

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA AVDA. HISPANIDAD 61

DOCUMENTO REFUNDIDO

NORMA ZONAL "N.Z. 5.1"

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA AVDA. HISPANIDAD 61. NORMA ZONAL
"N.Z. 5.1"**

INDICE

1.- MEMORIA

- 1.1. AUTOR DEL ENCARGO
- 1.2. PROPIETARIO
- 1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4. ZONA DE ACTUACIÓN
- 1.5. SERVIDUMBRES
- 1.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 1.7. CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DE TALLE
- 1.8. CONDICIONES URBANÍSTICAS
- 1.9. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.-ORDENACIÓN PROPUESTA

3.- PLANOS

- ED-1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- ED-2 LEVANTAMIENTO-COTAS
- ED-3 ESTUDIO COMPARATIVO
- ED-4 ORDENACIÓN
- ED-5 ALZADOS Y SECCIONES
- ED-6 ESQUEMA DE ACCESO

1. MEMORIA

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de SUBUS GRUPO DE TRANSPORTE, S.L.; con C.I.F.: B-54347265, domicilio en Calle Poligono de Las Capellanas parcela 217 B. C.P: 10.080, Cáceres.

1.2 PROPIETARIO

La parcela objeto del Estudio de Detalle es propiedad el Excelentísimo Ayuntamiento de Cáceres.

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tiene por objeto modificar la línea de retranqueos respecto de la alineación oficial establecida para la norma zonal N.Z. 5.1 del Plan General Municipal de Cáceres en el área de movimiento correspondiente de la parcela situada en Avenida de la Hispanidad 61 medianero a la Estación de Autobuses de Cáceres y el Colegio María Auxiliadora, en la ciudad de Cáceres.

La formulación de la presente figura de planeamiento se realiza de acuerdo con lo previsto en el Plan General Municipal de Cáceres; en virtud a lo establecido en el artículo 8.5.8. "Posición de la edificación"; así mismo conforme a la LSOTEX y DECRETO 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Por lo tanto el alcance y finalidad de este Estudio de Detalle se refiere al siguiente objeto:

- Modificación de retranqueos mínimos respecto de la alineación oficial.

1.4. ZONA DE ACTUACIÓN

La parcela de actuación, en la Avenida de la Hispanidad, con orientación norte-sur, comparte medianera al oeste con la Estación de Autobuses de Cáceres y al este con el Colegio María Auxiliadora. Al norte se sitúa la Avenida de la Hispanidad; mientras que al sur una zona verde lo separa del poligono Nuevo Cáceres.

La topografía casi plana con un desnivel ascendente del norte hacia el sur de un metro aproximadamente. Esto es debido a un vaciado previo realizado años atrás; contando en el límite sur con un desnivel medio de cuatro metros.

De forma poligonal, cuenta con una superficie de 5.975,00 m²; encontrándose en la actualidad sin edificación alguna.

Por lo tanto sus linderos son:

Lindero frontal: Avenidad Hispanidad.

Lindero Trasero: Zona verde.

Lindero Lateral Derecho: Colegio María Auxiliadora.

Lindero Lateral Izquierdo: Estación de Autobuses de Cáceres.

1.5. SERVIDUMBRES

No se conoce servidumbre alguna que afecte a la propiedad que integra el presente Estudio de Detalle; ni al desarrollo urbanístico de la misma.

1.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las infraestructuras existentes junto a la zona de actuación, en la Avda. Hispanidad, son las siguientes:

- VIALES.
- ACERADOS.
- RED DE AGUA POTABLE.
- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
- ALCANTARILLADO.
- RED DE TELEFONÍA.
- ALUMBRADO PUBLICO.

1.7.- CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Según el Art. 73 de la LSOTEX Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura Ley 15/2001, se determina que:

1.- Los Estudios de Detalle tiene por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer, o en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

a) Las alineaciones y las rasantes

b) Los volúmenes

c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones

2.- Los Estudios de Detalle, en ningún caso pueden:

a) Modificar el destino urbanístico del suelo

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo

c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

En la subsección Sexta del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero), en su Art. 91. Estudio 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

Art. 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 sí podrán crear los nuevos viales o suelos rotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

4.- Las determinaciones de los Estudio 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.

