ESTUDIO DE DETALLE-

PARCELA EM-4 DEL PLAN PARCIAL SUP 1.2

CACERES.

PROMOTOR—INIEXSA

ARQUITECTOS- Alfonso G. Goñi y Javier Hergueta.

ESTUDIO DE DETALLE-

PARCELA EM-4 DEL PLAN PARCIAL SUP 1-2

ENTIDAD PROMOTORA Y DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACION

Se redacta el presente Estudio de Detalle, por encargo de la empresa INIEXSA, como propietaria, para afectar a la parcela EM-4 del citado Plan Parcial , y resolver ciertas cuestiones del interior de la parcela, que condicionan de manera importante el desarrollo de la construcción en la misma.

La totalidad de la parcela EM-4 es propiedad de la Empresa INIEXSA.

La parcela EM-04 del SUP 1.2 "Vegas del Mocho", según el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, es una **Unidad Urbana Equivalente**, al tener la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro, y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumple una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

Perímetro de parcela = 315,57 m.

Delimitación con espacios o vías públicas: 194,749 m. > 50% s/ 315,57 = 157,785

Lateral izquierdo = 44,65 m.
Principal =111,135 m.
Lateral derecho = 38,964 m.

El lateral derecho de 38,964 m. linda con un espacio de Equipamiento de Servicio Urbano. Estos espacios se incluyeron a petición del Ayuntamiento por si fueran necesarios para alojar transformadores, depósitos de gas etc.
El proyecto de urbanización no precisó de los mismos y los trató como Espacios Libres y Zonas Verdes, uso compatible según el Art. 52 bis, del reglamento de Plan Parcial. Este artículo introducido con calzador, previendo las circunstancias que ahora concurren, y queriendo evitar que quede como "Zona marrón". En la documentación gráfica, se aprecia un tratamiento igual al de zonas verdes.

Por todo ello consideramos que su uso es el de Espacio Libre público y Zona verde.

ANTECEDENTES Y CONDICIONES VIGENTES

Al haberse previsto en el Plan Parcial unas edificaciones compactas y de gran tamaño en su PROPUESTA DE ORDENACIÓN, dentro de las parcelas, se considera que es una cuestión técnica hoy día bastante inviable, por lo que hay que buscar soluciones que consigan edificar estas por fases, con edificios de menor envergadura, sin molestarse entre si en sus fases de construcción, y sin distorsionar la imagen del Plan Parcial ni su idea de conseguir las calles e imagen de edificios en fachada y con espacios interiores de disfrute y desahogo para las viviendas.

PROPUESTA DE CAMBIOS DE ALINEACION INTERIOR. PARCELA EM-4

Por ello se propone seguir con la alineación aprobada de edificios en fachada , subdividiendo la secuencia de estos, todo ello cumpliendo las alineaciones oficiales de fachada que no cambian, las rasantes, volúmenes resultantes etc.... pues no se modifican edificabilidades ni alturas de la parcela. **Cambia pues solamente algo la alineación interior, sin incumplir los retranqueos laterales ni el fondo máximo edificable.**

Con esto se consigue que esta parcela, que tenía un tratamiento distinto a las demás del polígono, pase a tener el mismo tratamiento sin contradecir ni ir en contra de ninguna ordenanza establecida en el Plan Parcial.

Por el contrario, ahora SI se cumpliría para esta parcela el fondo máximo edificable de 27m., establecido en el Plan Parcial para todo, y que ahora por la forma de la parcela con una calle en curva pronunciada, veía reducirse su fondo a unos 24 metros en claro perjuicio puntual.

Asimismo, también se ocuparía toda la longitud de fachada para la edificación con los retranqueos obligatorios de 6m en lateral derecho como en todas las parcelas, y de 11,26 m del lateral izado, que unido al acerado lateral existente de 3,74 m, dan 15 m de separación de la parcela colindante, suficiente para esta parcela en su costado izquierdo, respetando las distancias para el caso de edificar la colindante en la misma medianera. En esa separación van incluidos los posibles 6 m de rampa posible de garaje.

Por todo ello solamente se modifican la línea de máxima alineación interior de media parcela que traza una línea paralela a fachada de 27m de fondo máximo edificable, como manda el Plan Parcial, y la línea máxima lateral izquierda de edificación que respetaría los 15 m de posible separación de edificios de otra parcela, según se explicó en párrafo anterior.

