

promotor:
estudio de detalle:

PROVEIN 2020
Parcela M-6.1, VISTAHERMOSA, CACERES

parcela m 6.1 vistahermosa

ESTUDIO DE DETALLE

Parcela M-6.1 Vistahermosa

promotor:
estudio de detalle:

PROVEIN 2020
Parcela M-6.1, VISTAHERMOSA, CACERES

MEMORIA

1. Autor del Encargo.
2. Situación.
3. Superficie.
4. Descripción.
5. Normativa urbanística de aplicación.
6. Definición y finalidad del trabajo.
7. Justificación.
8. Condiciones actuales de la ordenación.
9. Nueva alineación.

PLANOS

0. Situación
1. Emplazamiento
2. Situación parcela M 6.1
3. Situación ronda sur-este
4. Estado actual parcela
5. Parcelas resultantes
6. Alineaciones
7. Volumetría
8. Volumetría parcela
9. Topografico
10. Catastral
11. Desviación catastro- topografico

promotor:
estudio de detalle:

PROVEIN 2020
Parcela M-6.1, VISTAHERMOSA, CACERES

1. AUTOR DEL ENCARGO

Estudio de Detalle desarrollado a requerimiento de PROVEIN 2020 SL.

2. SITUACIÓN

La Parcela objeto de este Estudio de Detalle está situada en el Polígono "Vistahermosa", en Cáceres sector de suelo urbanizable no programado del Plan General (SNUP 8) que cuenta con Plan Parcial con aprobación definitiva; la denominación de dicha parcela es M-6.1. y pertenece a la manzana M-6.

Los propietarios de la Manzana son:

- Parcela M 6.1: Promociones Inmobiliarias Eficientes Vega Roucher SL.....c/ Tenerías nº 2, CP: 10.003, Cáceres.
- Parcelas M 6.2, M 6.3, M 6.4 : Ayuntamiento de Cáceres..... C/ Plaza Mayor nº1 , CP: 10003, Cáceres

3. SUPERFICIE

Parcela	Superficie M²	Ocupación Máxima s/parcela	Número máximo de viviendas	Edificabilidad Total
M 6.1.	1116.02	70 %	6	1050.53 M²
M 6.2	4408.37	70 %	21	3676.84 53 M²
M 6.3	1120.17	70 %	6	1050.53 53 M²
M 6.4	5155.44	70 %	24	4202 53 M²
TOTAL	11800	70,00 %	57	7528.78 M²

La superficie total de la parcela es de 1116,02 m2.

La superficie total de la manzana es de 11800 m2.

4. DESCRIPCIÓN

Linderos: Norte: con el vial H en una longitud aproximada de 43,12 metros.

Sur: con el vial 10 en una longitud aproximada de 45,79 metros.

Este: con la parcela resultante M.6.2. en una longitud aproximada de 25,00 metros.

Oeste: con el vial 2S en una longitud aproximada de 25,54 metros.

Uso: residencial.

promotor:
estudio de detalle:

PROVEIN 2020
Parcela M-6.1, VISTAHERMOSA, CACERES

Aprovechamiento: tiene una edificabilidad de 1050,53m² y un número máximo de viviendas de 6.

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 1,60 y 2,10 metros.

5. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

En la redacción del presente Estudio de Detalle se ha teniendo en cuenta la siguiente legislación:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura.
- RD 2159/1978, Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura, decreto 7/2007 de 23 de Enero.
- Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres. 28 de Octubre de 1998.
- Plan Parcial del Polígono Vistahermosa del sector de suelo urbanizable no programado del Plan General (SUNP 8).

5.1. ÁREA de VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA _ "EL CONEJAR"

La manzana M-6 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

promotor:
estudio de detalle:

PROVEIN 2020
Parcela M-6.1, VISTAHERMOSA, CACERES

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)."

6. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la vinculación a las alineaciones que se marquen de las diferentes parcelas que componen la parcela M-6.1. Las normas urbanísticas del plan parcial del polígono Vistahermosa permiten la alineación oficial, retranquearse 3 metros o más, el instrumento de Planeamiento que permite dar uniformidad al conjunto es el Estudio de Detalle.

Mencionado Estudio de Detalle no conlleva alteración en la superficie total de la manzana, ni incremento en la edificabilidad asignada, ni reducción de la superficie de viario establecido en el Plan Parcial del Polígono Vistahermosa, de Cáceres, que cuenta con aprobación definitiva; aunque sí supondrá un ajuste en las alineaciones determinadas en dicho Plan Parcial.

7. JUSTIFICACIÓN

PROVEIN 2020, encarga la redacción del presente EE.DD. como respuesta a las exigencias Municipales sobre el tratamiento de las alineaciones en la manzana de la que es copropietario, garantizando que el tratamiento es uniforme y que las medianeras que resultaren serán ejecutadas como fachadas; para lo cual se fijará una alineación con un fondo mínimo respecto a la exterior y un retranqueo máximo con respecto a mencionada alineación.

