

Modificación de ESTUDIO de DETALLE

manzana M-1.2 del sector U.Z.I. 32-01

Vistahermosa _ CÁCERES

documento de tramitación

índice

1 . MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. OBJETO
- 1.2. OPORTUNIDAD y CONVENIENCIA de su FORMULACIÓN
- 1.3. AUTOR del ENCARGO
- 1.4. SUPERFICIE y DELIMITACIÓN
- 1.5. PROPIETARIOS
- 1.6. CONTENIDO del DOCUMENTO
- 1.7. CONDICIONES de los ESTUDIOS de DETALLE

2 . MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. DETERMINACIONES PARTICULARES del ESTUDIO de DETALLE VIGENTE
- 2.2. JUSTIFICACION del CUMPLIMIENTO del ESTUDIO de DETALLE
- 2.3. CONDICIONES de APROVECHAMIENTO de las PARCELAS
- 2.4. DESCRIPCIÓN de las ALINEACIONES y RETRANQUEOS PROPUESTOS
- 2.5. ESTUDIO COMPARATIVO.
- 2.6. ÁREA de VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA _ “EL CONEJAR”

PLANOS

- 01. MANZANA M-1.2 _ SITUACIÓN
- 02. MANZANA M-1.2 _ PARCELARIO
- 03. MANZANA M-1.2 _ ALINEACIONES
- 04. MANZANA M-1.2 _ VOLUMETRÍA

1 . MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

Se redacta la presente modificación del Estudio de Detalle de la manzana M-1.2 del sector U.Z.I. 32.-01 Vistahermosa de Cáceres, conforme a lo solicitado por el Ayuntamiento de Cáceres para las solicitudes de licencias en manzanas similares, en virtud del Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015), Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Ley 15/2001), y posteriores modificaciones, desarrolladas en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007).

1.2. OPORTUNIDAD y CONVENIENCIA de SU FORMULACIÓN

La redacción de la presente modificación del Estudio de Detalle de la manzana M-1.2 del sector U.Z.I. 32.-01 Vistahermosa de Cáceres se propone como herramienta con la que 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 e incorporado al Plan General Municipal de Cáceres como Suelo Urbanizable Incorporado (U.Z.I. 32-01).

La modificación del Estudio de Detalle no supone la alteración de la superficie total de la manzana, ni incremento en la edificabilidad asignada, ni en el número de viviendas; si proporcionará la definición detallada de las alineaciones y retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones necesarias para la edificación de las parcelas conforme a los nuevos planteamientos de la propiedad, y como modificación de las condiciones de alineación del Estudio de Detalle vigente para la manzana M-1.2 redactado por los arquitectos D^a. Cristina Pérez y D. Isidro Navarro.

1.3. AUTOR del ENCARGO

Esta actuación, de iniciativa particular se promueve por, el propietario de las parcelas que conforman la manzana M-1.2, UNIPROVIEX, s.l., con domicilio en c/ San José, 4 Bajo, 10.004 Cáceres, representada por D. Antonio Atienza.

1.4. SUPERFICIE y DELIMITACIÓN

Manzana M-1.2

Superficie. _	1.764,00 m ²
Linderos. _	Norte_ parcela M-1.1 (área de juegos), en una longitud de 20,00 metros.
	Sur_ parcela M-1.4 (equipamiento servicios), en una longitud de 20,00 metros.
	Este_ con la c/ Bizet en una longitud aproximada de 87,60 metros.
	Oeste_ parcela M-1.3 (zona verde), con una longitud aproximada de 88,78 metros.
Uso. _	residencial
Aprovechamiento. _ edificabilidad. _	2.101,06 m ²
	nº max. viviendas. _ 12 viviendas

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, en torno a 2,00 metros.

1.5. PROPIETARIOS

Las nueve (9) parcelas en que se divide la manzana M-1.2 corresponden a un único propietario, siendo el mismo el siguiente:

UNIRPOVIEX s.l	c/San José, 4 Bajo	C.P. 10.004 _ Cáceres
parcela resultante_ M-1.2_1	superficie _	196,00m ²
ref. catastral_	6611606QD2761B	

parcela resultante_M-1.2_2	superficie _	196,00m ²
ref. catastral_	6611607QD2761B	
parcela resultante_M-1.2_3	superficie _	196,00m ²
ref. catastral_	6611608QD2761B	
parcela resultante_M-1.2_4	superficie _	196,00m ²
ref. catastral_	6611609QD2761B	
parcela resultante_M-1.2_5	superficie _	196,00m ²
ref. catastral_	6611610QD2761B	
parcela resultante_M-1.2_6	superficie _	196,00m ²
ref. catastral_	6611611QD2761B	
parcela resultante_M-1.2_7	superficie _	196,00m ²
ref. catastral_	6611612QD2761B	
parcela resultante_M-1.2_8	superficie _	196,00m ²
ref. catastral_	6611613QD2761B	
parcela resultante_M-1.2_9	superficie _	196,00m ²
ref. catastral_	6611614QD2761B	

1.6. CONTENIDO del DOCUMENTO

En aplicación del Art. 94 de la RPLANEX (Reglamento de Planeamiento de Extremadura), la documentación de los Estudios de Detalle será:

“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.

