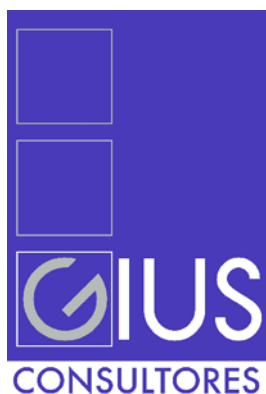


ANEXO AL PLAN ESPECIAL APE.22.02

Avda. Virgen de Guadalupe c/v Avda. San Pedro de Alcántara c/v Calle Santa Joaquina de Vedruna
Cáceres

Noviembre 2012



PROMOTOR:

PROMOCIONES ALMONTE 2000, S.L.

ARQUITECTOS REDACTORES:

JUAN ANTONIO ORTIZ ORUETA
ANTONIO M^a. CALVO CUSTODIO

El Anexo al Plan Especial APE-22.02 comprende la documentación solicitada en las conclusiones de la Resolución de Alcaldía por la que se aprueba inicialmente el Plan Especial APE-22.02, en fecha 15 de Octubre de 2.012.

Este Anexo contiene la información solicitada sobre:

- Ordenación bajo rasante en la APE-22.02, con previsiones de aparcamiento.
- Justificación de las alturas de las edificaciones en la APE-22.02.
- Consideración de las parcelas como indivisibles.
- Redelimitación según el Plan Especial aprobado inicialmente el 15 de Octubre de 2.012.
- Estudio de tráfico de la zona, con análisis y propuesta de la ordenación del tráfico y alternativas de peatonalización.

Esta documentación se estructura del siguiente modo:

- **Anexo 1. JUSTIFICACIONES A LAS CONCLUSIONES DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA.** Incluye memoria y planos estructurados en los siguientes capítulos:

- 1.- Ordenación bajo rasante
- 2.- Justificación de las alturas de las edificaciones
- 3.- Redelimitación de la Zona Verde EG (Sistema General)
- 4.- Modificación del Artículo 6, Apartado 1, de las Normas Urbanísticas del Plan Especial

- **Anexo 2. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD**

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio



ANEXO 1

JUSTIFICACIONES A LAS CONCLUSIONES DE LA RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

ÍNDICE

MEMORIA

1. ORDENACIÓN BAJO RASANTE

- 1.1. Ordenación bajo rasante en la APE-22.02
- 1.2. Dotación mínima de aparcamiento
- 1.3. Previsión de plazas de aparcamiento en cada UAE
- 1.4. Conclusión

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

- 2.1. Alturas de las edificaciones según requerimientos funcionales
- 2.2. Alturas establecidas en el Plan Especial

3. REDELIMITACIÓN DE LA ZONA VERDE EG (SISTEMA GENERAL)

4. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6, APARTADO 1, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL

PLANOS

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio



MEMORIA

1. ORDENACIÓN BAJO RASANTE

1.1. Ordenación bajo rasante en la APE-22.02

Los nuevos usos implantados en la APE-22.02 llevan implícitos la necesidad de crear plazas de aparcamiento en cumplimiento de los estándares de las Normas Urbanísticas, que resultan de aplicación para cada uno de los usos previstos.

Debido a las condiciones particulares de la APE-22.02, estas plazas sólo pueden ubicarse en las plantas bajo rasante de cada UAE perteneciente al ámbito de planeamiento.

Según el Artículo 4.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial APE-22.02, *"en relación con el artículo 6.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGM y dada la necesidad de una elevada dotación de plazas de aparcamiento, especialmente para el uso comercial (artículo 4.5.4, apartado 2, del PGM), se superarán las cuatro plantas bajo rasante, permitiéndose un máximo de 6 plantas bajo rasante para todas las Unidades de Actuación Edificatorias, con una profundidad máxima de 23,00 metros"*.

El uso principal en plantas bajo rasante previsto en cada UAE es fundamentalmente el de aparcamiento, aunque en algunas existen otros usos necesarios, compatibles con la normativa urbanística del PGM:

- Docente (UAE-1)

Uso aparcamiento y otros usos propios del Equipamiento Docente necesarios para el funcionamiento del centro, tales como el Polideportivo, para los que la normativa permite su ubicación en planta sótano, garantizando siempre la evacuación de personas según el DB-SI.

