

1.2. Información Previa.

1.2.1 Emplazamiento.

El presente proyecto de ejecución tiene como objeto la construcción de 144 viviendas colectivas en las parcelas EA-2A, EA-2B y EA-2C del Área de Planeamiento Integrado 28-01 “S. Francisco 07” del Plan General Municipal de Cáceres.

Parcela	Finca Registral	Referencia Catastral	Superficie	Edificabilidad
EA-2A	78.937	6719201QD2761H0001TU	3.128,40 m ²	5.822,82 m ²
EA-2B	78.938	6719202QD2761H0001FU	2.952,28 m ²	5.251,50 m ²
EA-2C	78.939	6719203QD2761H0001MU	2.539,32 m ²	4.045,68 m ²
Total			8.620,00 m ²	15.120,00 m ²

1.2.2. Parcela.

1.2.2.1. Características físicas.

El conjunto de las tres parcelas (EA-2A + EA-2B + EA-2C) tiene forma irregular ligeramente rectangular con un lado más ancho y un vértice con una curva muy pronunciada.

El solar consta de 4 fachadas: Calle huerta del Conde en una longitud quebrada de 4,44 m y 51,56 m y con un vértice curvo de una longitud de 7,86 m: calle Molino Harinero con una fachada quebrada en curva con unas longitudes de 4,44 m, 37,96 m, 11,25 m (intersección curva), 70,50 m y un vértice curvo de 4,14 m de longitud y calle Madre de la Ribera, formando dos fachadas con dos vértices curvos y la intersección en curva con unas longitudes de 7,86 m (vértice curvo), 84,89 m, 85,32 m (intersección curva), 24,58 m y un vértice curvo de 4,14 m. De todo ello resulta una superficie de 8.620 m².

1.2.3. Servicios urbanos.

El edificio, por estar enclavado en una parcela urbana, está dotado de todos los servicios necesarios, que son los legalmente impuestos por la Ley del Suelo, y los convenientes desde el punto de vista de la ocupación y utilización con edificación.

1.3. Descripción del Proyecto.

1.3.1. Descripción general del edificio.

El proyecto consta de 2 bloques con 3 plantas y ático sobre rasante, destinadas a viviendas, y otra planta bajo rasante, destinada a aparcamientos y trasteros. La planta bajo rasante (sótano) es común a los 2 bloques y tiene entrada y salida independientes.

En el bloque 1 se proyectan 41 viviendas en dos portales (A y B) y en el bloque 2 se proyectan 113 viviendas en 5 portales (C, D, E, F y G).

El reparto de viviendas por portales es el siguiente:

Portal A	21 viviendas	Portal B	20 viviendas
Portal C	21 viviendas	Portal D	21 viviendas
Portal E	21 viviendas	Portal F	21 viviendas
Portal G	19 viviendas		

En el sótano se proyectan 156 plazas de aparcamiento, 144 trasteros y cuartos de instalaciones. Al sótano se accede desde la vía pública mediante dos entradas independientes, desde la calle Madre de la Ribera (entrada) y desde la calle Molino Harinero (salida). El acceso desde la calle Madre de la Ribera podrá utilizarse de entrada y salida hasta que esté ejecutada la salida a la calle Molino Harinero, pues tiene condiciones suficientes para ello. Desde las viviendas se accede por un núcleo de comunicación (escaleras y ascensor) situado en cada uno de los portales.

En el espacio entre los 2 bloques se tiene previsto la ubicación de una zona común que albergará piscina, pista de pádel, zona de juego de niños y una pequeña construcción en la que se sitúan los aseos, el botiquín, la depuradora de la piscina, las instalaciones de PCI, un almacén y una sala de usos múltiples para la comunidad. Atendiendo a cada uno de los portales tenemos:

Portal A:

El portal A consta de 1 planta bajo rasante y 4 sobre rasantes. La planta bajo rasante es común a todos los portales, se destina a garaje y trasteros y tiene acceso directo desde el portal mediante ascensor y escaleras.

En planta baja se proyectan seis viviendas: una de un dormitorio, una de dos dormitorios, dos de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios. En esta planta se encuentra el portal de comunicación con las viviendas al que se accede desde las zonas comunes del residencial y en el que se encuentran los armarios con los contadores de electricidad. Las seis viviendas previstas tienen jardín hacia la calle o hacia las zonas comunes.

En planta primera y segunda se proyectan seis viviendas: dos de dos dormitorios, dos de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios en cada una de las plantas.

En la planta tercera se proyectan tres viviendas: dos de tres dormitorios y una de cuatro dormitorios.

El portal A consta de un total de 21 viviendas.

Portal B:

El portal B consta de 1 planta bajo rasante y 4 sobre rasantes. La planta bajo rasante es común a todos los portales, se destina a garaje y trasteros y tiene acceso directo desde el portal mediante ascensor y escaleras.

En planta baja se proyectan seis viviendas: una de un dormitorio, una de dos dormitorios, dos de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios. En esta planta se encuentra el portal de comunicación con las viviendas al que se accede desde las zonas comunes del residencial y en el que se encuentran los armarios con los contadores de electricidad. Las seis viviendas previstas tienen jardín hacia la calle o hacia las zonas comunes.

En planta primera y segunda se proyectan seis viviendas: dos de dos dormitorios, dos de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios en cada una de las plantas.