Con ello solamente se modificaría algo la posible alineación interior de la parcela, que **seguiría conservando la misma edificabilidad, alturas y rasantes así como la alineación oficial exterior establecida.**

Dice el Plan Parcial en su Capitulo IV, referente a Estudios de Detalle:

Art 189- Punto 2.
En las zonas de Uso Residencial Colectivo se permiten Estudios de Detalle para la realización de variantes de las manzanas propuestas manteniendo su misma edificabilidad, altura máxima, superficie construida en plantas de viviendas y en planta baja.
La alineación oficial exterior deberá mantenerse en un perímetro mínimo del 40% de la manzana propuesta.

Todo ello se cumple en este estudio de detalle, que no afecta para nada a las demás manzanas, ni parcelas, ni supone obtener mejoras sobre las condiciones generales establecidas para el conjunto, sino más bien equiparar a esta parcela en condiciones internas de edificabilidad y ocupación a las otras parcelas existentes en el Plan Parcial.

-El ámbito de actuación está afectado por "Área de vigilancia Arqueológica" debiendo cumplir todas las actuaciones indicadas por el PGM de Caceres, en los proyectos presentados para edificación.

Cáceres 30 de Junio de 2017-

Los Arquitectos

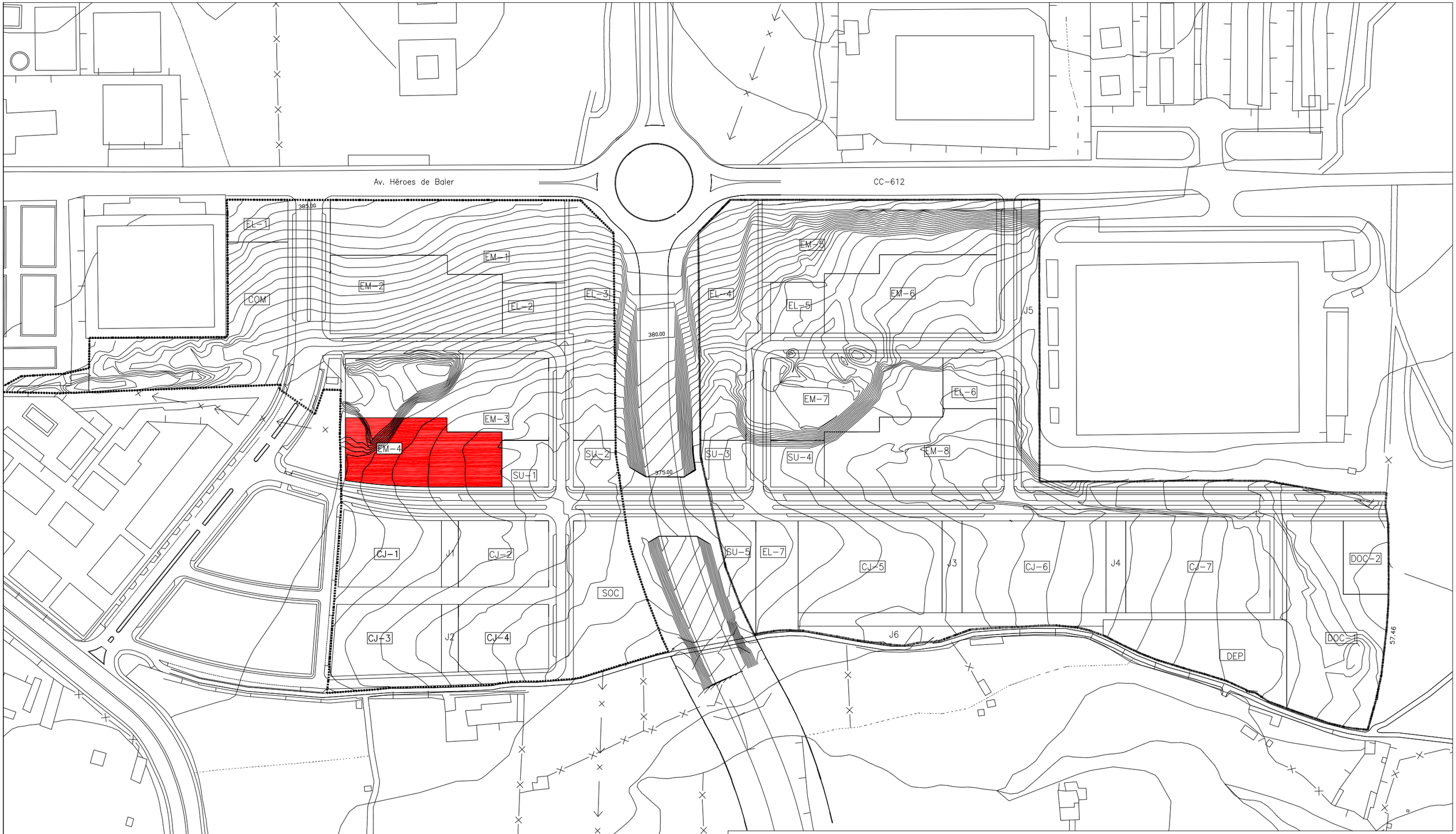
Javier Hergüeta Gómez

Alfonso Gómez Goñi

ESTUDIO DE DETALLE

VEGAS DEL MOCHO - SUP 1.2 - PARCELA EM4 - CÁCERES

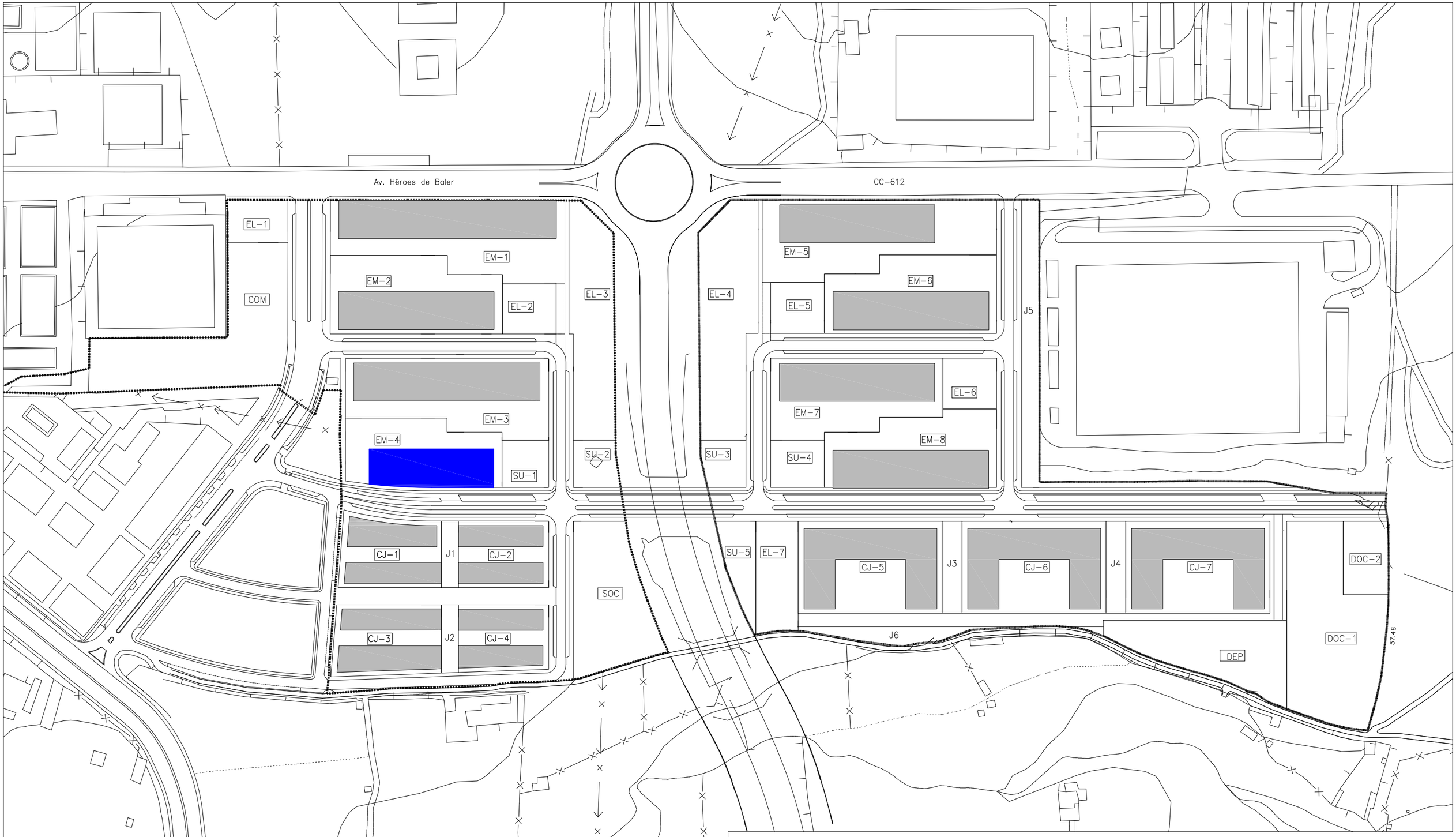
PLANO: Situación			PROPIEDAD:	ARQUITECTOS: JAVIER HERGUETA GÓMEZ, ALFONSO GOMEZ GOÑI
PLANO Nº 1	ESCALA: E 1/ 5.000	FECHA: FEBRERO 17	INIEXSA	