- Grandes Superficies Comerciales (UAE-2)

Se prevé el uso comercial en el primer sótano, ligado al resto del edificio, adecuándose al Artículo 4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial APE-22.02: *"De acuerdo con lo previsto en los artículos 6.4.7 y 4.5.4 de las Normas Urbanísticas del PGM, podrá destinarse la primera planta sótano al uso comercial, computando edificabilidad la parte de la misma destinada finalmente a tal uso"*.

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^o. Calvo Custodio



Queda garantizado el 15% de superficie de contacto exigida entre la planta baja y el primer sótano al coincidir completamente la proyección de ambas plantas.

- Terciario (UAE-3) y Residencial / Terciario (UAE-4)

Uso aparcamiento en todas las plantas bajo rasante, que podrá ir acompañado de trasteros de pequeña superficie.

1.2. Dotación mínima de aparcamiento

Las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal establecen unos estándares mínimos de plaza de aparcamiento para cada uso. Para establecer la consideración de usos y superficies y, con ello, de las necesidades mínimas, se han mantenido contactos con los arquitectos de cada una de las UAE.

- Docente (UAE-1)
- El Artículo 4.7.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal no hace mención sobre estándar mínimo de plazas de aparcamiento. Para este uso no se exigen.
- Grandes Superficies Comerciales (UAE-2)

El Artículo 4.5.5.2 "Condiciones particulares de la Clase Comercial" establece la siguiente dotación para uso comercial de categoría 4º, como es este el caso:

- 1 plaza por cada 50 m² de superficie comercial
- 1 plaza por cada 25 m² de superficie comercial alimentaria.

En el caso de la zona destinada a oficinas, la dotación será de 1 plaza por cada 100 m², tal y como se establece para este uso en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal

Las superficies estimadas son las siguientes (no se incluyen las superficies de dependencias de acceso restringido, de acuerdo con el Art. 4.5.4.1.g):

- Sótano -1: Uso comercial Alimentario: 1.600 m²
 Uso comercial fuera línea de cajas: 310 m²
- Planta Baja: Uso comercial: 2.500 m²

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio

- Planta Tipo: Uso comercial: 2.600 m²/planta x 6 plantas: 15.800 m²
(Primera a sexta)
- Oficina: 300 m²

La dotación mínima con la consideración de estas superficies es la siguiente:

DOTACIÓN MÍNIMA APARCAMIENTO CENTRO COMERCIAL (UAE-2) SEGÚN NN.UU. DEL PGM				
PLANTA	USO	SUPERFICIE	ESTÁNDAR (Plaza/m ²)	PLAZAS
SÓTANO -1	ALIMENTARIO	1.600 m ²	1/25	65
SÓTANO -1	COMERCIAL	310 m ²	1/50	6
BAJA	COMERCIAL	2.500 m ²	1/50	50
TIPO (6 plantas)	COMERCIAL	15.800m ²	1/50	316
OFICINA	OFICINA	300 m ²	1/100	3
DOTACIÓN MÍNIMA SEGÚN NN.UU. DEL PGM				440

Asimismo, se prevé, en planta sótano -1, una zona específica destinada expresamente a carga y descarga de mercancías, con muelles preparados al efecto y funcionamiento independiente del resto del aparcamiento, cuya área de movimiento y maniobra de vehículos pesados se encuentra en el subsuelo del dominio público.

- Terciario (UAE-3)

Los usos pormenorizados dominantes, según lo definido en el Artículo 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial APE-22.02 son Terciario Comercial y Terciario Oficinas en todas las categorías y situaciones establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGM.

En ambos casos, la dotación que se exige en las Normas Urbanísticas del PGM es de 1 plaza por cada 100 m² de superficie.

La edificabilidad máxima es de 5.460 m².

La dotación mínima de aparcamiento, por tanto, es de **55 plazas**.

