

MEMORIA

PLAN ESPECIAL APE 22.02

Plan Especial de Desarrollo del Área de Planeamiento Específico
APE 22.02 del Plan General Municipal de Cáceres

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN

- 1.1. Autor del encargo y Equipo redactor
- 1.2. Medio Físico.
- 1.3. Preexistencias.
- 1.4. Condiciones de la ordenación del Plan General Municipal.
- 1.5. Planificación pública de influencia.
- 1.65. Afecciones sectoriales.

2. FUNDAMENTACIÓN

- 2.1. Adecuación a la ordenación estructural.
- 2.2. Integración y conexión con el entorno.
- 2.3. Ordenación detallada. Reserva de vivienda de protección pública.
- 2.4. Estándares dotacionales.
- 2.5. Impacto social y económico.
- 2.6. Funcionalidad de los distintos usos. Compatibilidad y evacuación.

Anexo. Fichas-resumen

1. INFORMACIÓN

1.1. Autor del encargo y Equipo redactor

El presente Plan Especial se redacta por encargo de Promociones Almonte 2.000, S.L. a GIUS Consultores, Gestión Integral de Urbanismo y Suelo, S.L.

El equipo redactor está constituido por los arquitectos Juan Antonio Ortiz Orueta, Antonio M^º. Calvo Custodio y Carlos Sánchez Franco.

1.2. Medio Físico.

Tal y como puede apreciarse en los planos de información del presente Plan Especial, los terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de las determinaciones de aquel se localizan en tres zonas distintas del núcleo urbano.

La zona donde se localiza el aprovechamiento objetivo de la actuación se corresponde con el solar donde se ubica actualmente el Colegio de las Hermanas Carmelitas de la Caridad. Dicho solar está constituido exclusivamente por la finca registral n^º 19.753, con las referencias catastrales 5524501QD2752D0001UU y 5524501QD2752D0002II. La superficie del solar, tras medición real, es de 12.146 m². Presenta forma casi trapezoidal, estando sus linderos definidos por los siguientes límites:

- Lindero Noreste: Avda. San Pedro de Alcántara.
- Lindero Noroeste: Avda. Virgen de Guadalupe.
- Lindero Suroeste: C/ de Santa Joaquina de Vedruna.
- Linderos Este y Sureste: Traseras de edificaciones residenciales existentes con acceso desde la c/ Santa Joaquina de Vedruna.

La reserva de suelo dotacional de zonas verdes, de 7.889 m², se localiza al noroeste del núcleo urbano, en terrenos comprendidos entre el Parque del Príncipe y la Ronda Norte de circunvalación. Dicha reserva está incluida en la finca de referencia catastral 10900A018000930000MF. De una topografía accidentada

ocupada fundamentalmente por vegetación arbustiva, no presenta ningún uso definido, careciendo de edificaciones

La reserva de suelo dotacional de equipamiento, de 10.523,96 m², se localiza unos cientos de metros en dirección noreste, entre el Paseo Alto y la urbanización conocida como La Zambomba. Dicha reserva forma parte de la finca de referencia catastral 56379A3QD2753H0001IF. Como la anterior, no contiene ningún uso definido, careciendo de edificaciones y presentando una topografía accidentada con un pastizal carente de vegetación destacable.

1.3. Preexistencias.

Como se dijo en el punto anterior, la zona donde se localiza el aprovechamiento objetivo de la actuación se corresponde con el solar donde se ubica actualmente el Colegio de las Hermanas Carmelitas de la Caridad.

El solar se encuentra urbanizado en todo su perímetro, estando garantizado el suministro de todas las infraestructuras urbanas, según se puede observar en los planos de información. Así mismo, dicho solar se encuentra ocupado por la edificación y los patios de juego y deporte que comprenden las instalaciones del Colegio de las Hermanas Carmelitas de la Caridad.

En cuanto a los terrenos de reserva dotacional pública no contienen ningún tipo de edificación ni de infraestructuras.

1.4. Condiciones de la ordenación del Plan General Municipal.

El Plan General Municipal (PGM) clasifica los terrenos que son ámbito de aplicación del presente Plan Especial como suelo urbano no consolidado delimitado por un ámbito de ordenación discontinuo denominado 'Área de Planeamiento Específico' (APE). El régimen de las APE está regulado en la Sección Tercera del Capítulo 3.2 ('régimen del suelo urbano') del Título III ('régimen urbanístico del suelo') de las normas urbanísticas del referido PGM.

El tipo de actuación para cuya regulación se establece este ámbito de APE específico es aquella que resulta de que el PGM prevea incrementos de

edificabilidad sobre la realmente existente en terrenos concretos, que se delimitan para la identificación de los mismos como unidades de actuación continuas o discontinuas para la obtención de las dotaciones correspondientes a dicho incremento. Estos ámbitos se consideran por tanto suelo urbano no consolidado por el aumento de edificabilidad concedido.

En el caso particular del APE 22.02 (identificación que resulta de indicar, además de las siglas de la denominación referida, la hoja cartográfica correspondiente a la escala 1:2.000 y el número de orden correspondiente), la unidad de actuación es discontinua, diferenciándose el ámbito donde se produce el incremento de aprovechamiento (solar del Colegio Carmelitas) de los terrenos donde se localizan las dotaciones proporcionales a dicho aumento de edificabilidad lucrativa (Parque del Príncipe y Paseo Alto), tal y como está previsto legalmente.

