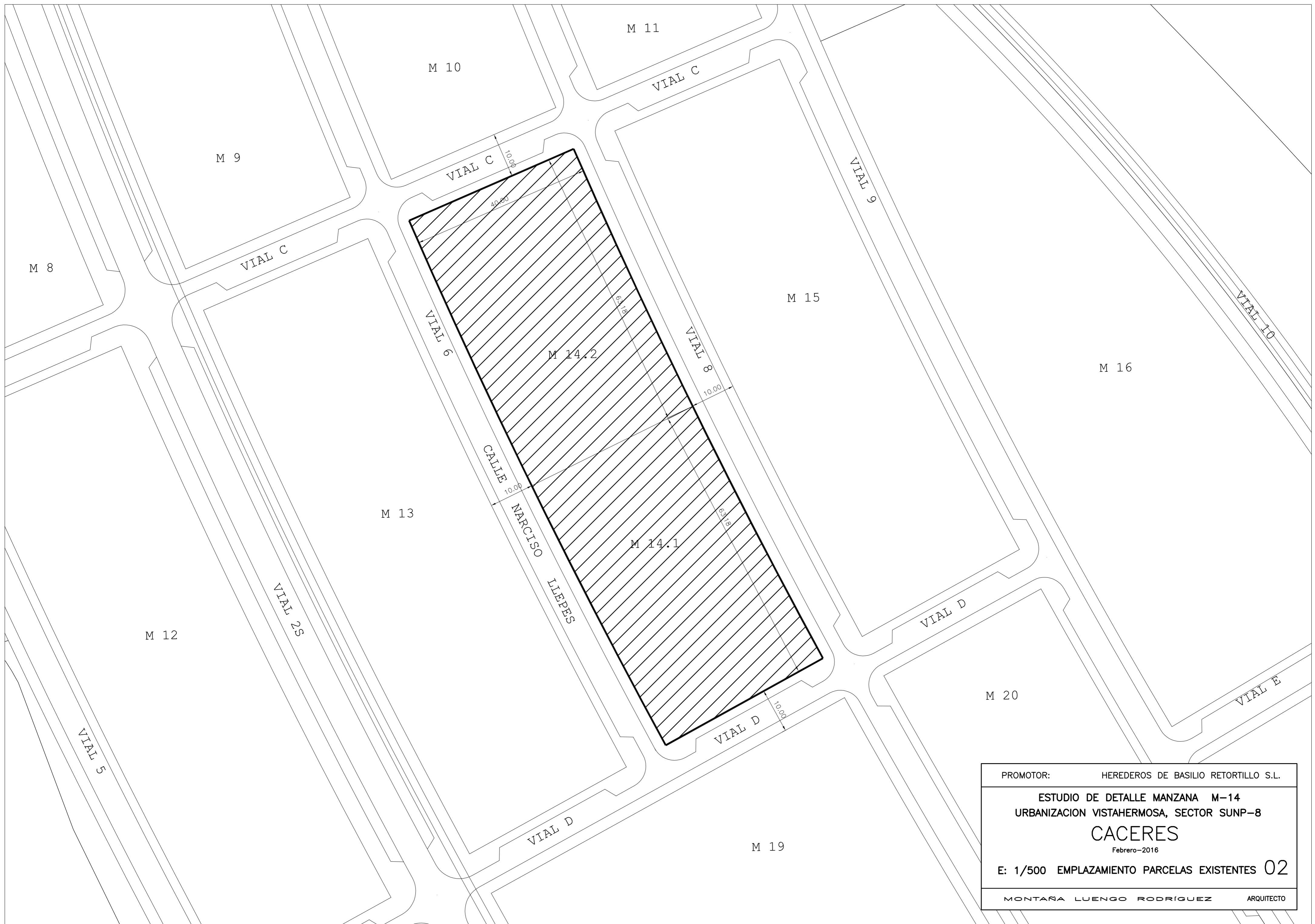
3.- COTAS DE RASANTES

4.- ALINEACIONES

