

I.N.V.I.E.D.

*INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y
EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA*

(FINCA REGISTRAL: 1.992 y 10.001)

COLONIA MILITAR CAPITÁN LUNA

(CÁCERES)

ESTUDIO DE DETALLE

Madrid, octubre de 2.011

ESTUDIO DE DETALLE

Índice General

DOCUMENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN

MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto del Estudio de Detalle.
2. Datos del ámbito.
 - 2.1. Situación.
 - 2.2. Régimen de la propiedad.
 - 2.3. Planeamiento de rango superior.

DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Justificación de la conveniencia de su redacción y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Descripción de la propuesta de ordenación.
 - 2.1. Objetivos.
 - 2.2. Criterios de ordenación.
3. Valoración de la Colonia.
 - 3.1 Antecedentes
 - 3.2 Situación actual
 - 3.3 Aspectos a valorar
4. Planeamiento de rango superior. Determinaciones.
5. Justificación del cumplimiento del planeamiento de rango superior que desarrolla.
6. Definición de las Determinaciones Pormenorizadas.
7. Descripción de las parcelas.
8. Obras admisibles.
9. Marco Normativo.

PLANOS

0. Plano de Situación y Planeamiento.
 1. Plano de ubicación de la propuesta en el planeamiento.
 2. Plano de Estado Actual de fincas matrices.
 3. Plano de Nueva Propuesta de Ordenación.
 4. Cesión de Vial Público.

MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto del Estudio de Detalle.

El presente documento tiene por finalidad obtener la aprobación por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Cáceres del presente Estudio Detalle para las fincas que a continuación se describirán, cuya titularidad corresponde al Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de Defensa (I.N.V.I.E.D.) perteneciente al Ministerio de Defensa, con C.I.F. Q 2801824 J, con domicilio en la calle Isaac Peral nº 32, 28015-Madrid, al determinarlo así las Condiciones Particulares de la Norma Zonal 3 del Plan General de Cáceres para definir las Condiciones de Parcelación, las Obras a realizar, los Parámetros Urbanísticos y las Condiciones Estéticas de esta zona (Artículos 8.3.4; 8.3.6; 8.3.10; 8.3.11 y 8.3.14).

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de completar o adaptar algunas determinaciones del Planeamiento vigente en el ámbito de actuación determinado por las Fincas Registrales nº 1.992 y 10.001, situadas entre las calles Ceclavín (antes Capitán Luna), Piloto Henry Tissier, Daoiz y Velarde, en el Término Municipal de Cáceres, completando su desarrollo totalmente. La Normativa Urbanística vigente establece para las Fincas descritas dos ámbitos bien diferenciados. Una parte de la Finca Registral nº 1.992, concretamente la que tiene acceso por la Avenida de las Delicias pertenece a la Norma Zonal 5, Grado 1 en la que se contempla la posibilidad de parcelar, por esa razón esta zona ha sido objeto de una segregación ajustada a la normativa de forma inmediata. La otra parte de la Finca Registral nº 1.992, es decir la que tiene acceso por la calle Ceclavín, así como la Finca Registral nº 10.001 pertenecen a la Norma Zonal 3, Grado 8 y dado que en esta norma no están permitidas determinadas operaciones urbanísticas salvo que la redacción de un Estudio de Detalle lo justifique, se propone este documento para resolver esta eventualidad.

2. Datos del Ámbito.

2.1 Situación.

Las fincas objeto del Estudio de Detalle se encuentran situadas entre las calles Ceclavín, Piloto Henry Tissier, Daoiz y Velarde (estas dos últimas son privadas en la actualidad), en el Término Municipal de Cáceres.

La superficie del Resto de la Finca Registral nº 1.992 (una vez segregada la parte que tiene acceso por la Avenida de las Delicias) es de 3.391,90 m² y la superficie de la Finca Registral nº 10.001 es de 6.218,50 m² (que ha resultado de recientes mediciones y que supone una mayor cabida de la superficie consignada actualmente en el Registro y que asciende a 5.766,00 m²). La superficie total del ámbito objeto de este Estudio y que resulta de la agrupación de los dos ámbitos anteriores es de 9.610,40 m².

El resto de la Finca Registral nº 1.992 incluye doce viviendas unifamiliares adosadas o en hilera situadas en dos recintos separados entre sí por la Finca Registral nº 38.854. El primer recinto denominado como Manzana 1 incluye seis viviendas, ubicadas en los números 17, 19, 21, 23, 25 y 27 de la calle Ceclavín y el segundo recinto, denominado como Manzana 2 incluye otras seis viviendas, ubicadas en los números 29, 31, 33, 35, 37 y 39 de la misma calle Ceclavín.

La Finca Registral 10.001 se encuentra dividida en tres recintos separados entre sí por las calles Daoiz y Velarde, denominándose a cada recinto como “Manzana 3”, “Manzana 4” y “Manzana 5”. El primer recinto denominado como Manzana 3 incluye diez viviendas, ubicadas en los números 6 y 8 de la calle Ceclavín, los números 2, 4, 6 y 8 de la calle Daoiz y los números 2, 4, 6 y 8 de la calle Velarde. El segundo recinto, denominado como Manzana 4 incluye cuatro viviendas, ubicadas en los números 1, 3 y 5 de la calle Velarde y otra vivienda ubicada en el número 42 de la calle San Justo. El tercer recinto denominado como Manzana 5 incluye dos viviendas, ubicadas en los números 2 y 4 de la calle Ceclavín.

