

INDICE

1. MEMORIA

1.1. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.2. AMBITO

1.3. DIVISIÓN MATERIAL

1.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DEL ÁMBITO

1.4.1. Estado de la urbanización

1.4.2. Condiciones Particulares

1.5. CONTENIDO, CONDICIONES Y FUNCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.5.1. Contenido del Estudio de Detalle

1.5.2. Condiciones del Estudio de Detalle

1.5.3. Función del Estudio de Detalle

1.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.7. ORDENACIÓN PROPUESTA

2. PLANOS

I-01 Situación en Plan General Municipal

I-02 Situación Plan Parcial del Sector SUNP-8

I-03 Ámbito del Estudio de Detalle

I-04 Perspectiva visual de la manzana y su entorno

O-01 Alineaciones y Alturas

1. MEMORIA

1.1. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L. (PROGEMISA) y tiene por objeto ajustar la normativa urbanística prevista en el Plan General Municipal de Cáceres a las características concretas de las parcelas objeto de este Estudio.

El objeto de este estudio de Detalle es establecer las alineaciones y rasantes de la manzana 29 del UZI 32-01 del PGM de Cáceres en base a lo establecido en el artículo 4.1. de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SUNP-8, aprobado definitivamente el 8 de mayo de 2003, del antiguo PGOU.

1.2. ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle recoge la delimitación de la manzana 29 del UZI 32-01 del Plan General Municipal de Cáceres.

1.3. DIVISION MATERIAL

La manzana 29 del UZI 32-01 fue segregada materialmente mediante escritura pública de fecha 30 de abril de 2018 en la Notaria de D. Ignacio Ferrer Cazorla de Cáceres, con número de protocolo 574 y con licencia de parcelación nº 32 otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres el 11 de febrero de 2018 (Expediente nº EXP2007/0143) obteniéndose las 33 parcelas reflejadas en el plano de información I-2 con sus dimensiones y superficies.

1.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DEL ÁMBITO

1.4.1 Estado de la urbanización

La parcela se encuentra dentro del antiguo Sector SUNP-8, recepcionado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres y se encuentra dotada de todas las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

1.4.2 Condiciones Particulares

Las actuales condiciones urbanísticas son las incluidas en Plan General Municipal en vigor y que se determinan para el UZI 32-01, que establece como planeamiento básico el Plan Parcial del Sector SUNP-8 “El Conejar”.

El Plan Parcial desarrollado para este sector fue el Plan Parcial del antiguo Sector SUNP-8, aprobado definitivamente el 8 de mayo de 2003. En él se establecen las ordenanzas para esta manzana y que son las siguientes:

4.1.- EDIFICACIÓN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.- RESIDENCIAL TIPO 10.

Art. 4.1.1.- Posición de los edificios en la parcela.

1.- La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, pareadas o aisladas.

Art. 4.1.2.- Retranqueos.

1.- A fachada principal: En la alineación exterior o con retranqueo igual o mayor de tres metros, debiendo aplicarse el mismo criterio en cada tramo de calle de cada manzana.

2.- A linderos laterales y posterior: La edificación se adosará al lindero o se separará con una distancia igual o mayor de 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 dejar un retranqueo de tres metros como mínimo a la alineación posterior indicada en los planos.

Art. 4.1.3.- Altura máxima permitida.

1.- Las alturas máximas permitidas son dos plantas.

Art. 4.1.4.- Condiciones de parcelación.

1.- Superficie mínima: 100 m². (Cien metros cuadrados).

2.- Fachada mínima: 6,00 m. (Seis metros).

3.- Diámetro de la circunferencia inscribible: 6,00 m. (Seis metros).

Art. 4.1.5.- Construcciones auxiliares.

1.- Se permiten construcciones auxiliares en cubierta tales como casetones, cajas de escaleras, chimeneas, cuartos de maquinaria, etc. con una superficie máxima de 15,00 m². (Quince metros cuadrados).

