

INDICE

1. MEMORIA

1.1. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.2. AMBITO

1.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DEL ÁMBITO

1.3.1. Descripción registral

1.3.2. Estado de la urbanización

1.3.3. Condiciones Particulares

1.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

1.5. ORDENACIÓN PROPUESTA

2. PLANOS

1. Situación en Plan General Municipal

2. Ámbito del Estudio de Detalle

3. Alineaciones y Alturas

1. MEMORIA

1.1. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de PRONORBA, S.L. y tiene por objeto modificar la línea de soportal establecida gráficamente en el Plan General Municipal de Cáceres en el área de movimiento correspondiente de la parcela B, situado en la calle Túnez frente a las Estación de Autobuses, del API 31-01.

1.2. AMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle recoge la delimitación de la parcela B del Área de Planeamiento Incorporado 31-01.

1.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DEL ÁMBITO

Las actuales condiciones urbanísticas son las incluidas en Plan General Municipal en vigor y que incorporó los parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle que se realizó sobre el Área de Reparto “RES. SAN ANTONIO” (SA-06) del antiguo Plan General de Ordenación Urbana.

Aunque el PGM incorporó el Estudio de Detalle, modificó sensiblemente el área de movimiento que en él se establecía y añadió una línea de soportales que no aparecía en el Estudio de Detalle

1.3.1 Descripción registral

La parcela B es la finca registral número 87.374 en el Registro de la Propiedad de Cáceres. Tomo 2.695, libro 1.640, folio 24; cuya descripción establece:

Finca nº 2 PARCELA B). ADJUDICATARIO: PRONORBA, S.L. SUPERFICIE TOTAL: 9.667 m². EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 33.170 m². USO: Destinado a uso Residencial Tipo 1. DESCRIPCIÓN Y LINDEROS: Sita en el término municipal de Cáceres, en el Área de Reparto S.A.-06, ubicada entre la travesía de la carretera Nacional 630, en las inmediaciones de la glorieta que da acceso a la estación de RENFE, y la calle Túnez, en las inmediaciones de la estación de autobuses. Tiene forma de polígono irregular de nueve lados. Linda: Norte, en línea quebrada formada por cinco tramos que, de Oeste a Este miden: 49,13 metros y 51,55 metros, que lindan con la parcela A del mismo Área de Reparto S.A.-06; 30,86 metros con Área de Reparto S.A.-05 del P.G.O.U de Cáceres y 3,42 metros y 9,18 metros con el espacio libre EL-I de la misma Unidad de Ejecución. Sur, en línea recta de 16,25 metros, con Viario zona peatonal del mismo Área de Reparto S.A.-06, situado en el vértice que forma la confluencia de la Nacional 630 con la calle Túnez. Este, en línea quebrada formada por dos tramos que de Sur a Norte miden 90,93 metros y 117,06 metros, el primero de los cuales linda con un espacio existente anexo a las calle Túnez, y el segundo con Espacio Libre EL-II de la misma Unidad de Ejecución (a lo largo de 91,18 metros) y con Viario de la Calle Túnez previsto en esta misma Unidad de Ejecución (a lo largo de 25,88 metros). Oeste, en línea recta de 142,20 metros con zona peatonal del mismo Área de Reparto, Viario de la Travesía de la Carretera Nacional 630. COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN: 67,4943%.

1.3.2 Estado de la urbanización

La parcela se encuentra dentro del Área de Planeamiento Integrado 31-01 del Plan General Municipal de Cáceres, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento el 15 de febrero de 2010.

1.3.3 Condiciones Particulares

Las condiciones urbanísticas correspondientes a estas parcelas están especificadas en la ficha de ordenación del API 31-01 "S. Antonio 06":

1.- Ámbito y características: Serán de aplicación las condiciones establecidas en la ordenanza 5 grado 1 EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO TRADICIONAL del PGM de Cáceres.

2.- Edificabilidad máxima: 33.170 m²

La distribución de la edificabilidad entre los volúmenes de las parcelas se hará conforme con las condiciones grafiadas –alineaciones, alturas, área de movimiento, etc.- en el plano de ordenación.

3.- Superficie de parcela: 9.667 m²

4.- Uso: Ordenanza 5. Grado 1. Edificación en Bloque Abierto Tradicional.

5.- Altura máxima: 6 plantas.

En la ficha correspondiente al A.P.I. 31-01 se establecen las condiciones particulares para esta parcela, contempladas dentro de la Norma Zonal 5 Grado 1 (5.1), que corresponde a "Edificación en bloque abierto tradicional".