2.2. Régimen de la propiedad.

Descripción del Resto de la Finca Registral nº 1.992:

La finca 1.992 (de la que resulta este resto) se halla inscrita en el tomo 2612, libro 1550, folio 208, inscripción 2ª del Registro de la Propiedad nº 2 de Cáceres. Tiene una superficie de de 3.391,90 m². La descripción según el Registro de la Propiedad es la siguiente: Parcela de terreno en el Término de Cáceres llamado San Blas. Linda: Norte, con la parcela segregada de la Finca original; Este, con tinado de Víctor Martín; Sur, con calle del Teniente Coronel Luna; Oeste, con propiedad de María González Bermejo; y además, linda por su ángulo Noreste con la Finca segregada nº 38.854.

Descripción de la Finca Registral nº 10.001:

La descripción según el Registro de la Propiedad es la siguiente: Parcela de terreno en el Término de Cáceres denominado Los Caños. Ocupa, tras varias segregaciones efectuadas en la misma, una superficie de 5.766,00 m² según la descripción registral y 6.218,50 m² según medición reciente. Linda: Frente, con camino que conduce de Los Caños a San Blas en la parte que hoy es Capitán Luna (Ceclavin); Derecha, con cercado de Luis Mozo; Izquierda, con camino de San Blas; Fondo, con calle de San Justo.

Descripción de la Agrupación del Resto de la Finca Registral nº 1.992 y la Finca Registral nº 10.001:

La descripción según la denominación actual de las calles es la siguiente: Parcela Urbana en el Término de Cáceres conocida por “Colonia Capitán Luna”. Ocupa, tras la agrupación de las fincas de procedencia, una superficie de nueve mil seiscientos diez metros cuadrados y cuarenta decímetros cuadrados (9.610,40 m²). Linda: Norte, con la parte de la Finca Original segregada y con la Finca Registral nº 38.854; Este, con tinado de Víctor Martín, calle Piloto Henry Tyssier y terrenos adyacentes; Sur, con calle Ceclavin y calle de San Justo; Oeste, con propiedad de María

González Bermejo y con las Fincas Registrales nº 31.274, la nº 65.300, la nº 11.916 y la nº 65.301.

La Finca se encuentra dividida en dos recintos separados entre si por la calle Ceclavin.

2.3 Planeamiento de rango superior.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, aprobado el 11 de enero de 2.010, clasifica la parcela objeto de este Estudio de Detalle como Suelo Urbano, Norma Zonal 3, Grado 8. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, tanto pareada como en hilera o agrupada, y su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar. El conjunto, por sus características morfológicas y tipológicas, es objeto de un tratamiento especial. En lo referente a parcelaciones, la Norma General dice que se respetará la parcelación existente, prohibiéndose la agregación y segregación de parcelas, **salvo que el Estudio de Detalle redactado para la totalidad del conjunto lo justifique**, esta es una de las razones de su redacción. Por otra parte, la Norma General mantiene las condiciones de ocupación y nº de plantas de la edificación principal existente sobre cada parcela.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Justificación de la conveniencia de su redacción.

Dado que en norma urbanística vigente no están permitidas determinadas operaciones urbanísticas, salvo que la redacción de un Estudio de Detalle lo justifique, proponemos este Estudio de Detalle para definir las Condiciones de Parcelación, las Obras a realizar, los Parámetros Urbanísticos y las Condiciones Estéticas de esta zona. Para este Instituto, la parcelación individualizada y su

posterior registro es fundamental para llevar a cabo la enajenación de las viviendas, y poder llevar así a cabo el cumplimiento de la Ley 26/1999, de 9 de julio, de Medidas de Apoyo a la Movilidad Geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, que es una de las funciones encomendadas al Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de Defensa (I.N.V.I.E.D.).

La normativa que regula el proceso de enajenación de las viviendas del INVIED, exige la previa depuración física y jurídica de la propiedad, por lo que es necesario eliminar los impedimentos y poner en condiciones de tráfico jurídico las viviendas edificadas en las fincas objeto de este Estudio de Detalle.

2. Descripción de la Ordenación propuesta.

2.1.- Objetivos.-

- El objetivo principal de la actuación consiste en la reordenación del ámbito. Se proponen nuevas alineaciones, nuevas parcelaciones, definición de las líneas de edificación principal, definición de las obras posibles a realizar, etc., todo dentro del marco del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.
- Por otra parte, se propone en este Estudio de Detalle la protección de los valores físicos y ambientales que indudablemente posee la Colonia y que se describirán más adelante.

2.2.- Criterios de ordenación.-

En la ordenación del ámbito se han considerado los siguientes criterios generales:

- Integración de la Finca en la estructura urbana general del núcleo urbano, transformando el viario local (calles de Daoiz y Velarde) de privado en público, permitiendo la conexión con el resto de la trama viaria de la ciudad eliminando la barrera colocada en la prolongación de la calle Velarde y la cancela que lo separa de la calle Piloto Henry Tissier.

