

PROMOTOR
DAMAGA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS SL

OFICINA DE ARQUITECTURA
JOSE MENDOZA MILARA
M^a TERESA DELGADO BEJARANO

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE RASANTES

AVDA. EXTREMADURA Nº 62
BARRADO (Cáceres)

ENERO 2025

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN

Cód. Validación: 5C7TAFAXSKLCLTF2M6ESTC52H
Verificación: <https://barrado.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 10



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN



INDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

- MEMORIA

1.- **Datos generales.**

1.1.- Agentes.

1.2.- Antecedentes y objeto del encargo. 1.3.- Descripción general de la parcela.

1.4.- Zona de actuación e información

fotográfica. 2.- **Marco normativo.**

3.- **Justificación de la solución adaptada.**

4.- **Conclusión.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN



1.- Datos generales.

1.1.- Agentes.

Promotor: *DAMAGA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS SL*
CIF/NIF: B02941904;
Dirección: Calle Sande nº 27 10003 Cáceres

Estudio de Arquitectura:

José Mendoza Milara, Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con el número 515639.

NIF. 53263214K, Dirección: C/ de Damas 14; 10003 Cáceres (Cáceres).

María Teresa Delgado Bejarano, Colegiada en el Colegio Oficial Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cáceres con el número 1628.

NIF.76049854D; Dirección C/ JUAN XXIII; N9; P9; 4C; 10005 Cáceres (Cáceres).

1.2.- Antecedentes y objeto del encargo.

El objeto del presente documento es establecer la ordenación de alineaciones y rasantes para el acceso al edificio de viviendas de turismo rural, sita en Avda. Extremadura 62; 10696 Barrado (Cáceres) con número catastral 4414601TK5441N0001JA. La parcela pertenece a la sociedad promotora DAMAGA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS SL.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo. Debido a problemas surgidos en la excavación de la cimentación y construcción de muros de contención la alineación de la parcela ha sido modificada.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN



Ilustración 1: Excavación de cimentación. Roca sobre la que se cimienta la vivienda aledaña.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN



Como se puede ver en la foto anterior la roca madre sobre la que apoya la vivienda aledaña está fuera de alineación. Se hizo excavación ajustando al máximo, aunque como podemos ver en la imagen inferior, el muro de contención se retranqueó 20cm de la alineación y por eso al construir con el bloque de se ha traspasado la alineación en 5cm, a parte de lo ocupado posteriormente al construir el muro de piedra.



Ilustración 2: Muro de contención sobre roca madre.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN



1.3.- Descripción general del inmueble.

La parcela donde se ubica el inmueble, se encuentra dentro de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal del Barrado, que fueron aprobadas de forma definitiva el 5 de mayo de 1999. Se encuentra afectada por la Ordenanza residencial 1, con gestión directa de planeamiento. Las alineaciones vienen marcadas en el plano correspondiente. La parcela tiene condición de solar edificable, al contar con los servicios urbanos necesarios.