1.7. CONDICIONES de los ESTUDIOS de DETALLE

Conforme 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):

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. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Actualmente, el planeamiento vigente es el Plan General Municipal de Cáceres, con fecha de aprobación definitiva 15 de febrero de 2010, este incorpora en la U.Z.I. 32-01 "El Conejar" las determinaciones del 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 N° 1 de Cáceres en marzo de 2006.

Se respeta en todo momento la propuesta de ordenación que se plantea en dicho Plan Parcial, siendo dadas las condiciones de alineaciones para la manzana M-1.2 en el Estudio de Detalle vigente redactado por D^a. Cristina Pérez y D. Isidro Navarro, completándose la definición de las condiciones de alineación con este Estudio de Detalle.

2.1. DETERMINACIONES PARTICULARES del ESTUDIO de DETALLE VIGENTE

Las determinaciones específicas del Plan Parcial para la Manzana M-1.2, son las siguientes:

Superficie total de la manzana (m ²)	1.764
Superficie máxima privatizable (m ²)	100 %
Número máximo de viviendas	9
Superficie máxima edificable (m ²)	2.101,06
Número máximo de plantas	DOS
Edificabilidad Neta (m ² t/m ² s)	1,1911

Usos Pormenorizados_ NORMA ZONAL 3 _ EDIFICACIÓN en VIVIENDA UNIFAMILIAR

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

La parcelación propuesta queda recogida recogida en la documentación gráfica del presente documento dando como resultado 9 parcelas iguales de 196m² cada una, y será de aplicación sobre cada una de ellas la edificabilidad propuesta sin que puedan producirse trasvase de edificabilidad entre ellas.

Retranqueos_

1. A fachada principal: los retranqueos admisibles quedaran ajustados, dentro de cada parcela, a dos líneas paralelas a fachadas situadas, una de ellas a una distancia del cerramiento de parcela entre 4,00m y 5,87m con una longitud de 4,00m y la otra, entre 5,87m y 11,40m de distancia al cerramiento de parcela y de longitud 5,76m. 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 gráfica citada con anterioridad.

2.2. 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 estas:

- Se establecen las alineaciones de la manzana completando las señaladas en el Plan Parcial, no estableciendo

retranqueo, según puede establecerse 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.
- 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.
- 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.

2.3. CONDICIONES APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

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:

parcela	superficie m ²	ocupación max. parcela	edificabilidad total_ m ²	nº max. viviendas
M-1.2_1	196,00	70 %	233,45	1
M-1.2_2	196,00	70 %	233,45	1
M-1.2_3	196,00	70 %	233,45	1
M-1.2_4	196,00	70 %	233,45	1
M-1.2_5	196,00	70 %	233,45	1
M-1.2_6	196,00	70 %	233,45	1
M-1.2_7	196,00	70 %	233,45	1
M-1.2_8	196,00	70 %	233,45	1
M-1.2_9	196,00	70 %	233,45	1
TOTAL	1.764,00	70,00 %	2.101,06	9

Comparativa de las condiciones del PGM de Cáceres y del Estudio de Detalle.

Total manzana M-1.2

	superficie m ²	edificabilidad m ²	nº viviendas	ocupación
UZI 32-01	1.764,00	2.101,06	12	70%
Estudio Detalle	1.764,00	2.101,06	9	70%
parámetros sin agotar			3	

2.4. 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.