- Definición de nueva parcelación coincidente con la división física existente y que se delimita con elementos de fábrica (Ver plano nº 3). Estas nuevas parcelas no serán reparcelables.
- Las condiciones de ocupación, edificabilidad y retranqueos quedarán fijadas mediante las líneas de edificación principal y el nº de plantas que se fijan en este estudio y que en el futuro no se podrán superar.
- Se fijan las condiciones estéticas de la Colonia como son: la tipología edificatoria, las viviendas enfoscadas o revocadas en color blanco, los zaguanes con arco de medio punto y la forma de acceso a las viviendas, las cubiertas de teja curva, los aleros y las cornisas rematadas en teja curva volada. Por otra parte, los elementos auxiliares que confieren gran unidad al paisaje urbano, como son los cerramientos exteriores de las parcelas que en la mayor parte de los casos son los originarios.
- Consolidación de la estructura urbana dentro del ámbito a lo que contribuirá en gran medida la consideración de espacio público frente a la anterior de espacio privado y el cambio de situación de sus habitantes que pasarían de inquilinos a propietarios una vez se proceda a enajenar las viviendas militares.

3. Valoración de la Colonia.-

3.1.- ANTECEDENTES.

La Colonia Militar “Capitán Luna”, fue construida hacia los años 50 siguiendo una tipología específica de construcción de la ciudad, que responde al concepto de ciudad-jardín, cuya implantación era muy frecuente en áreas periféricas de nuestras ciudades en el momento de su nacimiento, conformando una trama urbana de baja densidad y definiéndose la morfología urbana por los cerramientos de parcela y no por las edificaciones en sí. Se trata de una Colonia que responde a un proyecto único que alcanza

a todos los aspectos de la realización, incluidos los cerramientos de parcela y los diferentes modelos de edificios utilizados, lo que contribuye a su percepción unitaria.

El paisaje propio de la Colonia debió tener el entorno natural muy presente en sus orígenes, mostrando al exterior una estructura urbana muy personal, caracterizada por una relación entre el espacio edificado y el no edificado muy en la línea de la arquitectura regionalista cuyas pautas había marcado la Dirección General de Regiones Devastadas y que habían sido utilizadas por los organismos oficiales, como en el caso que nos ocupa.

3.2.- SITUACIÓN ACTUAL.

Con el paso de los años y el crecimiento masivo de la ciudad, la Colonia ha quedado englobada en el tejido urbano, sufriendo la lógica presión de este y el peligro correspondiente para su posible desaparición. En la actualidad, la Colonia está regulada urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Municipal de Cáceres, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2.010 que clasifica el ámbito como suelo urbano y califica la Colonia con uso residencial enmarcada en la Norma Zonal nº 3, Grado 8, Vivienda Unifamiliar, al contrario de versiones anteriores del Plan que planteaban Manzana Cerrada. Así mismo, el nuevo Plan distingue a las edificaciones existentes con el distintivo de Elementos Catalogados, signo inequívoco de la valoración positiva que los responsables urbanísticos han mostrado hacia la Colonia.

3.3.- ASPECTOS A VALORAR.

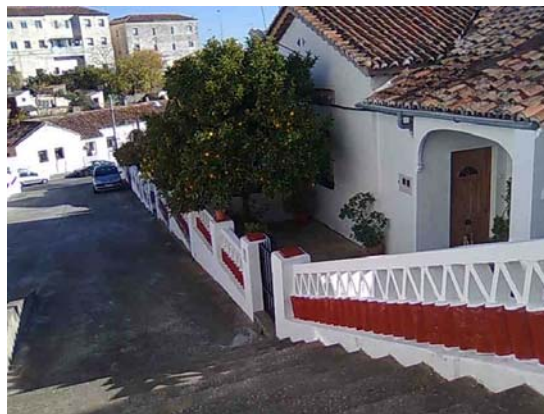
En la Colonia, aunque pequeña, se observa un trazado urbano orgánico, con calles recogidas en las que no hay grandes perspectivas, lo que ayuda a dar una imagen de ciudad-jardín “íntima”, privada. Existe una clara intención de estructurar este espacio interior de la Colonia haciéndolo identificable y reconocible incluso desde el exterior, desde la ciudad. Surgen elementos

visuales arquitectónicos, que contribuyen a singularizar la Colonia; por un lado la tipología edificatoria, típica de las colonias militares, sus tapias, sus viviendas blancas, los zaguanes con arco de medio punto y la forma de acceso a las viviendas, sus cubiertas de teja curva, sus aleros y sus cornisas rematadas en teja curva volada. Por otra parte, otros elementos confieren gran unidad al paisaje urbano, como son los cerramientos exteriores de las parcelas que en la mayor parte de los casos son los originarios. Realizados en fábrica de ladrillo, mezclando la teja ornamental dispuesta en vertical con una celosía superior de elementos de fábrica en forma de rombo, todo ello enmarcado entre machones cuadrados de unos 80 cm. de altura cada tres metros.