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio

- Residencial / Terciario (UAE-4)

Los usos pormenorizados dominantes, según lo definido en el Artículo 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial APE-22.02 son:

- Residencial Vivienda colectiva: 15.000 m²
- Terciario Comercial y Terciario Oficinas en todas las categorías y situaciones establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGM: 4.540 m²

En el caso del uso Residencia Vivienda colectiva, el Artículo 4.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGM establece una plaza por vivienda. La Norma Zonal 5, a la cual puede asemejarse, en suelo urbano no consolidado establece 1 plaza por cada 100 m² de superficie, para viviendas de superficie media inferior a 120 m² edificables (artículo 8.5.10 de las Normas Urbanísticas del PGM). Se adopta esta por ser más restrictiva.

En el caso del Uso Comercial y Oficinas, la dotación que establecen las Normas Urbanísticas del PGM es de 1 plaza por cada 100 m² de superficie

- Residencial: 150 plazas
- Terciario: 46 plazas
- **Total UAE-4: 196 plazas**

1.3. Previsión de plazas de aparcamiento en cada UAE

En cada UAE se establece una previsión de plazas de aparcamiento, siguiendo las indicaciones de la propiedad y los futuros promotores de la edificación y también en función del espacio que se puede destinar para ello. Dada la inexistencia de proyectos definitivos, las previsiones indicadas se basan en anteproyectos, cumpliendo, en el peor de los casos, el ratio estimado de 1 plaza por cada 28 m² de superficie destinada al uso aparcamiento, tal y como se establece en las Normas Urbanísticas del PGM.

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio

- Docente (UAE-1)

Aunque según la normativa no se le exige un número mínimo de plazas de aparcamiento, la promotora de la UAE-1 prevé inicialmente, al menos **74 plazas** bajo rasante en dos plantas sótano.

- Grandes Superficies Comerciales (UAE-2)

El organigrama funcional de la UAE-2 prevé destinar para uso aparcamiento las plantas Sótano -2 a -5 y compartir la planta Sótano -6 para los usos aparcamiento e instalaciones:

- Plantas -2 a -5: 73 plazas por planta	292 plazas
- Planta -6: Aparcamiento compartido con instalaciones:	28 plazas
- Total plazas de aparcamiento estimadas:	320 plazas

- Terciario (UAE-3)

El número de plazas estimado es de **58 plazas**, distribuidas en tres plantas bajo rasante.

- Residencial / Terciario (UAE-4)

El número de plazas previsto es de **360 plazas**, distribuidas en tres plantas bajo rasante.

1.4. Conclusión

La previsión del número de plazas de aparcamiento en cada UAE y el número mínimo de plazas exigidas, definidas en los apartados anteriores, queda recogida en el siguiente cuadro:

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio



LOCALIZACIÓN (UAE)	MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS SEGÚN NN.UU.	PREVISIÓN
COLEGIO HERMANAS CARMELITAS (UAE-1)	NO SE EXIGEN	74
CENTRO COMERCIAL (UAE-2)	440	320
TERCIARIO (UAE-3)	55	58 (3 PLANTAS)
RESIDENCIAL / TERCIARIO (UAE-4)	196	360 (3 PLANTAS)
TOTAL APE-22.02	691	812

El Artículo 4.7 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial APE-22.02, en su segundo párrafo establece que *"la dotación de aparcamiento exigible a cada Unidad de Actuación Edificatoria según las condiciones particulares de su uso, se podrá resolver en todo el ámbito de la APE-22.02 (situado entre la C/ Santa Joaquina de Vedruna, Avda. Virgen de Guadalupe y C/ San Pedro de Alcántara), a fin de garantizar la viabilidad del número mínimo exigido, independientemente de las condiciones geométricas de cada parcela, siempre y cuando se cumpla, dentro de dicho ámbito la dotación total para la suma de todas las UAE"*.

Por tanto, **la previsión de plazas de aparcamiento para la totalidad de la APE-22.02 supera con creces el número mínimo de plazas exigidas.**

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

2.1. Alturas de las edificaciones según requerimientos funcionales

Las edificaciones, especialmente las singulares, tienen unos requerimientos de altura en función de diferentes variables, como son el propio uso, instalaciones necesarias para el funcionamiento, luces estructurales y sobrecargas de uso, etc. Todos los datos justificativos indicados a continuación, se recogen en la documentación gráfica del Anexo, plano nº2.