Art.4.1.6.- Condiciones de ocupación de la parcela.

1.- La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el setenta por ciento de la superficie total de la misma.

2.- Bajo rasante podrá construirse una planta semisótano de ocupación no superior a la Planta Baja.

3.- El resto de la parcela no edificada, deberá estar sin pavimentar al menos en un setenta por ciento de su espacio, al objeto de no modificar sustancialmente los coeficientes de escorrentías de la zona.

Art. 4.1.7.- Patios permitidos.

1.- Se autorizan los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas por las legislaciones de aplicación para estos casos.

Art. 4.1.8.- Condiciones particulares de estética.

1.- Se prohíben las soluciones de cubierta abuhardilladas. El material de cubierta será de teja cerámica, pudiendo tener zonas aterrazadas que no superen el 30% de la ocupación de la misma.

2.- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

3.- Las parcelas sólo podrán vallarse en sus alineaciones exteriores con elementos macizos de 50 cm. (Cincuenta centímetros) de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos, con una altura máxima total de dos metros (dos metros). La fachada del Arroyo, así como todas las que den a espacios públicos se consideran a todos los efectos alineación exterior.

4.- Debe realizarse un esfuerzo en el diseño de las fachadas, aleros, cornisas, adornos, remates, tejados, chimeneas, etc. para proporcionar pequeñas irregularidades, pequeños y medianos huecos, zonas de cobijo, refugios, rincones, plataformas, huecos artificiales, etc., que permitan la cría de las especies más características de nuestra fauna urbana.

5.- El diseño de las edificaciones será tal que la percepción global de la urbanización, vista desde La Montaña, no suponga un elemento de fuerte distorsión en el conjunto del paisaje, ni que la tipología de sus edificios resulte excesivamente conspicua para el observador.

Art. 4.1.9.- Aparcamientos.

1.- Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de garaje cubierta o descubierta por vivienda dentro de cada parcela.

Las Condiciones Particulares del Plan Parcial para la Manzana 29, son las siguientes:

Superficie total de la manzana (m2).....	5.062
Superficie máxima privatizable (m2).....	100 %
Número máximo de viviendas	33
Superficie máxima edificable (m2).....	5.777,90
Número máximo de plantas.....	DOS
Edificabilidad Neta (m ² T/m ² S).....	1,1414

Usos Pormenorizados: RESIDENCIAL TIPO 10

Alineaciones: Las alineaciones se adaptarán 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.

1.5. CONTENIDO, CONDICIONES Y FUNCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.5.1. Contenido del estudio de detalle

EL Artículo 94 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura establece la documentación de los Estudios de Detalle:

Artículo 94. Documentación Estudios de Detalle.

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.

1.5.2. Condiciones del estudio de detalle

El artículo 54 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, establece las condiciones que deben cumplir los Estudios de Detalle:

Artículo 54. Estudio de Detalle.

1. Los estudios de detalle son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística cuyo objeto es concretar, modificar o reajustar, en el ámbito de manzanas o unidades urbanas equivalentes, alguna o todas de las siguientes determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento general o de desarrollo:

a) Las alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, excluidos los sistemas generales.

b) La ordenación y composición de volúmenes, alturas y fachadas de las edificaciones, así como la eficiencia energética.

c) La ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas encaminadas a garantizar la accesibilidad universal, cuando se ocupen espacios públicos de manera permanente.

2. Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso, modificar determinaciones estructurales, ni establecer nuevos usos y ordenanzas.

3. Los estudios de detalle contendrán la documentación precisa para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean de su objeto, analizando la influencia en el entorno.

4. El procedimiento de aprobación de los estudios de detalle se desarrollará reglamentariamente.

1.5.3. Función del estudio de detalle

EL Artículo 91 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura establece las funciones de los Estudios de Detalle:

Artículo 91. Estudios 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.

Artículo 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 Estudios 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.