En la planta tercera se proyectan dos viviendas de cuatro dormitorios.

Desde el portal B se accede a la cubierta del edificio en el que se encuentra la sala de instalación de abastecimiento de agua caliente sanitaria.

El portal B consta de un total de 20 viviendas.

Portal C:

El portal C consta de 1 planta bajo rasante y 4 sobre rasantes. La planta bajo rasante es común a todos los portales, se destina a garaje y trasteros y tiene acceso directo desde el portal mediante ascensor y escaleras.

En planta baja se proyectan seis viviendas: una de un dormitorio, una de dos dormitorios, dos de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios. En esta planta se encuentra el portal de comunicación con las viviendas al que se accede desde las zonas comunes del residencial y en el que se encuentran los armarios con los contadores de electricidad. Las seis viviendas previstas tienen jardín hacia la calle o hacia las zonas comunes.

En planta primera y segunda se proyectan seis viviendas: dos de dos dormitorios, dos de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios en cada una de las plantas.

En la planta tercera se proyectan tres viviendas: dos de tres dormitorios y una de cuatro dormitorios.

El portal C consta de un total de 21 viviendas.

Portal D:

El portal D consta de 1 planta bajo rasante y 4 sobre rasantes. La planta bajo rasante es común a todos los portales, se destina a garaje y trasteros y tiene acceso directo desde el portal mediante ascensor y escaleras.

En planta baja se proyectan seis viviendas: una de un dormitorio, una de dos dormitorios y cuatro de tres dormitorios. En esta planta se encuentra el portal de comunicación con las viviendas al que se accede desde las zonas comunes del residencial y en el que se encuentran los armarios con los contadores de electricidad. Las seis viviendas previstas tienen jardín hacia la calle o hacia las zonas comunes.

En planta primera y segunda se proyectan seis viviendas: dos de dos dormitorios y cuatro de tres dormitorios en cada una de las plantas.

En la planta tercera se proyectan tres viviendas: una de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios.

Desde el portal D se accede a la cubierta del edificio en el que se encuentra la sala de instalación de abastecimiento de aguas.

El portal D consta de un total de 21 viviendas.

Portal E:

El portal E consta de 1 planta bajo rasante y 4 sobre rasantes. La planta bajo rasante es común a todos los portales, se destina a garaje y trasteros y tiene acceso directo desde el portal mediante ascensor y escaleras.

En planta baja se proyectan seis viviendas: tres de dos dormitorios y tres de tres dormitorios. En esta planta se encuentra el portal de comunicación con las viviendas al que se accede desde las zonas comunes del residencial y en el que se encuentran los armarios con los contadores de electricidad. Las seis viviendas previstas tienen jardín hacia la calle o hacia las zonas comunes.

En planta primera y segunda se proyectan seis viviendas: cuatro de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios en cada una de las plantas.

En la planta tercera se proyectan tres viviendas de cuatro dormitorios.

El portal E consta de un total de 21 viviendas.

Portal F:

El portal F consta de 1 planta bajo rasante y 4 sobre rasantes. La planta bajo rasante es común a todos los portales, se destina a garaje y trasteros y tiene acceso directo desde el portal mediante ascensor y escaleras.

En planta baja se proyectan seis viviendas: tres de dos dormitorios y tres de tres dormitorios. En esta planta se encuentra el portal de comunicación con las viviendas al que se accede desde las zonas comunes del residencial y en el que se encuentran los armarios con los contadores de electricidad. Las seis viviendas previstas tienen jardín hacia la calle o hacia las zonas comunes.

En planta primera y segunda se proyectan seis viviendas: cuatro de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios en cada una de las plantas.

En la planta tercera se proyectan tres viviendas de cuatro dormitorios.

El portal F consta de un total de 21 viviendas.

Portal G:

El portal G consta de 1 planta bajo rasante y 4 sobre rasantes. La planta bajo rasante es común a todos los portales, se destina a garaje y trasteros y tiene acceso directo desde el portal mediante ascensor y escaleras.

En planta baja se proyectan cinco viviendas: una de un dormitorio, una de tres dormitorios y tres de cuatro dormitorios. En esta planta se encuentra el portal de comunicación con las viviendas al que se accede desde las zonas comunes del residencial y en el que se encuentran los armarios con los contadores de electricidad. Las cinco viviendas previstas tienen jardín hacia la calle o hacia las zonas comunes.

En planta primera y segunda se proyectan seis viviendas: dos de un dormitorio, dos de tres dormitorios y dos de cuatro dormitorios en cada una de las plantas.

En la planta tercera se proyectan dos viviendas de cuatro dormitorios.

Desde el portal G se accede a la cubierta del edificio en el que se encuentra la sala de instalación de abastecimiento de aguas.

El portal G consta de un total de 19 viviendas.

En función de la comercialización se prevé una primera fase con los portales A, B y C y posteriormente una fase por cada portal.

En la primera fase se incluye la piscina, pista de pádel, edificio de usos múltiples junto con los aseos y almacén. Con la última fase se incluirá el resto de zonas comunes (jardín y juego de niños). Las fases que se vayan finalizando se mantendrán cerradas respecto a las fases sucesivas, mediante un cerramiento provisional de altura 1,80 m que asegure la independencia de ellas hasta la finalización del total de las fases.