Art. 93.- Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:

1.- Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2.- *Unidad Urbana Equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificado o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.*

1.8. CONDICIONES URBANISTICAS

Las condiciones urbanísticas correspondientes a esta parcela están especificadas en la Norma Zonal N.Z. 5 "EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO"; según el Plan General Municipal de Cáceres.

.- El artículo 4.7.13 Condiciones particulares del tipo Genérico:

En las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento genérico, se permite cualquiera de las clases establecidas en esta Norma, según las necesidades que en el momento de su ubicación sea más urgente cubrir.

.- Según el artículo 4.7.1 establece como clase Dotacional de Equipamiento:

"Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativo-institucional, sanitario-asistencial, deportivo, educativo, cultural, y religioso, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana."

NORMAL ZONAL 5.1: TIPOLOGIA Y CARACTERÍSTICAS

Artículo 8.5.2. Tipología y uso característico (E)

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, que no alcanza a constituir manzana.

Grado 1: edificación en bloque abierto tradicional.

.- Sección Primera. Obras.

Art. 8.5.3. Obras admisibles

Las admitidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I:

.- Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación.

Artículo 8.5.4. Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo edificarse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma zonal.

Artículo 8.5.5. Condiciones de parcelación

A efectos de parcelaciones y segregaciones, se establece una parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados.

Artículo 8.5.6. Edificabilidad

Para nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

Artículo 8.5.7. Ocupación

La ocupación sobre rasante de la parcela, siempre que no esté grafada la línea de edificación, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%).

En el caso en que se defina la línea de edificación gráficamente, la ocupación máxima será la definida por aquélla.

Bajo rasante, la ocupación podrá ser del cien por cien (100%) entre alineaciones interiores o líneas de edificación, cuando éstas estén definidas gráficamente, y del cincuenta (50%) de la parcela edificable en todo caso.

Artículo 8.5.8. Posición de la edificación

- 1. Alineaciones y retranqueos:

Las alineaciones serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

El retranqueo mínimo del plano más externo de la fachada de la edificación, será el mayor de los siguientes parámetros:

a) Altura (H) del edificio, medida desde el plano más externo de la fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.

b) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que de frente la parcela.

El retranqueo mínimo podrá reducirse, llegando incluso a coincidir la línea de edificación con la alineación oficial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno.

- 2. Separación a linderos:

Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales para la edificación exenta o adosada (en el lado libre), será de dos quintos (2/5) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.

Artículo 8.5.9. Altura de la edificación

Para el grado 1, la altura de la edificación, no podrá superar las seis (6) plantas equivalentes a veintidós (22) metros.

Artículo 8.5.10. Plazas de aparcamiento

Las edificaciones de nueva planta deberán establecer, como requisito indispensable para la obtención de licencia de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso vivienda, así como una plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos, destinados a uso terciario.

1.9. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El P.G.M. indica en el Artículo 8.5.8. "Posición de la edificación":

"El retranqueo mínimo podrá reducirse, llegando incluso a coincidir la línea de edificación con la alineación oficial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno."

La única circunstancia que pretende este Estudio de Detalle es la reducción del retranqueo mínimo en el lindero frontal para hacer coincidir la línea de edificación con la alineación oficial; al amparo del artículo 8.5.8 del Plan General Municipal (P.G.M.) de Cáceres; conforme se establece en el apartado 1 b) del artículo 73 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPEX).

1.- El uso previsto de la parcela, "INSTALACIONES DEL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE URBANO DE VIAJEROS", y para poder llevar a cabo el mismo es conveniente el máximo aprovechamiento de la misma, por ello este retranqueo llevaría a un enorme consumo de superficie no aprovechable para el destino principal, estacionamiento de vehículos, que conllevaría a una reducción importante de aparcamiento en la parcela, llegando inclusive a desestimar dicho uso. Se ha de tener en cuenta los grandes radios de giros de dichos vehículos y superficies de aparcamiento. Así, con la propuesta de llevar las edificaciones a la alineación oficial, se obtiene la mayor superficie sin fragmentar para destinar al uso principal y poder cumplir con la demanda prevista.