Los retranqueos en la manzana M-1.2 del sector U.Z.I.: 32.01 _ Vistahermosa propuestas son las existentes y aprobadas en el Estudio de Detalle vigente redactado por D^a. Cristina Pérez y D. Isidro Navarro, completándose las mismas; siendo la nueva redacción de estos la siguiente:

Retranqueos_

A. Desarrollo de la edificación como parcelas independientes_

En el caso de que la edificación de las parcelas que componen la manzana M-1.2 se desarrolle por parcelas independientes, las condiciones de los retranqueos son las siguientes:

1. A fachada principal: los retranqueos admisibles quedaran ajustados, dentro de cada parcela, a dos líneas paralelas a fachadas situadas, una de ellas a una distancia del cerramiento de parcela entre 4,00m y 5,87m con una longitud de 4,00m y la otra, entre 5,87m y 11,40m de distancia al cerramiento de parcela y de longitud 5,76m. 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. El retranqueo posterior será de tres metros. Los retranqueos en alineaciones de testeros de manzana se ajustarán a lo que dispone la documentación gráfica citada con anterioridad.
- B. Desarrollo de la edificación de la manzana completa_

Cuando se redacte el Proyecto de Edificación de la manzana completa, los retranqueos serán los definidos en dicho proyecto, mediante una composición unitaria del conjunto de viviendas que definen la edificación a situar sobre dicha manzana”.

2.5. ESTUDIO COMPARATIVO

Las alineaciones y retranqueos que se proponen en esta MODIFICACIÓN del ESTUDIO de DETALLE VIGENTE, aprobado el 2 de abril de 2013 (BOP 11/04/2013, DOE 20/05/2013), lo que hacen es completar las mismas para el caso del desarrollo de las parcelas que componen dicha manzana como un conjunto y no la edificación de forma individualizada. La modificación de dichas condiciones no altera las condiciones de aprovechamiento de la manzana M-1.2.

_ Condiciones conforme Estudio de Detalle, aprobado 2 de abril de 2013:

Retranqueos_

1. A fachada principal: los retranqueos admisibles quedaran ajustados, dentro de cada parcela, a dos líneas paralelas a fachadas situadas, una de ellas a una distancia del cerramiento de parcela entre 4,00m y 5,87m con una longitud de 4,00m y la otra, entre 5,87m y 11,40m de distancia al cerramiento de parcela y de longitud 5,76m. 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 gráfica citada con anterioridad.

_ Condiciones conforme a Modificación del Estudio de Detalle:

Retranqueos_

A. Desarrollo de la edificación como parcelas independientes_

En el caso de que la edificación de las parcelas que componen la manzana M-1.2 se desarrolle por parcelas independientes, las condiciones de los retranqueos son las siguientes:

1. A fachada principal: los retranqueos admisibles quedaran ajustados, dentro de cada parcela, a dos líneas paralelas a fachadas situadas, una de ellas a una distancia del cerramiento de parcela entre 4,00m y 5,87m con una longitud de 4,00m y la otra, entre 5,87m y 11,40m de distancia al cerramiento de parcela y de longitud 5,76m. 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 gráfica citada con anterioridad.

B. Desarrollo de la edificación de la manzana completa_

Cuando se redacte el Proyecto de Edificación de la manzana completa, los retranqueos serán los contemplados en dicho proyecto, mediante una composición unitaria del conjunto de viviendas que definen la edificación a situar sobre dicha manzana”.

2.6. ÁREA de VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA _ “EL CONEJAR”

La manzana M-1.2 del sector U.Z.I. 32.01 _ Vistahermosa se encuentra incluida en el *área de vigilancia arqueológica, “El Conejar”*, debiendo cumplir las obligaciones recogidas en el PGM de Cáceres.

A continuación, se recoge lo obligado por el PGM:

“3. Independientemente de los puntos denominados SUNP-RA y Zona Arqueológica, se delimitan dentro del casco urbano una serie de zonas especiales denominadas “Áreas de vigilancia Arqueológica” en las cuales serán preceptiva, previo a la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras, una prospección arqueológica con sondeos mecánicos a cargo del promotor, a fin de evaluar la presencia o ausencia de restos arqueológicos. Si durante estos trabajos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/97 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características y calidad de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

Estas Zonas de Vigilancia Arqueológica, indicadas con una trama en los planos nº5, “Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable, con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria y alineaciones”, serán las siguientes:

...

- El Conejar. Abarca toda la extensión aledaña a la Cueva del conejar (denominada en el nuevo PGOU como UZI 32-1). Esta zona requiere estudio arqueológico previo que incluya prospección arqueológica superficial y prospección geofísica, a fin de detectar tanto posibles cavidades no conocidas como restos de hábitat prehistórico.

Dichas zonas han quedado señaladas en su correspondiente plano, y sus condiciones quedarán reflejadas en apartado de “observaciones” de las fichas contenidas en el Tomo II de las Normas Urbanísticas, para cada una de las zonas afectadas por las referidas Áreas de Vigilancia Arqueológica.

4. En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación, se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (Art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).”

Cáceres, junio de 2018

Arquitecto

Juan Antonio Mahillo Durán