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

La edificabilidad asignada a esta parcela es de 33.170 m².

Artículo 8.5.7. Ocupación

La ocupación sobre rasante de la parcela, siempre que no esté grafiada 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%).

Tanto el plano nº 5 como la ficha correspondiente establecen un área de movimiento para la parcela objeto de esta propuesta.

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

Bajo rasante, la ocupación podrá ser del cien por cien (100%) entre alineaciones interiores o líneas de edificación, cuando éstas estén definidas gráficamente.

Artículo 8.5.8. Posición de la edificación

1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes”.

2. Separación a linderos

A lindero laterales y posterior. Los retranqueos mínimo respecto a los lindero laterales y posterior para la edificación exenta 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 veintidos (22) metros.

Artículo 8.5.10. Plazas de aparcamiento

Las edificaciones de nueva planta deberán establecer, como requisito indispensable para la obtención de licencia, en suelo urbano consolidado, una plaza de aparcamiento por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos destinados a terciario.

Artículo 8.5.11. Usos compatibles

Para el grado 1, los usos compatibles serán:

- Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2ª (industria artesanal del Tipo II), en situación 2ª (en planta baja(; y en categoría 4ª (taller artesanal) en situación 1ª (en la propia vivienda o plantas superiores de un edificio residencial).

- Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª (en planta baja, o en edificio exclusivo).

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª (pequeño y mediano comercio), y 3ª, en situación 1ª (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja. La categoría 3ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.

- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (oficinas técnicas y de venta), en situación 1ª, en planta baja y primera, y en situación 3ª (en edificio exclusivo); y categoría 3ª (despachos profesionales), en situación 1ª, en cualquier planta.

- Clase c): Hotelero, en situación 3ª (en edificio exclusivo); y en situación 1ª, en plantas baja y primera.

-Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en situación 1ª, en planta baja; y en categoría 3ª (espectáculos), en situación 3ª (edificio exclusivo).

- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª, en planta baja y primera.

- Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera en edificio de uso exclusivo.

- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Artículo 8.5.12. Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

1.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La única circunstancia que plantea este Estudio de Detalle es la eliminación de la línea de soportal que el PGM establece en su plano 5 “Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes” para el área de movimiento situado en la calle Túnez frente a la Estación de Autobuses del API 31-01.

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,.

1. LSOTEX: La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, establece en el artículo 73:

1. Los Estudios de Detalle tienen 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.*

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

2. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA: El artículo 93 “Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa” establece:

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 el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

La parcela que nos ocupa tiene un perímetro total de 510,57 metros, y 366,44 metros (71,78%) de ese perímetro, delimita con vías públicas o espacios libres públicos. Por todo ello esta parcela puede considerarse como Unidad Urbana Equivalente a los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle.

3. ENTORNO: Se propone la eliminación de esa línea de soportales basándonos en que la edificación que hay se pueda plantear no necesita crear esa zona peatonal público-privada puesto que esa fachada está junto a un viario peatonal con un ancho de 20 metros que establece un viario peatonal más que suficiente que hace que el soportal no sea necesario por el ancho de la vía.

Tampoco está prevista ninguna otra edificación medianera con esta en la que también se exigiera esa línea de soportales que hiciera que su supresión crearía cierta desarmonía en esa calle.

4. PGM: El PGM indica que *establece soportales cuando la volumetría reflejada en la ordenación tiene amplitud suficiente para permitir soportales, debido a que el número de plantas es superior al estrictamente necesario para llevar a cabo la edificabilidad indicada.*

La superficie del área de movimiento de esta parcela es de 2.205 m² y la edificabilidad que se prevé que se asigne es de 1.200 m². Por tanto no es necesario un número de plantas superior al estrictamente necesario, puesto que con esas condiciones el número de plantas que se utilizarán para llevar a cabo la edificabilidad existente en esta parcela no será más de dos. Con este condicionante y la justificación establecida en el PGM para la implantación de soportales en algunas manzanas, se llega a la conclusión que no es necesaria la reserva de ese espacio para soportal.

El PGM también establece que ***la modificación de las ordenaciones previstas en suelo urbano se realizará, con el mantenimiento de las alineaciones exteriores, espacios públicos y privados y alturas máximas (no de los fondos), con la redacción de un Estudio de Detalle.***

Por tanto el Estudio de Detalle presentado cumple las condiciones establecidas por el PGM para realizarla mediante este instrumento de planeamiento, pues mantiene las alineaciones exteriores, los espacios públicos y privados y las alturas máximas y tan solo modifica la línea de soportal que se podría asimilar al fondo edificable.