Queremos reflejar en este documento de forma ACLARATORIA que el ámbito del presente estudio de detalle hace referencia únicamente a la mencionada parcela M 6. 1 , que se presupone tendrá el tratamiento de manzana o unidad urbanística equivalente como resultado del ya aprobado plan de reordenación urbanística de LA RONDA SUR-ESTE del cual queda exenta, ya que no se encuentra dentro de la nueva modificación del Plan General (PGM-MOD29).

promotor:
estudio de detalle:

PROVEIN 2020
Parcela M-6.1, VISTAHERMOSA, CACERES

Para más detalle se adjunta anexo plano 3: situación ronda sur-este

Igualmente y de forma ACLARATORIA queremos reflejar que las alineaciones y retranqueos determinados en este estudio de detalle se encuentran dentro de la normativa que actualmente los regula y que cumplen con todas sus determinaciones.

De igual modo debido al estado actual de la ordenación y en previsión del cambio de usos y tipología del resto de la manzana M 6 por el PGM-MOD29 dicho estudio de detalle se ve obligado a crear precedente en cuanto a la disposición de la edificación.

Debido a la tipología de la parcela y a las limitaciones en cuanto a edificabilidad nuestra alineación al lindero contiguo al ámbito PGM-MOD29 es obligada para el aprovechamiento del suelo. Las futuras edificaciones o usos a los que se destine el resto de la manzana y que quedan afectados por la modificación de Plan General (PGM-MOD29) deberán tener en cuenta dichas alineaciones para dar una correcta ordenación de todo el entorno urbanístico. La alineación con el lindero se realizará mediante una medianera ciega que tendrá el mismo tratamiento que la fachada.

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.

8. CONDICIONES ACTUALES DE LA ORDENACIÓN

Las determinaciones específicas del Plan Parcial para la Parcela M.6.1. , son las siguientes:

promotor:
estudio de detalle:

PROVEIN 2020
Parcela M-6.1, VISTAHERMOSA, CACERES

Superficie total de la parcela (m2)	1116.02
Superficie máxima privatizable (m2)	100 %
Número máximo de viviendas	6
Superficie máxima edificable (m2)	1050.53
Número máximo de plantas.....	DOS
Edificabilidad Neta (m²T/m²S)	1,0835

Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO 10

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

Art. 4.1.2.- Retranqueos.

- 1.- A la fachada principal: En la alineación exterior o con retranqueo igual o mayor a tres metros, debiendo aplicarse el mismo criterio en cada tramo de calle de cada manzana.
- 2.- A linderos laterales y posteriores: La edificación se adosará al lindero o se separará con una distancia igual o mayor a 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 reflejar un retranqueo de tres metros como mínimo a la alineación posterior indicada en los planos.

9. NUEVA ALINEACIÓN PARA PARCELA M-6.1.

Las determinaciones específicas del Plan Parcial para la parcela M.6.1. , son las siguientes:

Superficie total de la parcela (m2)	1116.02
Superficie máxima privatizable (m2)	100 %
Número máximo de viviendas	6
Superficie máxima edificable (m2)	1050.53
Número máximo de plantas.....	DOS
Edificabilidad Neta (m²T/m²S)	1,0835

Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO 10

promotor:
estudio de detalle:

PROVEIN 2020
Parcela M-6.1, VISTAHERMOSA, CACERES

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

Art. 4.1.1.- Retranqueos.

1.- A fachada principal: alineación exterior. Se realizará un cerramiento alineado exteriormente con un porcentaje ciego no superior al 50 %. La fachada irá retranqueada de la alineación exterior a una distancia de 3 metros.

2.- A lindero posterior: La edificación se separará con una distancia igual a 4,30 m. Al tratarse de una edificación en una única promoción se garantiza la disposición conjunta de cada subparcela en una misma alineación.

3.- Si las dimensiones de la parcela lo permiten la edificación podrá retranquearse tres metros o más de todos los linderos y fachada principal, siendo en este caso aislada.

Observaciones: El número de viviendas y la superficie edificable máximas determinado para cada parcela podrá trasladarse.

La superficie resultante del retranqueo de la fachada principal respecto al cerramiento tendrá la consideración de patio a fachada, permitido para esta edificación según el plan parcial en su artículo 4.1.7 Patios a fachada.

Las alineaciones quedan recogidas en el plano número 6 del anexo del presente estudio de detalle.

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.

En Cáceres, a Junio de 2018

El Arquitecto

La Propiedad

Camás Vega Roucher
arquitecta

provein 2020
propiedad

Colegiado COADE nº314374