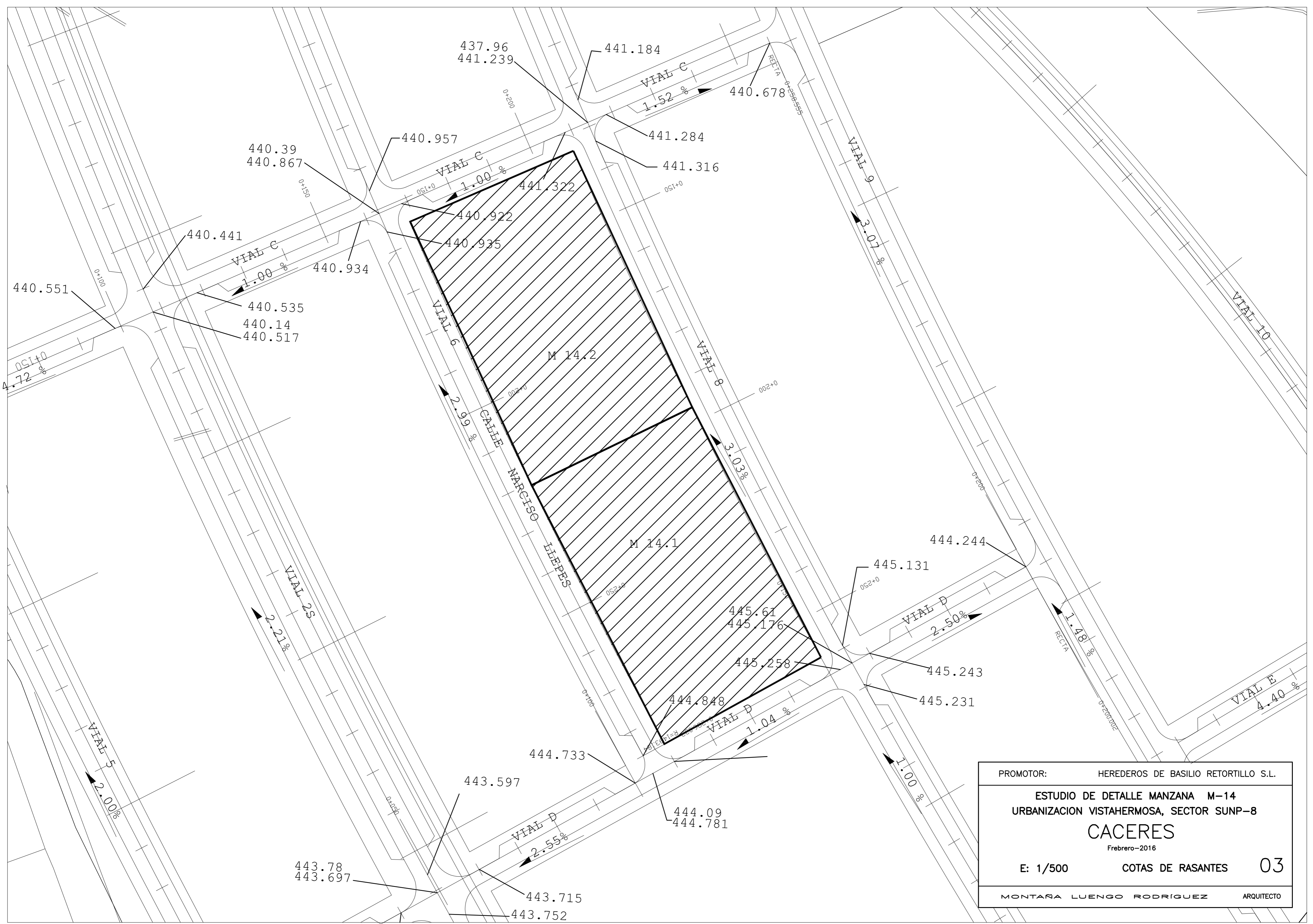
5.- VOLUMETRÍA (ENVOLVENTE MÁXIMA)