1.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tras establecer, el contenido, las condiciones y función de los Estudios de Detalles, se justifica el cumplimiento del mismo:

- 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 incluye la posibilidad de la alineación al vial principal, al igual que sucede en las manzanas U09 y U-10 de este mismo sector, uso como garaje.

- 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 modifican determinaciones estructurales.

- No se establecen nuevos usos.

- No se establecen nuevas ordenanzas.

- 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 la totalidad de 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.

El Plan Parcial determina en su artículo 4.1.2, retranqueos de la edificación de viviendas unifamiliares (Residencial Tipo 10), que la alineación exterior o retranqueo podrá ser igual o mayor de tres metros, por ello en las parcelas transversales (testereros de parcelas) se propone retranqueo mínimo y máximo. Con el retranqueo mínimo se hace posible que se pueda consumir la totalidad de la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas y con el retranqueo máximo se permite que en el caso de tener una parcela de una mayor dimensión que las existentes se pueda retranquear la construcción hasta los 4 metros.

1.7. ORDENACIÓN PROPUESTA

Para la ordenación se disponen las siguientes alineaciones y ocupación, que se adecuan al Plan Parcial al estar comprendido entre las posibilidades de lo indicado del Art. 4.1 de las Ordenanzas Regulatoras de dicho documento.

Alineación oficial:

Es el borde exterior de la parcela

Alineaciones máximas y retranqueos:

Fachada longitudinal: Podrá ser alineado a esta fachada (alineación oficial) en planta baja si su uso es para garaje y en una longitud igual a 4,50 metros. Para otros usos diferentes al de garaje y en otras plantas, la alineación máxima al vial es de 3,50 metros.

El volumen alineado al vial de las fachadas longitudinales, para uso, únicamente, de garaje, tendrá una longitud de 4,50 metros, una altura de 3,20 metros en la fachada y una cubierta inclinada con una pendiente del 30 %.

Fachada transversal: Para los testeros de la manzana, la edificación se retranqueará un mínimo de 2,00 metros de la alineación oficial y un máximo de 4,00 metros. En la calle Mozart la edificación se podrá alinear a la fachada (alineación oficial) en planta baja si su uso es para garaje y en una longitud igual a 4,50 metros.

El volumen alineado al vial de las fachadas transversales, para uso, únicamente, de garaje, tendrá una longitud de 4,50 metros, una altura de 3,20 metros en la fachada y una cubierta inclinada con una pendiente del 30 %.

Alineaciones interiores: La edificación se adosará al lindero interior lateral o se separará con un distancia igual o mayor de tres metros; al lindero interior del fondo de parcela se separará una distancia igual o mayor de 3,00 metros, excepto en las parcelas de los testeros laterales (fachadas calle Mozart y Puzzeni) en donde la edificación, cuando sean adosados en hilera, podrá adosarse o separarse una distancia igual o mayor de 3,00 metros en lindero del fondo que es confluyente a las calles laterales.

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 tanto bajo rasante como sobre rasante sin que tengan que coincidir una sobre otra.

El resto de la parcela no edificada deberá estar sin pavimentar al menos en un setenta por ciento de su espacio, al objeto de no modificar sustancialmente los coeficientes de escorrentías de la zona.

Tratamiento de medianeras:

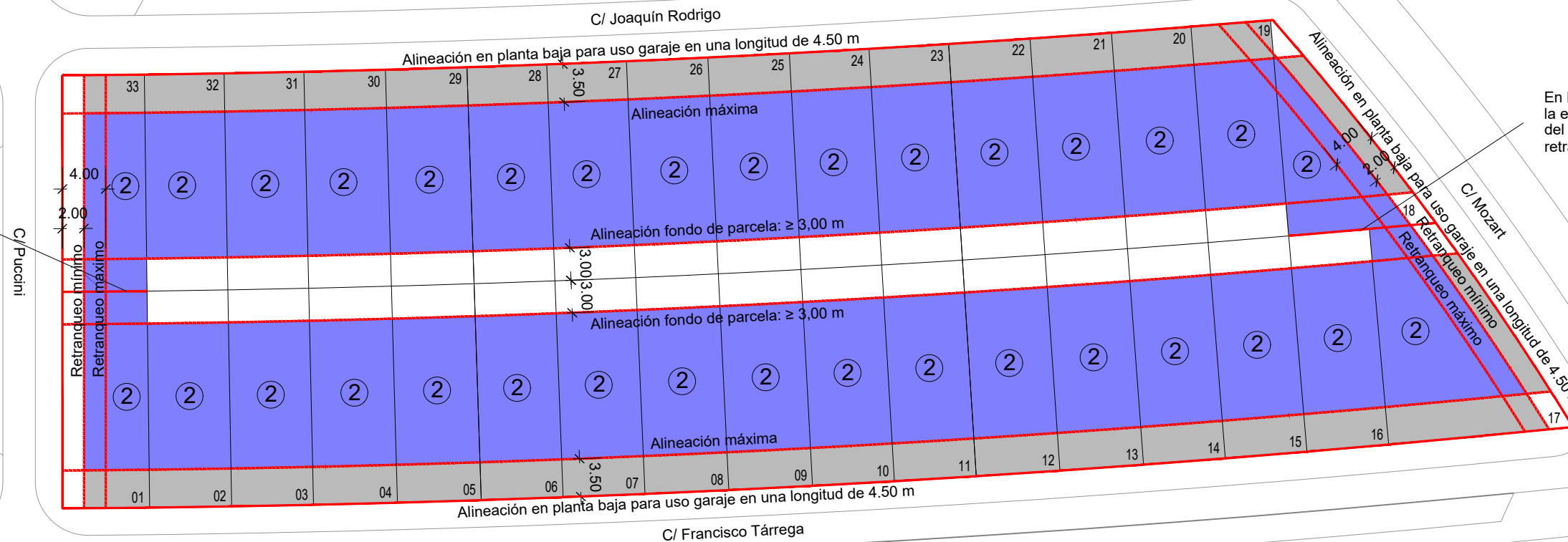
Las medianeras de unión de cada promoción tendrán un tratamiento del mismo material que las fachadas.

Cáceres, septiembre 2020

MANUEL CASERO MÉNDEZ
ARQUITECTO

En las parcelas de los testeros laterales, la edificación podrá adosarse al lindero del fondo, confluyente a la c/Puzzini, o retranquearse 3,00 metros.

En las parcelas de los testeros laterales, la edificación podrá adosarse al lindero del fondo, confluyente a la c/Mozart, o retranquearse 3,00 metros.



② Número de plantas

0-1

ESTUDIO de DETALLE
MANZANA 29
U.Z.I. 32-01 - CÁCERES

PLANO:

ORDENACIÓN

E: 1/500

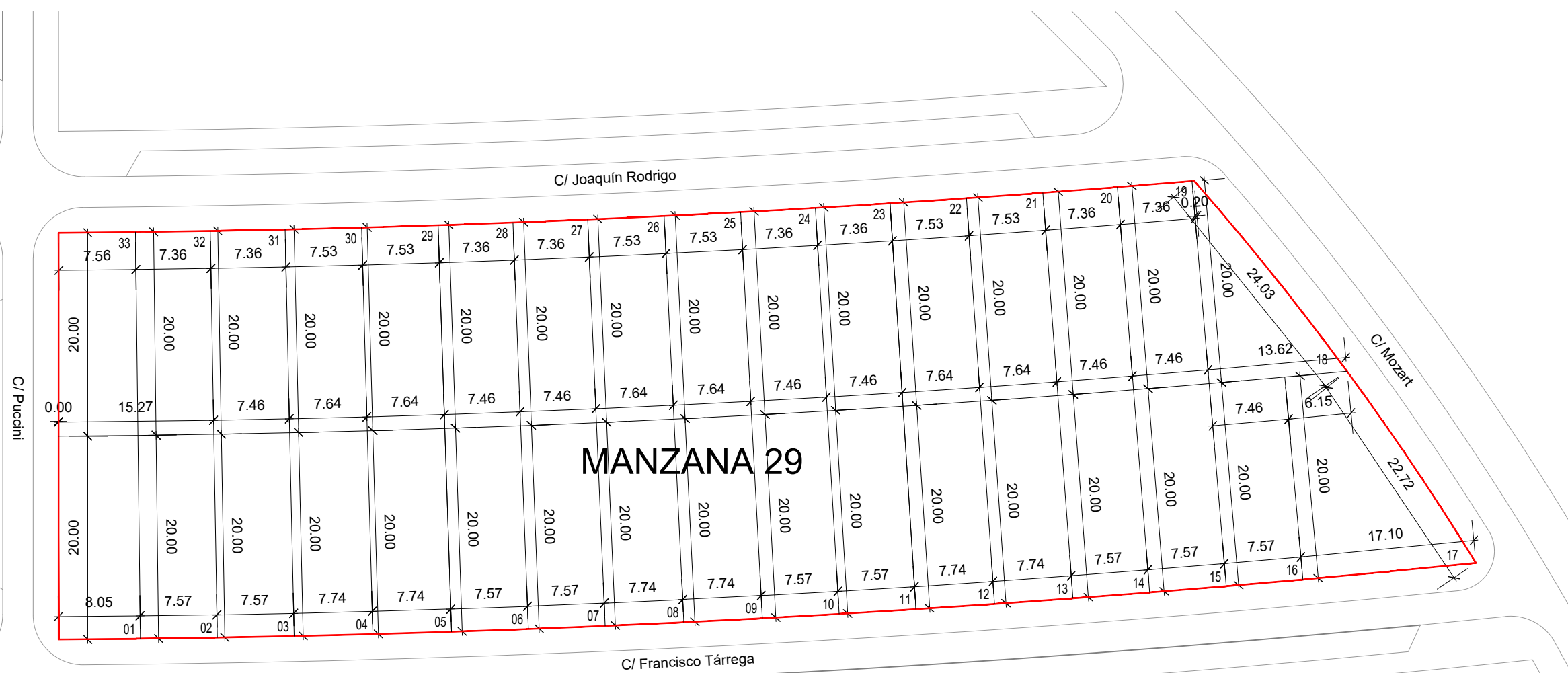
ARQUITECTO:

D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

PROPIEDAD:

PROGEMISA

SEPTIEMBRE - 2020



MANZANA 29

Número de Parcela	Superficie (m ²)	Edificabilidad
1	158,60	178,36
2	150,30	175,36
3	150,30	175,36
4	153,80	177,36
5	153,80	177,36
6	150,30	175,36
7	150,30	175,36
8	153,80	177,36
9	153,80	177,36
10	150,30	175,36
11	150,30	175,36
12	153,80	177,36
13	153,80	177,36
14	150,30	175,36
15	150,30	175,36
16	150,30	175,36
17	236,20	186,01
18	142,52	154,53
19	148,20	173,24
20	148,20	173,24
21	151,70	175,24
22	151,70	175,24
23	148,20	173,24
24	148,20	173,24
25	151,70	175,24
26	151,70	175,24
27	148,20	173,24
28	148,20	173,24
29	151,70	175,24
30	151,70	175,24
31	148,20	173,24
32	148,20	173,24
33	153,70	176,24

I-3

**ESTUDIO de DETALLE
MANZANA 29
U.Z.I. 32-01 - CÁCERES**

PLANO:

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

E: 1/500

ARQUITECTO:

D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

PROPIEDAD:

PROGEMISA

SEPTIEMBRE - 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por Resolución de la Alcaldía de fecha
20 de noviembre de 2020