Los cerramientos de las parcelas (teja ornamental y celosía superior en forma de rombo)

confieren gran unidad al paisaje urbano





Surgen elementos visuales arquitectónicos, que contribuyen a singularizar la Colonia, como la tipología edificatoria, viviendas unifamiliares blancas, zaguanes con arco de medio punto, cubiertas de teja curva, sus aleros, sus cornisas rematadas en teja curva volada etc.

4. Planeamiento de rango superior. Determinaciones.

Clasificación.....	Suelo Urbano
Calificación.....	Residencial, categoría 1, vivienda unifamiliar
Ordenanza.....	Norma Zonal 3, Grado 8
Tipología.....	Edificación aislada o adosada.
Superficie mínima / parcela.....	La existente
Ocupación sobre rasante.....	La existente para la edificación principal
Separación a linderos.....	La existente para la edificación principal
Separación a lindero frontal.....	La existente para la edificación principal
Dimensión del lindero frontal.....	El existente para la edificación principal
Altura máxima/ metros.....	Según indicación gráfica (1 planta)
Edificabilidad.....	La existente
Plazas de aparcamiento.....	1 plaza (cuando la configuración del conjunto lo permita).

5. Justificación del cumplimiento del planeamiento de rango superior que desarrolla.

En el caso que nos ocupa, se pretende respetar los edificios y los cerramientos originales. Por esa razón, el cumplimiento de las determinaciones del P.G.M. vigente se garantizan, al no aumentarse la superficie de ocupación del suelo, ni el número de alturas máximas (1). Tampoco se aumenta la edificabilidad, ni se cambia el uso predominante residencial. Se respetan así mismo las separaciones a linderos. Se propone que el viario local de la Colonia conecte con el resto de la trama viaria de la ciudad eliminando la barrera colocada en la prolongación de la calle Velarde y la cancela que lo separa de la calle Piloto Henry Tissier y pase a ser público.

6. Definición de las Determinaciones Pormenorizadas.

El presente Estudio de Detalle define las determinaciones pormenorizadas siguientes:

- Se mantiene el uso residencial como cualificado, permitiendo solo el uso terciario de oficinas como despacho profesional siempre vinculado a la vivienda.
- Se mantiene la intensidad del uso dominante residencial, no permitiéndose otros tipos de edificación secundaria, que, de existir se encontrarían en régimen de “Fuera de Ordenación”. Así mismo se podrán colocar porches ligeros en los espacios libres anteriores, adosados a la edificación.
- Se mantiene la tipología de la edificación principal, que es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, dimensión, altura, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección. Están expresamente prohibidas las operaciones de sustitución del edificio principal.
- Se implanta nueva tipología parcelaria que se define en el plano nº 3 de “Propuesta de Ordenación”. Las nuevas alineaciones pasan a ser oficiales, así como las superficies de las nuevas parcelas, no permitiéndose posteriores agregaciones ni segregaciones.
- Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y medio urbano del conjunto de la urbanización, la protección alcanza a los cerramientos exteriores de las parcelas que constituyen elementos integrantes de la edificación, no admitiéndose más accesos que los existentes. Las obras de reparación de estos elementos habrán de realizarse siguiendo el modelo original, en fábrica de ladrillo enfoscado o revocado, mezclando la teja ornamental dispuesta en vertical con una celosía superior de elementos de fábrica en forma de rombo, todo ello enmarcado entre machones cuadrados de unos 80 cm. de altura cada tres metros.
- Se consideran características básicas objeto de protección de los edificios principales, la disposición de volúmenes y alturas, la composición, tratamiento y elementos de fachadas de los edificios mediante enfoscados en color blanco, así como la forma ritmo y proporción de sus huecos, no permitiéndose la instalación de carpinterías a haces exteriores ni los materiales con brillo metálico, como el aluminio anodizado y el acero inoxidable. Así mismo, y al objeto de preservar la imagen original de los huecos, quedan excluidas las persianas con caja al exterior. En cuanto a las cubiertas, se mantiene la geometría original, e incluso sus pendientes. Serán de teja cerámica curva, y los aleros con teja volada.

7. Descripción de las nuevas parcelas

A efectos de alineación y superficies se describen a continuación las nuevas parcelas que se agrupan por manzanas.

MANZANA "1".- (SUPERFICIE: 1.817,40 m²)

PARCELA 1.1

Superficie inicial 355,71 m²

Superficie total 362,57 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V1a (17,88 m²) en un 38,39 %, que supone 6,86 m². La superficie total de la parcela es de 362,57 m².

PARCELA 1.2

Superficie inicial 262,59 m²

Superficie total 267,66 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V1a (17,88 m²) en un 28,34 %, que supone 5,07 m². La superficie total de la parcela es de 267,66 m².

PARCELA 1.3

Superficie inicial 308,27 m²

Superficie total 314,22 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V1a (17,88 m²) en un 33,27 %, que supone 5,95 m². La superficie total de la parcela es de 314,22 m².