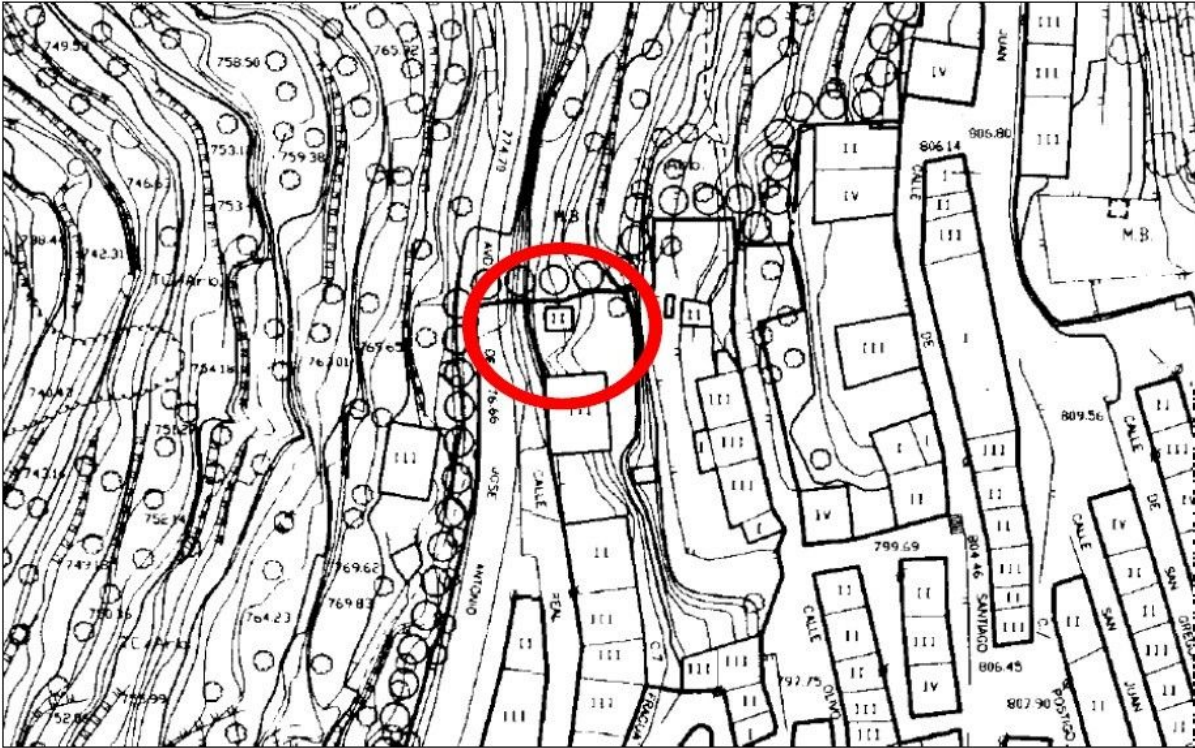


Ilustración 3: Situación según Normas Subsidiarias de Barrado.

La parcela tiene forma sensiblemente rectangular y actualmente acomete contra la Avda. de Extremadura (Travesía EX-213). El acceso al inmueble se realizará a través de una rampa para tráfico rodado que entrará en la cochera (pendiente máxima inferior al 20%) y acceso peatonal (pendiente del 10%). El acerado se plantea con un ancho de 2,00m desde el borde del arcén hacia la parcela, quedando un ancho total que oscila entre los 5,17m y los 5,80m en la zona de acceso rodado.

Linda al Norte con la parcela catastral 10026A003004680000KT y 4414604TK5441N0001ZA. Al Sur con la parcela catastral 4414201TK5441S0001QL (edificada). Al Este con la parcela catastral 4414602TK5441N0001EA. Y al Oeste con vía pública, la Avda. Extremadura (Travesía EX-213).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARÍA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN



1.4.- Zona de actuación e información fotográfica.

La foto del inmueble terminado muestra la afección de la alineación en la parte del muro de piedra (a la derecha de la foto). A falta de la construcción del acerado y colocación de las jardineras, el inmueble terminado queda como muestra la foto.



Ilustración 4: Fachada oeste afectada por la alineación

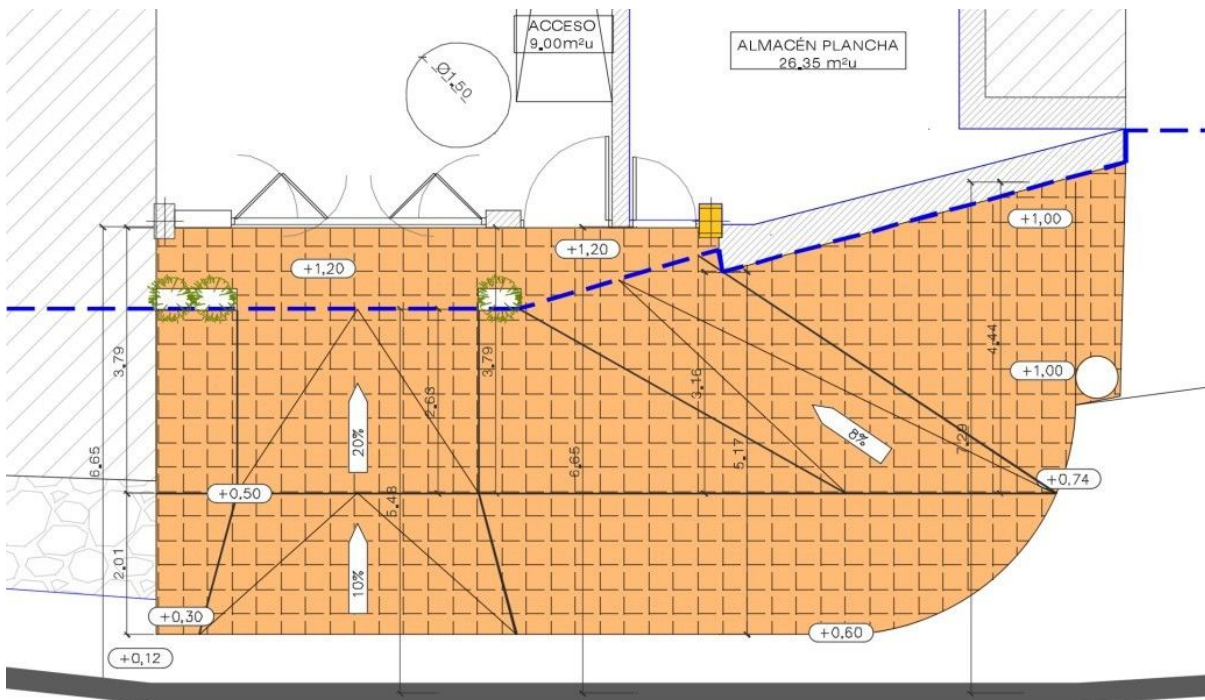


Figure 5: Acotado de la nueva alineación de fachada oeste.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE POR LA SECRETARÍA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN



2.- Marco normativo.

Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
Normas subsidiarias de Barrado.

3.- Justificación de la solución adaptada.

Se justifica la tramitación del presente documento para definir la alineación de fachada de obra terminada del inmueble destinado a viviendas de turismo rural, ubicado en la vía pública Avda. Extremadura (Travesía EX-203).

El documento redactado no modifica el destino urbanístico del suelo, ni incrementa su aprovechamiento urbanístico, ni suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas. Surge el desplazamiento parcial de la alineación en un 40% del frente de fachada, siendo esta la parte afectada por los imprevistos al encontrar la roca madre en el proceso de excavación. Como se puede ver en planos no influirá en los anchos de acerado ni perturbará el funcionamiento adecuado de la vía pública.

El Reglamento de planeamiento establece para los Estudios de detalle que no podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, en la normativa.

El Estudio de Detalle no suprime ni reduce los viales previstos, ni crea nuevos viales que no estén definidos en las normas subsidiarias, la ocupación se hace derivada de los imprevistos surgidos por la geología de la parcela no afecta al correcto funcionamiento de los viales, como se muestra en la imagen.

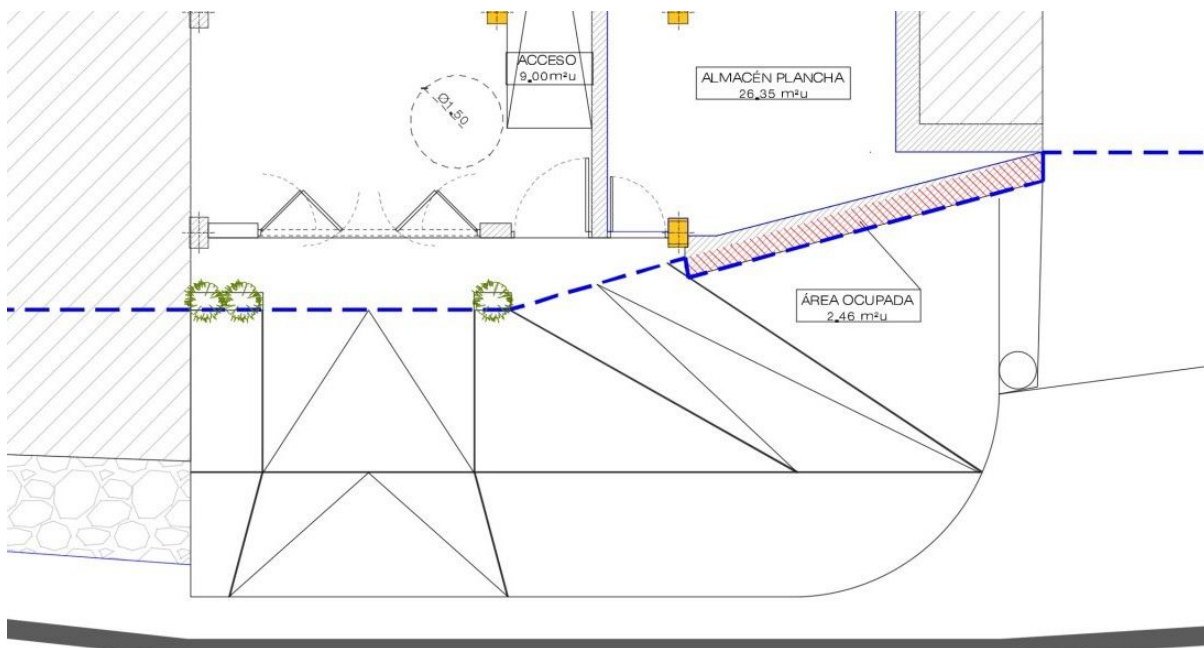


Figure 6: Ocupación surgida por la nueva alineación que no afecta al funcionamiento de las viales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN



4.- Conclusión.

Dado lo expresado en las secciones previas, se concluye que el Estudio de Detalle presentado para el área en cuestión es exhaustivo y cumple con la normativa vigente. Por ello, se somete a la consideración de este Ayuntamiento con el fin de proponer su aprobación, ya que su implementación no afecta las disposiciones de las Normas Subsidiarias de la localidad.

MENDOZA
MILARA JOSE
- 53263214K

Firmado digitalmente
por MENDOZA
MILARA JOSE -
53263214K
Fecha: 2025.01.01
10:56:09 +01'00'

Fdo. Jose Mendoza Milara.
En Cáceres a 01 de enero de 2025.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Estudio de Detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Barrado en sesión ordinaria de fecha 29/04/2025.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA-INTERVENTORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARRADO, D.ª ANA CECILIA SÁNCHEZ CLEMENTE, EN LA FECHA ANOTADA AL MARGEN