ESTUDIO DE DETALLE

VEGAS DEL MOCHO - SUP 1.2 - PARCELA EM4 - CÁCERES

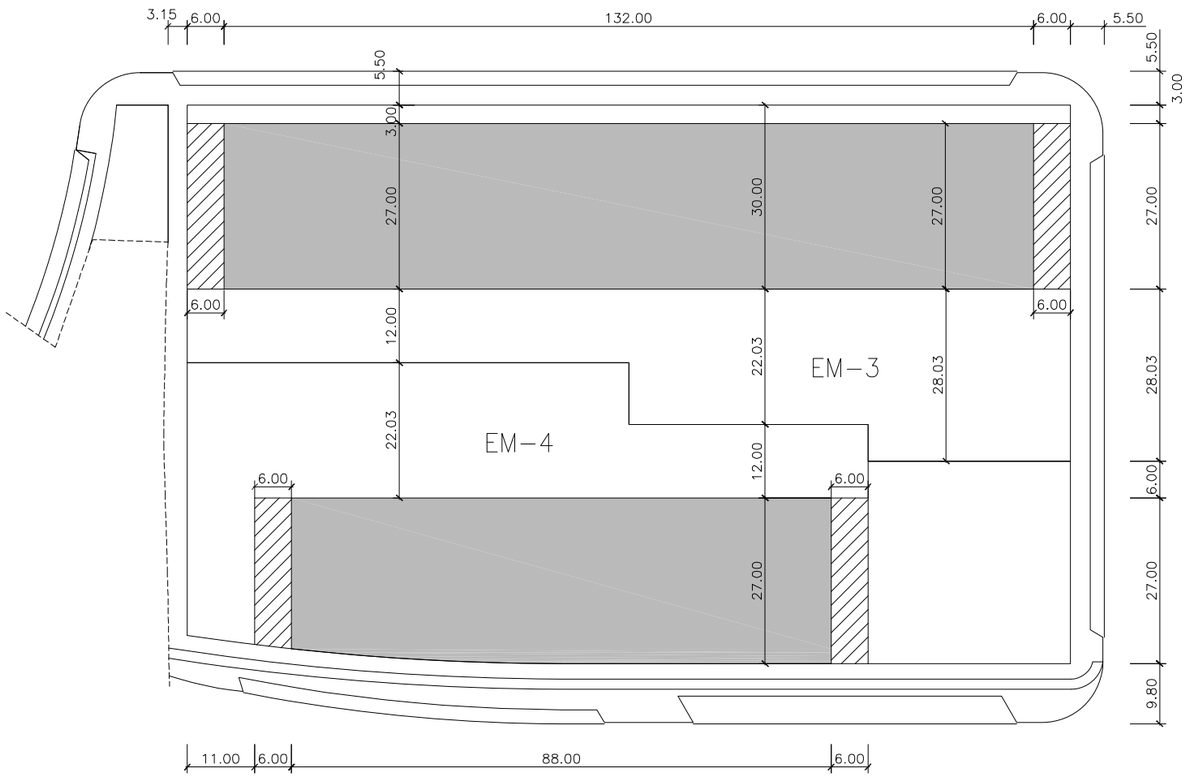
PLANO: Planeamiento - Estado Actual Emplazamiento Parcela EM4			PROPIEDAD:	ARQUITECTOS: JAVIER HERGUETA GÓMEZ ALFONSO GOMEZ GOÑI
PLANO Nº 2	ESCALA: E 1/ 2.500	FECHA: FEBRERO 17	INIEXSA	



