MEMORIA

ENCARGO: **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM. CUACOS DE YUSTE**

SITUACIÓN: ***CALLE CALVARIO, S/N***
CUACOS DE YUSTE - (Cáceres)

PROPIETARIO: **"HIJOS DE SALVADOR LÓPEZ, S.L."**
C.I.F.: B-10.146.538

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESION PLENARIA CELEBRADA EL DIA 19/9/2003
EL SECRETARIO,

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA URBANISMO Y TRANSPORTES
Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente
27 ENE. 2004
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.-

El objeto del presente encargo es la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE** (Cáceres), en relación al solar ubicado en la Calle Calvario, s/n del municipio de Cuacos de Yuste, expediente estudio nº **013/03**, cuyas características se darán a conocer en la presente memoria.

1.2. DATOS DEL ENCARGO.-

El encargo ha sido realizado por el actual propietario de los solares afectados, **"HIJOS DE SALVADOR LÓPEZ, S.L."**con C.I.F. B-10.146.538 y domicilio en la Avenida Constitución, nº 4, de Caucos de Yuste, actuando en su propio nombre y derecho.

Este trabajo ha sido realizado por la arquitecto **Dª María José Arriba Guillén**, colegiada con el Nº 414.255 en el COADE, con domicilio en Calle Constitución, Nº 9 de Galisteo (Cáceres), con Tlf: 927 45 22 25.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESION PLENARIA CELEBRADA EL DIA 27/11/2003
EL SECRETARIO,

2. ANTECEDENTES

2.1. CALIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO.-

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Cuacos de Yuste (Cáceres), ordena el solar, objeto de este informe y propiedad de "Hijos de Salvador López, S.L.", ubicado en la Calle Calvario, según los siguientes parámetros:

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESE
AMIENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR E
AYUNTAMIENTO EN SESIÓN SECRETARIA CELEBRADA
DÍA 19/9/2003
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA
FDO. MARTIN MORENO PAVADERO

- **Clasificación del suelo:** Suelo Urbano
- **Calificación del suelo:** Clave 04: Residencial en zona de Ensanche
- **Parámetros urbanísticos:** Según condiciones particulares establecidas en el Artículo 55 de las NN.SS.MM.
- **-Usos pormenorizados:** Residencial

Asimismo, el Artículo 55 permite en dicha zona los siguientes Usos:

a) Aparcamiento: Grupo I y II.
En edificaciones con menos de cuatro viviendas se exige la habilitación de una pieza de aparcamiento cubierta por cada dos viviendas y cada 100 m^2 de otros usos. Cuando tenga un número igual o superior a cuatro viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m^2 de otros usos.

b) Residencial: Grupos I, II y III.

c) Industria: Grupo 1º, 2º, 3º y 5º en localización A y B.
Si es en planta sótano sólo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio: Grupos I, II y III en planta baja; sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos; se permite también en planta primera vinculada al local de principal de planta baja y con acceso a través de éste.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE
DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE
AYUNTAMIENTO EN SESIÓN SECRETARIA CELEBRADA EL
DÍA 27/11/2003
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA
FDO. MARTIN MORENO PAVADERO

e) Oficinas: Permitido.
En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja.

f) Equipamientos: Permitidos en edificios exclusivo en todos los casos.
Permitido en planta baja, primera y sótano.

Por otra parte, dicho Artículo establece para el área de calificación Clave 04 los siguientes parámetros urbanísticos:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA URBANISMO Y TRANSPORTES
Territorio de Extremadura, acordó aprobar
definitivamente en la sesión de
27 ENE. 2004
El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda

CALIFICACIÓN: CLAVE 04
USO: RESIDENCIAL EN ZONA DE ENSANCHE

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	
DEFINICIÓN:	Regula la edificación adosada en parcela de tamaño medio con espacio libre posterior y sujetos a un trazado generalmente regular.
ALINEACIONES Y RASANTES:	Serán las definidas en el plano nº 04. Las alineaciones exteriores son obligatorias.
CONDICIONES DE PARCELA: Parcela mínima.....	La catastral existente o 150 m^2 para las nuevas parcelaciones. Para promociones conjuntas de viviendas adosadas se permite, previo estudio de detalle, una parcela de 100 m^2 por vivienda, debiendo tener la superficie total de la parcela 150 m^2 x nº de viviendas, quedando el resto como espacio libre común al grupo de viviendas.
Frente mínimo.....	El catastral existente o 10 m. para las nuevas edificaciones.
Frente máximo.....	No se fija.
Fondo máximo edificable.....	Será de 12 m. para todas las plantas de la edificación principal.
Superficie de ocupación máxima.....	Se fija en un 100% para la franja comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la línea de fondo máximo edificable. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40% sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 m..
RETRANQUEOS:	Se prohíben los retranqueos respecto de las alineaciones fijas que aparecen en los planos, excepto en promociones conjuntas, donde tras la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán establecer retranqueos. Se exige un retranqueo mínimo de 3 m. al linde posterior.
ALTURA DE EDIFICACIÓN:	Según las definidas en el plano nº 06. Se fija una altura máxima de 9,40 m.. En cualquier caso no sobrepasarán las III plantas.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 19/9/2003
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE SECRETARIA Cáceres
FDO. MARTIN MORGADO PANIAGUA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 27/11/2003
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE SECRETARIA Cáceres
FDO. MARTIN MORGADO PANIAGUA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
En la sesión de
Acordó aprobar definitivamente
27 ENE. 2004
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.MM.