- Docente (UAE-1)

Las exigencias funcionales derivadas del uso específico previsto (Docente), con dependencias que precisan de importante altura libre, cantos de estructura de elevada dimensión debido a las grandes luces, así como la exigencia de instalaciones especiales en falsos techos, obligan a tener alturas superiores a las establecidas en las Normas Urbanísticas del PGM.

Según los datos facilitados por la promotora de la UAE-1, los requerimientos son los siguientes:

- Forjado tipo con pavimento incluido: 0,44 m, debido a la sobrecarga de uso.
- Altura libre mínima: 2,78 m, para cumplir con la normativa vigente.
- Falso techo mínimo: 0,46 m, para el paso de instalaciones de climatización, bandejas de instalaciones eléctricas, instalaciones de protección contra incendios, luminarias empotradas, etc.

La ubicación del patio en planta baja obliga a disponer de soportales de mayor altura libre, rondando los 4,50 m.

Altura mínima normativa específica en polideportivo: 7 m.

Por todo ello, se precisa alcanzar la altura de cornisa de 27 m prevista en el Plan Especial.

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio

- Grandes Superficies Comerciales (UAE-2)

Al igual que ocurre en la UAE-1, por exigencias funcionales derivadas del uso específico previsto (Grandes Superficies Comerciales), como condición particular para la UAE2, con dependencias que precisan de importante altura libre, cantos de estructura de elevada dimensión debido a las grandes luces, así como la exigencia de instalaciones especiales en falsos techos, obligan a tener alturas superiores a las establecidas en las Normas Urbanísticas del PGM.

Según el organigrama funcional de la UAE-2, los requerimientos son los siguientes:

- Forjado tipo con pavimento incluido: 0,35 m en plantas primera a sexta (forjado–losa de hormigón armado y pavimento de linóleo), 0,45 m en plantas baja y sótano -1 (forjado–losa de hormigón armado y pavimento de granito y 0,35 m en resto de sótanos (forjado–losa de hormigón armado y capa de rodadura).
- Altura libre mínima: 3,00 m en plantas primera a sexta, 3,35 m en plantas baja y sótano -1.
- Falso techo: 0,80 m para el paso de instalaciones de climatización, bandejas de instalaciones eléctricas, instalaciones de protección contra incendios, luminarias empotradas, etc.

En la planta de instalaciones, en la cubierta del edificio, se requieren una serie de casetones, de dimensiones aproximadas 24x8 metros de planta y 4 metros de altura, con estructura de hormigón armado y cerramiento de doble fábrica de ladrillo con aislamiento intermedio, para alojar cada uno de los climatizadores y, sobre este volumen, otro menor, de dimensiones 8x5 metros en planta y 2,55 metros de altura, con cerramiento de panel sandwich, para las unidades exteriores vinculadas a cada climatizador. Estos volúmenes ocultan la visión de la maquinaria en cubierta, la protegen de los agentes externos y permiten una mejor integración en la imagen final del conjunto del edificio.

Con las especificaciones anteriores se justifica la altura máxima de 30+6 m para las 7 plantas sobre rasante + la planta de instalaciones. Esta última planta mostrará en fachada el mismo tipo de acabados del resto del edificio, incorporando además elementos publicitarios, tales como rótulos, del propio edificio, de tal

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio

manera que queden ocultos todos los elementos específicos de instalaciones desde el exterior.

La altura máxima de 36 m, con todo, será la misma que la de las UAE-3 y UAE-4 colindantes, que configuran todo el frente urbano a la Avda. Virgen de Guadalupe.

- Terciario (UAE-3)

La altura de esta edificación se adapta a la altura máxima establecida en el Artículo 6.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGM, de 36 metros. La altura libre de planta debe ser igual o superior a 2,80 metros según establece el Artículo 4.5.5.1.b de las Normas Urbanísticas del PGM para el uso oficina.

El pasaje de planta baja debe tener una altura libre mínima de 4,50 metros que garantice el paso de un vehículo de extinción de incendios, de acuerdo con el Artículo 1.1 del DB-SI-5.