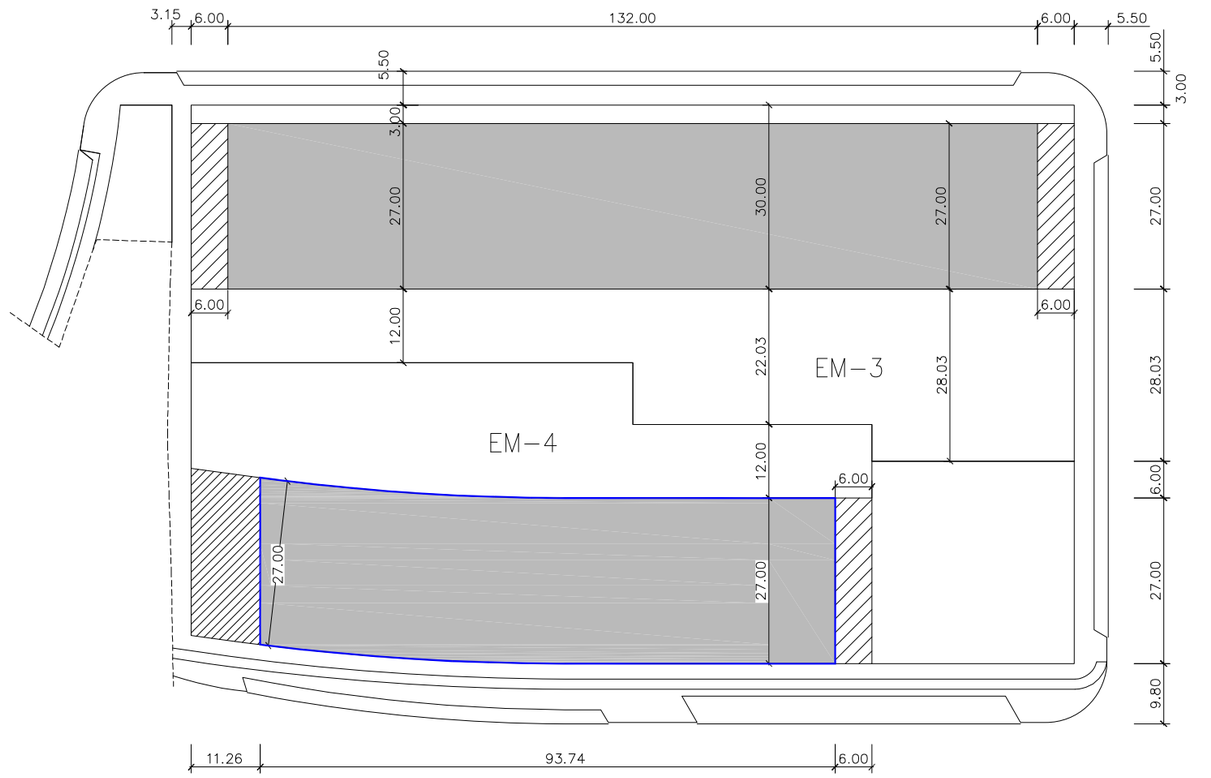
ESTUDIO DE DETALLE

VEGAS DEL MOCHO - SUP 1.2 - PARCELA EM4 - CÁCERES

PLANO: Planeamiento - Estado Actual Alineaciones propuestas			PROPIEDAD:	ARQUITECTOS: JAVIER HERGUETA GÓMEZ
PLANO Nº 3	ESCALA: E 1/ 2.500	FECHA: FEBRERO 17	INIEXSA	ALFONSO GOMEZ GOÑI



PROPUESTA DE ORDENACIÓN ACTUAL EN PLANTA, PARCELA EM−4



PROPUESTA DE ORDENACIÓN PLANTEADA EN PLANTA, PARCELA EM−4

ACCESO A GARAJES (RAMPAS DE ACCESO)

OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA SÓTANO: 100% DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

VEGAS DEL MOCHO - SUP 1.2 - PARCELA EM4 - CÁCERES

PLANO: Propuesta de Ordenación: Estado Actual Propuesta de Ordenación: Estado Reformado			PROPIEDAD:
PLANO Nº: 4	ESCALA: E 1/ 1.000	FECHA: FEBRERO 17	INIEXSA

ARQUITECTOS:
JAVIER HERGUETA GÓMEZ
ALFONSO GOMEZ GOÑI