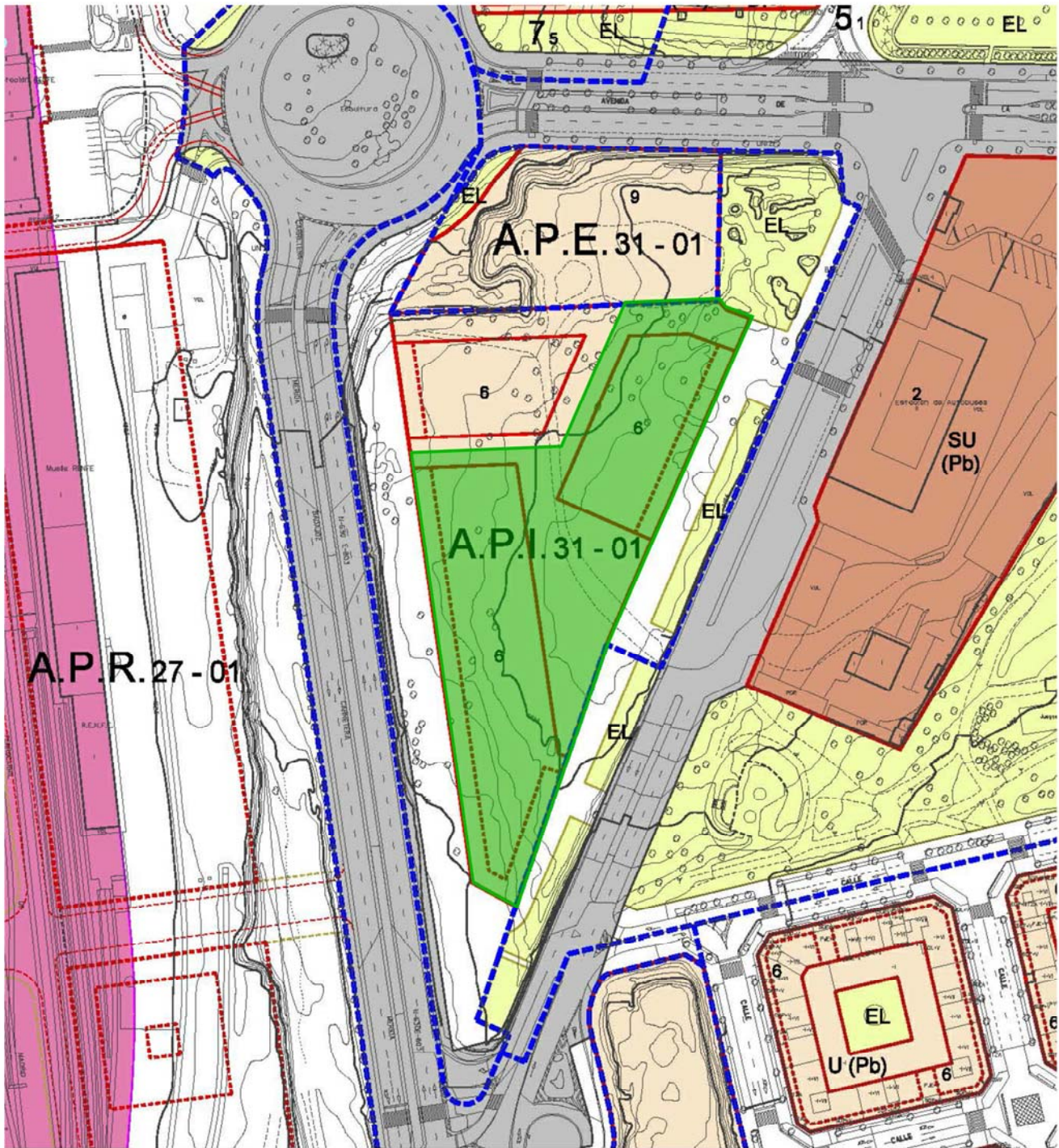
Este Área de Planeamiento Integrado (31-01) proviene de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 21 de julio de 2005. En este Estudio de Detalle no se contempla la línea de soportales que posteriormente incorpora el PGM por lo que el Plan modifica las condiciones originales del Estudio de Detalle mermando sus condiciones urbanísticas.

1.5 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 eliminado la línea de soportales, manteniendo inalteradas absolutamente todas las condiciones urbanísticas establecidas por el PGM para esta parcela.