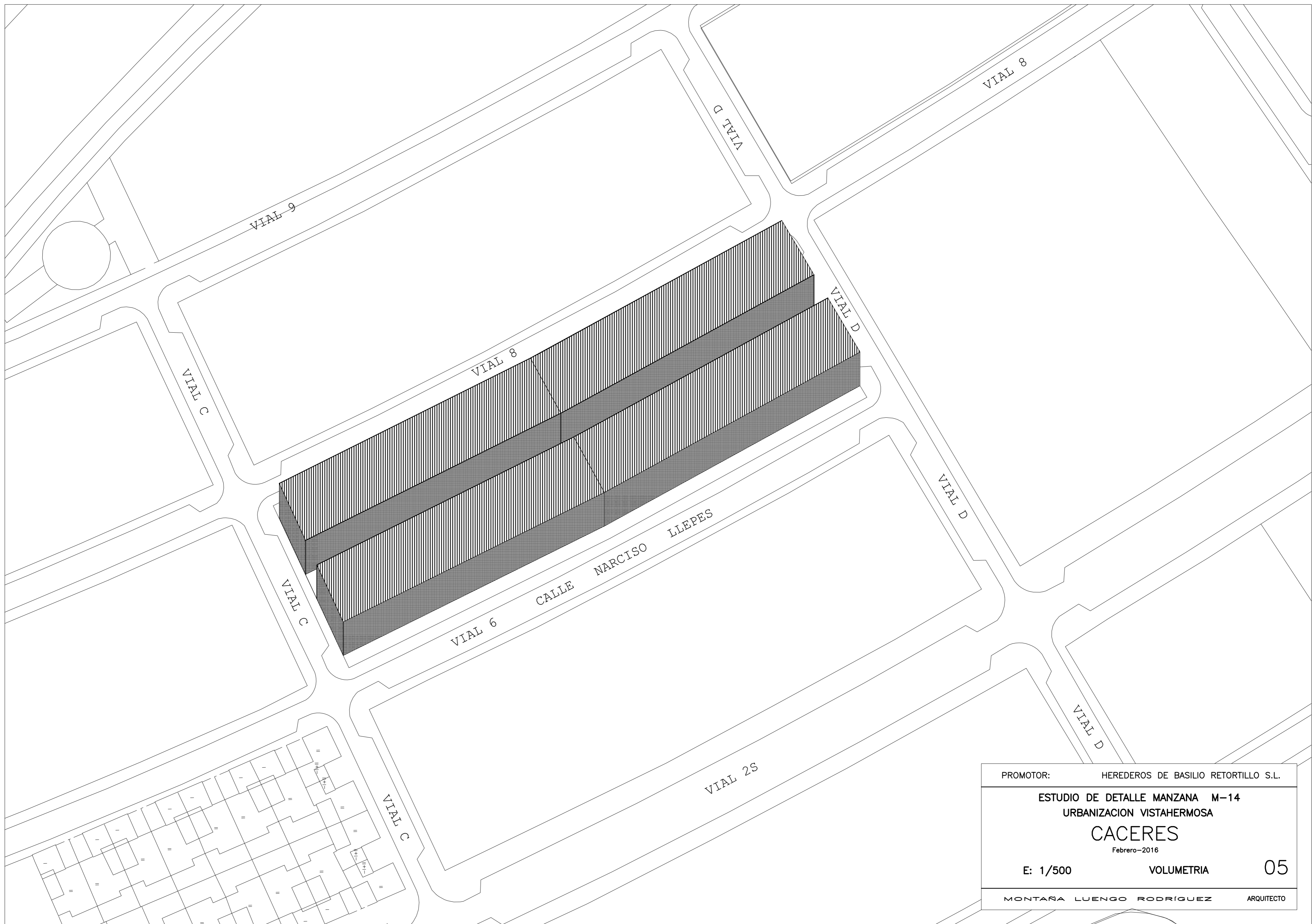
PROMOTOR:	HEREDEROS DE BASILIO RETORTILLO S.L.
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-14 URBANIZACION VISTAHERMOSA, SECTOR SUNP-8 CACERES Febrero-2016	
E: 1/2500	SITUACION 01
MONTAÑA LUENGO RODRIGUEZ ARQUITECTO	



PROMOTOR:	HEREDEROS DE BASILIO RETORTILLO S.L.
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-14 URBANIZACION VISTAHERMOsa, SECTOR SUNP-8	
CACERES Febrero-2016	
E: 1/500 EMPLAZAMIENTO PARCELAS EXISTENTES 02	
MONTAÑA LUENGO RODRIGUEZ	ARQUITECTO



PROMOTOR:	HEREDEROS DE BASILIO RETORTILLO S.L.
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-14 URBANIZACION VISTAHERMOZA, SECTOR SUNP-8 CACERES Febrero-2016	
E: 1/500	COTAS DE RASANTES 03
MONTAÑA LUENGO RODRIGUEZ	ARQUITECTO



PROMOTOR:	HEREDEROS DE BASILIO RETORTILLO S.L.
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-14 URBANIZACION VISTAHERMOSA	
CACERES Febrero-2016	
E: 1/500	VOLUMETRIA 05
MONTAÑA LUENGO RODRIGUEZ	ARQUITECTO