2.- Con ello, se ejecuta una fachada a la Avenida de la Hispanidad que evita la visión directa desde ésta al interior; hecho muy conveniente debido al uso de aparcamientos de autobuses urbanos ahí planteado. De la misma manera, además de una **barrera visual**, se crea una **barrera acústica** con la avenida, muy beneficiosa debido al tipo de uso y de vehículos que allí se dispondrán.

3.- Se aprovecha la oportunidad de dicha modificación al igual que se ha hecho en el Pabellón Multiusos de Cáceres localizado en la misma avenida.

4.- De esta manera, en el frente de la parcela se proyecta un volumen bajo el cual se localiza un acceso suficiente para la maniobra de los autobuses así como el edificio administrativo; que para nada afecta negativamente a la actividad a desarrollar y al mantenimiento de los autobuses urbanos; como puede observarse en el esquema de acceso de los vehículos en el plano ED-6.

La justificación de este Estudio de Detalle se realiza conforme a lo exigido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), a lo ordenado por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, al entorno y a lo establecido en el Plan General Municipal de Cáceres.

Por tanto, el Estudio de Detalle que se plantea cumple con los objetos establecidos en la LSOTEX y en ningún caso modifican el destino urbanístico del suelo ni incrementan el aprovechamiento urbanístico del suelo; tal es así que:

1.- No se alterar el destino del suelo.

2.- No se aumenta el aprovechamiento urbanístico.

- Los artículos 8.5.6, 8.5.7 y 8.5.9 del Plan General Municipal de Cáceres, establecen y regulan la edificabilidad, ocupación y altura de la edificación. El artículo 8.5.10 del P.G.M. de Cáceres limita el número mínimo de aparcamientos. Por lo tanto, en aplicación de los mismos, el aprovechamiento urbanístico de la parcela es muy inferior al previsto en el P.G.M. de Cáceres y no se incrementan dichos límites en el Estudio de Detalle.

3.- No se prevé ni autoriza el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

4.- No suprime ni reduce los viales previstos por el Plan correspondiente.

5.- Las determinaciones del Estudio de Detalle no ocasiona perjuicios a terceros, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

- El objeto es, efectivamente, la reordenación de los volúmenes principales en el interior de la parcela, por lo que no se altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes; tal es así que en dichos extremos se está en lo dispuesto por el artículo 8.5.8 2) del P.G.M. de Cáceres, tanto en los linderos este como oeste, no afectando ni reajustando los mismos ya que en ellos no se actúa. No obstante, se está en lo dispuesto en la normal zonal 5.1 del P.G.M. de Cáceres en la segregación de la parcela; según se marca en planimetría.

6.- No suprime, reduce ni afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas conforme se establece en los artículos 73.2 c) LSOTEX y 92.4 RPEX, ya que:

- El fin de este Estudio de Detalle es mejorar la funcionalidad de las dotaciones públicas. De hecho con la propuesta se optimizan los espacios al eliminarse zonas residuales.

El P.G.M. indica en el Artículo 8.5.8. "Posición de la edificación":

"El retranqueo mínimo podrá reducirse, llegando incluso a coincidir la línea de edificación con la alineación oficial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno."

2.0. ORDENACIÓN PROPUESTA

Tras las condiciones de partida y las justificaciones expuestas se obtendría un área de movimiento, alineaciones exteriores, espacios públicos y privados y alturas máximas exactamente igual al actual en donde, únicamente, se ha reducido el retranqueo establecido en el artículo 8.5.8 hasta llegar a coincidir la línea de edificación con la línea de alineación oficial, manteniendo inalteradas absolutamente todas las condiciones urbanísticas establecidas por el PGM para esta parcela.

Por lo tanto, el presente Estudio de Detalle, se redacta en base y en cumplimiento de la legislación de aplicación; por lo que ni pretende ni aumenta el aprovechamiento

urbanístico de la parcela, ni suprime, reduce o afecta negativamente a la funcionalidad de las dotaciones públicas, no ocasiona perjuicio a terceros y no altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Cáceres, junio de 2016

Fdo. Javier Sánchez Sánchez
Arquitecto