PARCELA V1a

Superficie total 17,88 m²

No constituye una parcela en si misma sino que forma parte de las Parcela a las que da acceso y que son: P1.1, P1.2 y P1.3. La propiedad de esta parcela se reparte entre aquellas en la siguiente cuantía y proporción:

PARCELA	COEFICIENTE	
	REPARTO	PARTICIPACIÓN
1.1	0,3839	6,86
1.2	0,2834	5,07
1.3	0,3227	5,95
SUMA	1,0000	17,88

PARCELA 1.4

Superficie inicial 357,10 m²

Superficie total 366,98 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V1b (23,50 m²) en un 42,04 %, que supone 9,88 m². La superficie total de la parcela es de 366,98 m².

PARCELA 1.5

Superficie inicial 230,59 m²

Superficie total 236,97 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V1b (23,50 m²) en un 27,15 %, que supone 6,38 m². La superficie total de la parcela es de 236,97 m².

PARCELA 1.6

Superficie inicial 261,76 m²

Superficie total 269,00 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V1b (23,50 m²) en un 30,82 %, que supone 7,24 m². La superficie total de la parcela es de 269,00 m².

PARCELA V1b

Superficie total 23,50 m²

No constituye una parcela en si misma sino que forma parte de las Parcela a las que da acceso y que son: P1.4, P1.5 y P1.6. La propiedad de esta parcela se reparte entre aquellas en la siguiente cuantía y proporción:

PARCELA	COEFICIENTE REPARTO	PARTICIPACIÓN
1.4	0,4204	9,88
1.5	0,2715	6,38
1.6	0,3082	7,24
SUMA	1,0000	23,50

MANZANA “2”-(SUPERFICIE: 1.574,50 m²)

PARCELA 2.1

Superficie inicial 260,95 m²

Superficie total 266,03 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V2a (14,79 m²) en un 34,34 %, que supone 5,08 m². La superficie total de la parcela es de 266,03 m².

PARCELA 2.2

Superficie inicial 204,89 m²

Superficie total 208,88 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V2a (14,79 m²) en un 26,97 %, que supone 3,99 m². La superficie total de la parcela es de 208,88 m².

PARCELA 2.3

Superficie inicial 293,99 m²

Superficie total 299,71 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V2a (14,79 m²) en un 38,69 %, que supone 5,72 m². La superficie total de la parcela es de 299,71 m².

PARCELA V2a

Superficie total 14,79 m²

No constituye una parcela en si misma sino que forma parte de las Parcela a las que da acceso y que son: P2.1, P2.2 y P2.3. La propiedad de esta parcela se reparte entre aquellas en la siguiente cuantía y proporción:

PARCELA	COEFICIENTE	
	REPARTO	PARTICIPACIÓN
2.1	0,3434	5,08
2.2	0,2697	3,99
2.3	0,3869	5,72
SUMA	1,0000	14,79

PARCELA 2.4

Superficie inicial 293,58 m²

Superficie total 299,90 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V2b (16,86 m²) en un 37,49 %, que supone 6,32 m². La superficie total de la parcela es de 299,90 m².

PARCELA 2.5

Superficie inicial 196,57 m²

Superficie total 200,80 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V2b (16,86 m²) en un 25,10 %, que supone 4,23 m². La superficie total de la parcela es de 200,80 m².

PARCELA 2.6

Superficie inicial 292,87 m²

Superficie total 299,18 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V2b (16,86 m²) en un 37,40 %, que supone 6,31 m². La superficie total de la parcela es de 299,18 m².

PARCELA V2b

Superficie total 16,86 m²

No constituye una parcela en si misma sino que forma parte de las Parcela a las que da acceso y que son: P2.4, P2.5 y P2.6. La propiedad de esta parcela se reparte entre aquellas en la siguiente cuantía y proporción:

PARCELA	COEFICIENTE REPARTO	PARTICIPACIÓN
2.4	0,3749	6,32
2.5	0,2510	4,23
2.6	0,3740	6,31
SUMA	1,0000	16,86

MANZANA 3 (SUPERFICIE: 3.084,05 m²)

PARCELA 3.1

Superficie inicial 333,73 m²

Superficie total 336,10 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) en un 11,86 %, que supone 2,37 m². La superficie total de la parcela es de 336,10 m².

PARCELA 3.2

Superficie inicial 329,69 m²

Superficie total 332,03 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) en un 11,72 %, que supone 2,34 m². La superficie total de la parcela es de 332,03 m².

PARCELA 3.3

Superficie inicial 252,61 m²

Superficie total 254,41 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) en un 8,98 %, que supone 1,80 m². La superficie total de la parcela es de 254,41 m².

PARCELA 3.4

Superficie total 250,17 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Esta parcela no participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) al no tener frente común con aquel.

PARCELA 3.5

Superficie inicial 291,93 m²

Superficie total 294,00 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) en un 10,37 %, que supone 2,07 m². La superficie total de la parcela es de 294,00 m².

PARCELA 3.6

Superficie inicial 261,65 m²

Superficie total 263,51 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) en un 9,30 %, que supone 1,86 m². La superficie total de la parcela es de 263,51 m².