Es objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, el establecimiento de los parámetros edificatorios relativos al solar, propiedad de "Hijos de Salvador López, S.L.", sito en la Calle Calvario del municipio de Cuacos de Yuste (Cáceres).

De esta forma, se fijan los parámetros – número de plantas, usos permitidos, situaciones, categorías,...- que deban regir para ajustar la tipología a los usos previstos.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 14/9/2005

EL SECRETARIO,

SECRETARIA · CUACOS DE YUSTE

FDO. MARTIN MORGADO PRIORADO

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Los mencionados terrenos se encuentran situados según las NN.SS.MM. de Cuacos de Yuste en un área de Suelo Urbano calificado con la **Clave 04** (Residencial en Zona de Ensanche).

Esta clave regula la edificación adosada en parcela de tamaño medio con espacio libre posterior y sujetos a un trazado generalmente regular.

La presente modificación plantea el cambio de calificación de los terrenos de **Clave 04** (Residencial en zona de Ensanche) a **Clave 11** (Industrial Compatible), para destinarse al uso industrial como la mayor parte de la manzana donde se encuentran, como se refleja en la documentación gráfica adjunta.

Dicha clave regula la construcción de naves industriales adosadas con ocupación intensiva del solar.

La industria, anexa al solar objeto de este informe, propiedad de "Hijos de Salvador Pérez, S.L.", está destinada al pimentón. Con este cambio de calificación se pretende ampliar dicha actividad industrial (ver plano nº 07).

Para proceder al mencionado cambio, la propiedad encarga la presente Modificación Puntual de las NN.SS.MM. siguiendo las indicaciones realizadas en el Informe emitido por el Equipo Técnico de la Oficina de gestión Urbanística de la mancomunidad Intermunicipal de la vera a petición del Sr. Alcalde de Cuacos de Yuste (ver Anexo I).

Los terrenos objeto de la permuta tienen una superficie total de 382,00 m^2 (ver Anexo II).

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 27/11/2003

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO · SECRETARIA · CUACOS DE YUSTE

FDO. MARTIN MORGADO PRIORADO

4.1. CALIFICACIÓN PREVISTA DEL SUELO.-

Según la presente Modificación puntual de las NN.SS.MM. se calificarán el solar, propiedad de "Hijos de Salvador López, S.L.", ubicado en la Calle Calvario, según los siguientes parámetros:

- **Clasificación del suelo:** Suelo Urbano
- **Calificación del suelo:** Clave 11: Industrial compatible
- **Parámetros urbanísticos:** Según condiciones particulares establecidas en el Artículo 58 de las NN.SS.MM.
- **-Usos pormenorizados:** Industrial compatible

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
27 ENE. 2004
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez Pereda Soto

Asimismo, el Artículo 58 permite los siguientes Usos:

a) Aparcamiento:	Grupo I, II y III.
b) Residencial:	Grupos II. Una vivienda por parcela vinculada a la actividad industrial con accesos independientes de ésta.
c) Industria:	Grupo 1º, 2º, 3º y 5º si la edificación se retranquea a todos los lindes al menos 4 metros.
d) Comercio:	Grupos II y III.a.
e) Oficinas:	Prohibido, salvo los servicios administrativos propios de la empresa.
f) Equipamientos:	Permitidos en general, aunque siempre en edificación exenta, con retranqueos mínimos a todos los linderos de 4 metros.
g) Agropecuario:	Grupo I y II.

Por otra parte, dicho Artículo establece para el área de calificación Clave 11 los siguientes parámetros urbanísticos:

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESION PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 19/9/2003

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

FDO: RENATIN MORGADO PANDIELLO

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 27/11/2003

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

FDO: RENATIN MORGADO PANDIELLO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente en la sesión de
27 ENE. 2004
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

CALIFICACIÓN: CLAVE 11
USO: INDUSTRIA COMPATIBLE

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	
DEFINICIÓN:	Regula la construcción de naves industriales adosadas con ocupación intensiva del solar.
ALINEACIONES Y RASANTES:	Serán las definidas en el plano nº 05.
CONDICIONES DE PARCELA: Parcela mínima..... Frente mínimo..... Fondo máximo edificable..... Superficie de ocupación máxima.....	 Será de 300 m^2. Será de 10 m. La totalidad de la parcela. Se fija en un 90% de la parcela neta.
RETRANQUEOS:	No se fijan.
ALTURA DE EDIFICACIÓN:	La máxima altura cubierta será de 8 metros hasta la arista de coronación, medidos en cualquier punto del perímetro de su rasante. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.
EDIFICABILIDAD:	No se fija.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 19/9/2003

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

FDO. MARTIN MORGADO PANIAGUA

Galisteo, Abril 2003

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL DÍA 27/11/2003

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

FDO. MARTIN MORGADO PANIAGUA

Fdo: María José Arriba Guillén
Arquitecto colg. 414255

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente [illegible] en la sesión de
27 ENE. 2004
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

FDO. MARTIN MORGADO PANIAGUA

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Sanz