Cáceres, diciembre de 2014

Fdo. MANUEL CASERO MÉNDEZ
ARQUITECTO



1

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA B

API 31-01 "SAN ANTONIO 06" . CÁCERES

PLANO:

SITUACIÓN
Plan General Municipal

E: 1/2000

ARQUITECTO:

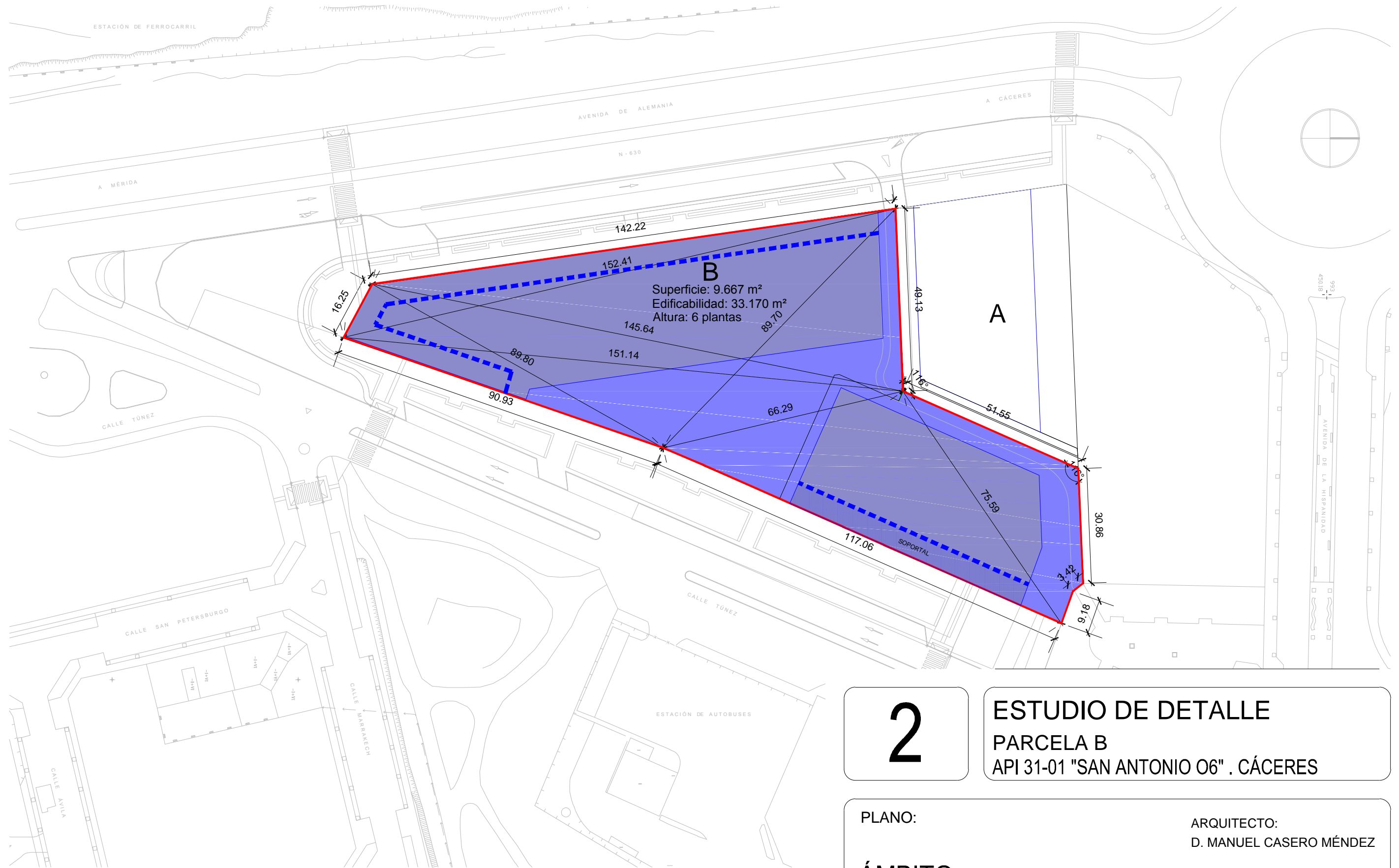
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

PROPIEDAD:

PRONORBA, S.L.

DICIEMBRE - 2014





2

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA B
 API 31-01 "SAN ANTONIO 06" . CÁCERES

PLANO: **ÁMBITO**

ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

E: 1/1000

PROPIEDAD:
PRONORBA, S.L.