PARCELA 3.7

Superficie inicial 276,67 m²

Superficie total 278,64 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) en un 9,83 %, que supone 1,97 m². La superficie total de la parcela es de 278,64 m².

PARCELA 3.8

Superficie inicial 370,48 m²

Superficie total 373,11 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) en un 13,17 %, que supone 2,63 m². La superficie total de la parcela es de 373,11 m².

PARCELA 3.9

Superficie inicial 333,38 m²

Superficie total 335,75 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) en un 11,85 %, que supone 2,37 m². La superficie total de la parcela es de 335,75 m².

PARCELA 3.10

Superficie inicial 363,74 m²

Superficie total 366,33 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar adosada y ajardinada. Participa en el Acceso Común V3 (20,00 m²) en un 12,93 %, que supone 2,59 m². La superficie total de la parcela es de 366,33 m².

PARCELA V3

Superficie total 20,00 m²

No constituye una parcela en si misma sino que forma parte de las Parcela a las que da acceso y que son: P 3.1, P 3.2, P 3.3, P 3.5, P 3.6, P 3.7, P 3.8, P 3.9 y P 3.10. La propiedad de esta parcela se reparte entre aquellas en la siguiente cuantía y proporción:

PARCELA	COEF. REP.	PARTICIPACIÓN
3.1	0,1186	2,37
3.2	0,1172	2,34
3.3	0,0898	1,80
3.5	0,1037	2,07
3.6	0,0930	1,86
3.7	0,0983	1,97
3.8	0,1317	2,63
3.9	0,1185	2,37
3.10	0,1293	2,59
SUMA	1,0000	20,00

MANZANA 4 (SUPERFICIE: 1.418,47 m²)

PARCELA 4.1

Superficie total 275,66 m²

Parcela de forma casi rectangular, donde se ubica una vivienda unifamiliar aislada y ajardinada.

PARCELA 4.2

Superficie total 306,44 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar pareada y ajardinada.

PARCELA 4.3

Superficie total 391,29 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar pareada y ajardinada.

PARCELA 4.4

Superficie total 445,08 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubica una vivienda unifamiliar aislada y ajardinada.

MANZANA 5 (SUPERFICIE: 587,54 m²)

PARCELA 5.1

Superficie total 297,29 m²

Parcela de forma casi rectangular, donde se ubica una vivienda unifamiliar pareada y ajardinada.

PARCELA 5.2

Superficie total 290,25 m²

Parcela de forma casi rectangular, donde se ubica una vivienda unifamiliar pareada y ajardinada.

RESTO DE PARCELA (VIALES)

Superficie total 1.128,44 m²

Parcela de forma irregular, donde se ubican las calles Daoiz y Velarde, que hoy día son privadas y que pasan a ser públicas.

CUADRO COMPLETO DE SUPERFICIES

MANZANA 1

PARCELA	SUP. INICIAL	COEF. REP.	PARTICIPACIÓN	SUP. TOTAL
1.1	355,71	0,3839	6,86	362,57
1.2	262,59	0,2834	5,07	267,66
1.3	308,27	0,3327	5,95	314,22
SUMA	926,57	1,0000	17,88	944,45
V1a	17,88			
1.4	357,10	0,4204	9,88	366,98
1.5	230,59	0,2715	6,38	236,97
1.6	261,76	0,3082	7,24	269,00
SUMA	849,45	1,0000	23,50	872,95
V1b	23,50			
MANZANA 1				1.817,40

MANZANA 2

PARCELA	SUP. INICIAL	COEF. REP.	PARTICIPACIÓN	SUP. TOTAL
2.1	260,95	0,3434	5,08	266,03
2.2	204,89	0,2697	3,99	208,88
2.3	293,99	0,3869	5,72	299,71
SUMA	759,83	1,0000	14,79	774,62
V2a	14,79			
2.4	293,58	0,3749	6,32	299,90
2.5	196,57	0,2510	4,23	200,80
2.6	292,87	0,3740	6,31	299,18
SUMA	783,02	1,0000	16,86	799,88
V2b	16,86			
MANZANA 2				1.574,50

MANZANA 3

PARCELA	SUP. INICIAL	COEF. REP.	PARTICIPACIÓN	SUP. TOTAL
3.1	333,73	0,1186	2,37	336,10
3.2	329,69	0,1172	2,34	332,03
3.3	252,61	0,0898	1,80	254,41
3.4	250,17	0,0000	0,00	250,17
3.5	291,93	0,1037	2,07	294,00
3.6	261,65	0,0930	1,86	263,51
3.7	276,67	0,0983	1,97	278,64
3.8	370,48	0,1317	2,63	373,11
3.9	333,38	0,1185	2,37	335,75
3.10	363,74	0,1293	2,59	366,33
SUMA	3.064,05	1,0000	20,00	3.084,05
V3	20,00			
MANZANA 3				3.084,05