- Residencial / Terciario (UAE-4)

La altura de esta edificación se adapta a la altura máxima establecida en el Artículo 6.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGM, de 36 metros, para los usos Residencial y Terciario. En cuanto a las plantas destinadas a Uso Terciario, la altura libre de planta debe ser igual o superior a 2,80 metros según establece el Artículo 4.5.5.1.b de las Normas Urbanísticas del PGM para el uso oficina. En relación con el uso Residencial, la altura libre se adaptará a la establecida en el Decreto 113/2009 *"por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura"* y en los artículos 4.3.3.2 y artículo 6.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGM.

2.2. Alturas establecidas en el Plan Especial

Las alturas máximas de cornisa establecidas en el Plan Especial APE-22.02 son las siguientes:

Ámbitos	Referencia	Alturas (máx.)	
		nº plantas	Alt. de cornisa (m)
Unidades Actuación Edificatoria	UAE1	6 (PB+5)	27
	UAE2	7 (PB+6)+Instalaciones	30 + 6 = 36
	UAE3	10 (PB+9)	36
	UAE4	10 (PB+9)	36

Para la medición de la altura de cornisa se toma la cota de origen y referencia definida en el artículo 6.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGM, para edificación cuya línea de fachada coincide con la alineación exterior.

La planta baja se ubica, a efectos de la fijación de su cota de nivelación, conforme a las posiciones definidas en el artículo 6.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGM. Así tenemos, según se indica en la documentación gráfica:

- Docente (UAE-1)

La altura máxima de cornisa es de 27 metros, alcanzando una altura que permite disponer de espacios con dimensiones suficientes para su correcto funcionamiento en un edificio de planta baja + 5. En la calle Santa Joaquina de Vedruna se toma la cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa se toma y se fija la cota de planta baja.

- Grandes Superficies Comerciales (UAE-2)

La altura máxima de cornisa es de 30 m y la total, con planta de instalaciones, es de 36 metros. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa y la cota de planta baja se establecen en las avenidas San Pedro de Alcántara y Virgen de Guadalupe.

- Terciario (UAE-3)

La altura máxima de cornisa es de 36 metros, igual que la establecida en las Normas Urbanísticas del PGM para un edificio de 10 plantas. La altura mínima necesaria en el pasaje obligará a elevar la edificación hasta casi agotar la altura máxima.

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio



La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa y la cota de planta baja se establecen en la avenida San Virgen de Guadalupe.

- Residencial / Terciario (UAE-4)

La altura máxima de cornisa es de 36 metros, igual que la establecida en las Normas Urbanísticas del PGM para un edificio de 10 plantas.

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa y la cota de planta baja se establecen en la avenida San Virgen de Guadalupe y en la calle Santa Joaquina de Vedruna.

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio

3. Redelimitación de la Zona Verde EG (Sistema General)

Se aporta plano número 3 del presente anexo aclaratorio de la redelimitación de la parcela de Zona Verde EG (Sistema General), que supone la redelimitación del conjunto del ámbito, a través del propio Plan Especial de la APE-22.02, tal y como figuraba en el documento aprobado inicialmente con fecha 15 de Octubre de 2.012.

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio

4. Modificación del Artículo 6, apartado 1, del Plan Especial

Se modifica el Artículo 6, apartado 1, del Plan Especial APE-22.02, que pasa a tener la siguiente redacción

1. Las unidades de actuación edificatoria están vinculadas a la parcelación descrita en el plano O2, siendo cada parcela indivisible:

Ámbitos	Referencia	Parcela mínima (m ²)
Unidades Actuación Edificatoria	UAE1	Indivisible (5.016)
	UAE2	Indivisible (3.181)
	UAE3	Indivisible (546)
	UAE4	Indivisible (3.403)

Cáceres, Noviembre de 2012

Los Arquitectos



Juan Antonio Ortiz Orueta



Antonio M^a. Calvo Custodio

Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio



PLANOS



Arquitectos:
Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio

- | | |
|--|------------|
| 1. Ordenación y usos previstos bajo rasante | E: 1/1.000 |
| 2. Justificación altura de las edificaciones. | |
| Artículo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial | E: 1/400 |
| 3. Redelimitación de la Zona Verde EG (Sistema General): | E: 1/1.000 |