MANZANA 4

PARCELA	SUPERFICIE
4.1	275,66
4.2	306,44
4.3	391,29
4.4	445,08
MANZANA 4	1.418,47

MANZANA 5

PARCELA	SUPERFICIE
5.1	297,29
5.2	290,25
MANZANA 5	587,54

RESUMEN

MANZANA	SUPERFICIE
M1	1.817,40
M2	1.574,50
M3	3.084,05
M4	1.418,47
M5	587,54
Resto 10.001	1.128,44
TOTAL	9.610,40

8. Obras admisibles y Condiciones Estéticas

8.1 Obras admisibles en edificios protegidos

1. *Obras en los edificios.* No se podrá incrementar la superficie edificada sobre ni bajo rasante en ningún caso, no admitiéndose acondicionamiento de espacio bajo cubierta, ni por consiguiente reestructuración de forjados que posibilite el aumento del espacio bajo cubierta.
 - a) No se puede alterar la envolvente del edificio principal ni se podrá incrementar la superficie edificada mediante la construcción de una planta inferior a la baja. La altura libre no será inferior a dos con cincuenta (2,50) metros y se cumplirán las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto, la superficie de los huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas.
 - b) No se admite el cierre acristalado de porches para no desvirtuar la tipología que se pretende preservar en esta Norma.
 - c) *Huecos de cubierta*
No se admite la apertura de lucernarios planos en faldones de la cubierta ni buhardillas.
 - d) *Cerramiento de parcela*
Se deberán respetar las características generales del cerramiento de parcela.
 - 1) *Cerramiento perimetral del ámbito Libre exterior.* Las obras que afecten a los cerramientos exteriores serán idénticos a los actualmente existentes, es decir, en fábrica de ladrillo, mezclando la teja ornamental dispuesta en vertical con una celosía superior de elementos de fábrica en forma de rombo, todo ello enmarcado entre machones cuadrados de unos 80 cm. de altura cada tres metros. No se podrá trasdosar dicho cerramiento más que con setos o cierres vegetales. El color del enfoscado se armonizará con el de las fachadas. Se podrá abrir pasos de vehículos.
 - 2) *Cerramiento perimetral del ámbito libre interior.* Se optará por una de estas dos soluciones. Primera opción: Cerramientos opacos hasta una altura de 100 cm. y calados o vegetales hasta la altura de 250 cm. Segunda opción: Cerramientos opacos hasta una altura no superior a dos (2,00) metros, pudiendo alcanzar los tres (3,00) metros con soluciones caladas o vegetales, tomando las medidas en cualquier caso desde el nivel del terreno de la parcela en la que se construyan.

2. *Obras de demolición.* La demolición total o parcial del edificio principal no será admisible, salvo en el caso de ruina inminente, en cuyo caso se señala la obligación de mantener para la nueva edificación que sustituya a la anterior los elementos que motivan la protección salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se establece la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación.
3. *Tipo de obras permitidas.* Se admiten las siguientes obras: Conservación, Restauración, Consolidación, Rehabilitación, Reestructuración, Urbanización y Ajardinamiento en el sentido que dicta la Norma General.

8.2 *Recuperación de ámbitos libres de parcela*

1. La ejecución de obras de reconstrucción y recuperación tipológica, y las de sustitución que se realicen conforme establece el punto 8.1, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela.
2. Las intervenciones en los edificios protegidos mediante ejecución de obras de acondicionamiento sin variar la envolvente, obligan a la demolición de cuerpos, volúmenes o elementos añadidos.

8.3 *Condiciones Estéticas*

Las obras en los edificios existentes o las obras de nueva planta (solo en el caso de ruina inminente) que se realicen en el ámbito de esta Colonia, acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes y a las condiciones que a continuación se establecen, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.

1. Fachadas

Se protege de forma general la envolvente del edificio principal. Los edificios agrupados se tratarán como un único edificio en las obras que afecten a las fachadas comunes - incluida su altura y sus huecos - o a la disposición de la cubierta y así mismo a los acabados de las fachadas: no se admiten obras que afecten al tamaño y disposición de huecos. En estos casos, se adecuará la composición de la nueva fachada a las existentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisa, aleros, zócalos, etc.), la geometría y disposición de los faldones de cubierta, el tamaño de huecos, la proporción entre huecos y macizos y las soluciones de ritmos en la composición de la fachada.

2. Huecos en fachada

Los recercados, irán enfoscados y pintados en color blanco u ocre. El alfeizar podrá disponerse bien en piedra, bien en cerámica vidriada, esmaltada. La carpintería, preferentemente de color verde, podrá disponerse en madera, acero, aluminio lacado o PVC.

No se podrán abrir nuevos huecos ni modificar los existentes, salvo que se trate de restituir la fachada respecto al original.

En caso de cegar algún hueco, se deberá tabicar a haces interiores de la fachada, sin llegar a haces exteriores, de modo que no se pierdan las aristas y se pueda restituir la carpintería original en cualquier momento.

No se permite la instalación de carpinterías a haces exteriores; no se aceptan materiales con brillo metálico, como el aluminio anodizado y el acero inoxidable. Con objeto de preservar la imagen original de los huecos, quedan excluidas las persianas con caja al exterior.

No se permite el cierre acristalado de las terrazas ni de los porches existentes.

3.- Materiales de fachada

Las fachadas exteriores habrán de ser de materiales, tono y textura no disonantes con los modelos protegidos de la Colonia. Se ajustarán a las características constructivas indicadas a continuación. A efectos de materiales a emplear, las fachadas se dividen en zócalo, paramentos y coronación. Los zócalos tendrán la altura por debajo del alféizar de las ventanas y su terminación será pintada en gris u ocre. El paramento irá enfoscado, terminado con pintura en color blanco. La coronación se habrá de realizar idéntica a la existente, y llevará tres hiladas de ladrillo escalonadas, enfoscadas y pintadas en gris u ocre.

Los muros medianeros y las fachadas ciegas visibles desde la vía pública se tratarán con los mismos materiales y calidades que la fachada principal. No se admitirá, en fachadas visibles de la calle o vía pública, instalaciones ni aparatos de aire acondicionado, evacuación de humos o extractores.

4.- Cubiertas

- a) Serán de teja cerámica curva. El alero se realizará con teja volada, incluso en los frentes de fachada perpendiculares a la cumbre. Se respetará el aspecto, así

como la forma y disposición de faldones, pendientes, remates y aleros que en todo se ajustará a la solución original.

- b) No se admite la modificación de la envolvente de las cubiertas.
- c) Se podrán autorizar la instalación de pérgolas como apoyo de vegetación, siempre en el ámbito libre interior, no ocupando su proyección en planta una superficie mayor a un 10% del mismo.
- d) No se admite la apertura de lucernarios planos en faldones de la cubierta, ni buhardillas.

5.- Cerramiento de parcela

Se deberán respetar las características generales del cerramiento de parcela.

- 1) *Cerramiento perimetral del ámbito Libre exterior.* Las obras que afecten a los cerramientos exteriores serán idénticos a los actualmente existentes, es decir, en fábrica de ladrillo, mezclando la teja ornamental dispuesta en vertical con una celosía superior de elementos de fábrica en forma de rombo, todo ello enmarcado entre machones cuadrados de unos 80 cm. de altura cada tres metros. No se podrá trasdosar dicho cerramiento más que con setos o cierres vegetales. El color del enfoscado se armonizará con el de las fachadas. Se podrá abrir pasos de vehículos.
- 2) *Cerramiento perimetral del ámbito libre interior.* Se optará por una de estas dos soluciones. Primera opción: Cerramientos opacos hasta una altura de 1,00 m. y calados o vegetales hasta la altura de 2,50 m. Segunda opción: Cerramientos opacos hasta una altura no superior a 2,00 metros, pudiendo alcanzar los 3,00 metros con soluciones caladas o vegetales, tomando las medidas en cualquier caso desde el nivel del terreno de la parcela en la que se construyan.

6.- Tratamiento de los espacios libres de parcela.

- a) La superficie de estos espacios deberá tratarse, preferentemente, con vegetación. No se permite sobre ellos ninguna construcción provisional o fija, salvo lo dispuesto en esta ordenanza para el *Ámbito Libre interior*.
- b) En este ámbito, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

7.- Tratamiento de los espacios libres y viales

- a) *Viales*. Las actuaciones de urbanización en el viario, tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Las aceras se tratarán regularizando el trazado, definiendo alcorques con bordes de granito u hormigón, y restituyendo el caz o canal de riego, en media caña, entre árbol y árbol. El bordillo, de granito u hormigón, dará paso a la calzada, con una ligera diferencia de cota entre una y otra.

Los viarios interiores de las manzanas, serán tratados con el mismo tipo de calzada, carecerán de acera. Su acceso estará cerrado con cerrajería de forja o metálica, pintada en color negro o verde oscuro.

8.- Dotación de aparcamiento

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito de esta norma zonal quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación de respetar la dotación de plazas de aparcamiento. No obstante y de ser posible, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en el ámbito *Libre exterior*.

8.- Marco normativo

La normativa urbanística vigente aplicable para este Estudio de Detalle, a fecha de hoy, es la siguiente:

Normativa Estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Normativa Estatal supletoria:

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Real Decreto 3288/1978, 25 agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Normativa Autonómica:

- Plan General de Ordenación Urbana, aprobada el 14 de enero de 2010, con Resolución Definitiva por parte de la Consejería Autonómica en fecha 15 de febrero de 2010, publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 30 de marzo de 2010.

El Estudio de Detalle se formula en cuanto a finalidad, contenido y documentación a lo establecido en las normativas citadas.

Madrid octubre de dos mil once.

El Jefe de la Unidad de Planeamiento Urbanístico

Fdo. Enrique Solana de Quesada – Arquitecto

ANEXO 1.- NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANEXO 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.



CALLE PILOTO HENRY TISSIER

PARCELA	SUPERFICIE (m2)
RESTO 10.001	1.128,44

	MINISTERIO DE DEFENSA INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA <small>UNIDAD DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO</small>	
	ESTUDIO DE DETALLE CALLE CAPITÁN LUNA CÁCERES	
PLANO: CESIÓN DE VIAL PÚBLICO	UNIDAD DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO <small>Arquitecto: Enrique Solano de Quesada</small>	ESCALA: 1:150 FECHA: OCTUBRE 2011 PLANO N.º: 4