La ordenación gráfica del APE 22.02, queda reflejada en los siguientes planos de ordenación:

- Serie de planos 5-1 'Normas Zonales y Ámbitos de Ordenación'. Hojas 3 y 5.
- Serie de planos 5 'Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable ordenado. Red viaria, alineaciones y rasantes'. Hojas 16, 22 y 27.
- Serie de planos 5 'Gestión del suelo urbano y urbanizable ordenado'. Hojas 16, 22 y 27.

El régimen normativo concreto del APE cuenta con una ficha individual (incluida en el Tomo II del PGM, titulado 'Normas urbanísticas. Fichas') que desarrolla su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas, con el contenido que se especifica a continuación:

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	APE 22.02 Virgen de Guadalupe
DENOMINACIÓN:	MANZANA AVDA. VIRGEN DE GUADALUPE
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	5.1, 7.4 PLANO/HOJA: 5/22,27
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	30.558,96 m ²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO USO GLOBAL: Terciario
OBJETIVOS:	
Favorecer la implantación del uso terciario comercial en la zona, manteniendo la dotación privada existente. Acondicionar el solar existente.	
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	15.000 m ²
TERCIARIO	35.500 m ²
DOTACIONAL PRIVADO	10.000 m ²
OTROS	--- m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	60.500 m²
Nº Indic. Viviendas	115
OBSERVACIONES	
<p>Se prevé que la propiedad actual quede dividida en tres subparcelas, con un viario privado y zonas comunes de acceso.</p> <p>La primera subparcela tendrá 5.016 m², para la reedificación del centro docente existente.</p> <p>La segunda tendrá 3.181 m², para la instalación de un Centro Comercial del tipo Grandes Almacenes, de 25.500 m², destinado a una firma comercial tradicional con fuerte implantación territorial.</p> <p>La tercera tendrá 3.949 m², para la edificación de un edificio de uso residencial (15.000 m²) y terciario (10.000 m²).</p> <p>El viario privado tendrá una superficie de 1.445 m².</p>	
FICHA DE GESTIÓN	
UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA:	U.A.A. 22.02
APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. ANTERIOR (A.O.A)	7.910,00 m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. (A.O.):	60.500,00 m ²
EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (A.O.- A.O.A):	52.590,00 m ²
CESIÓN SOBRE EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (=35 % EXCEDENTE)	18.406,50 m ²
CESIÓN DE PLAN GENERAL (ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO):	18.412,96 m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO P.G.(A.SUB) (A.SUB=(A.O.A+90% Exc), HOMOGENEIZADO A VIV. LIBRE):	44.934,60 UA
CESIÓN 10% EXCEDENTE HOMOGENEIZADO VIV. LIBRE:	4.465,40 UA
OBSERVACIONES:	
<p>La cesión sobre el excedente se puede monetizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38 de la LESOTEX.</p> <p>Se delimita una unidad de actuación discontinua, para la obtención de la totalidad de la cesión indicada por la LESOTEX para el aumento de aprovechamiento definido. La cesión dotacional se ubica en terrenos pertenecientes al Parque del Príncipe, de 7.889 m² y a un equipamiento en el Paseo Alto, de 10.523,96 m².</p> <p>Se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario, residencial y dotacional), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes.</p> <p>En el momento de su desarrollo, esta actuación deberá adaptarse a las prescripciones del art. 27.6 del RPLANEX para los incrementos de aprovechamiento.</p>	

Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión:

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

2. La ficha de Ordenación establece:

a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada, que en el caso particular del APE 22.02 es *"favorecer la implantación del uso terciario comercial en la zona, manteniendo la dotación privada existente (Colegio Carmelitas) y acondicionar el solar existente"*.

b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos (m²t):

Residencial	15.000
Terciario	35.500
Dotacional Privado	10.000
<hr/>	
Total	60.500

c) Las normas zonales de aplicación en la APE 22. 02, son la 5.1 (Edificación en Bloque Abierto, grado 1) y 7.4 (Actividades Económicas, grado 4 correspondiente a las grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones). Ambas normas zonales se encuentran reguladas en el Título VIII, capítulos 8.5 y 8.7, de las normas urbanísticas del PGM.

d) La ficha establece un número indicativo de viviendas, fijando un total de 115.

e) Como observación de la ordenación, la ficha refleja la previsión de *"que la propiedad actual quede dividida en tres subparcelas, con un viario privado y zonas comunes de acceso. La primera subparcela tendrá 5.016*

m2, para la reedificación del centro docente existente. La segunda tendrá 3.181 m2, para la instalación de un Centro Comercial del tipo Grandes Almacenes, de 25.500 m2, destinado a una firma comercial tradicional con fuerte implantación territorial. La tercera tendrá 3.949 m2, para la edificación de un edificio de uso residencial (15.000 m2) y terciario (10.000 m2). El viario privado tendrá una superficie de 1.445 m2”.

3. La ficha de Gestión establece:

a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, la denominación de su correspondiente Unidad de Actuación urbanizadora (U.A.U.) o Unidad de Actuación continua o discontinua por Aumento de aprovechamiento (U.A.A), o en su caso de su Unidad de Reparcelación (U.R.), la iniciativa del planeamiento, el sistema de ejecución en su caso, el área de reparto y aprovechamiento medio de la unidad de actuación urbanizadora, o el excedente de aprovechamiento del área de aumento de aprovechamiento, etc. En nuestro caso, se establece una U.A.A discontinua con un excedente de edificabilidad de 52.590 m2t. La cesión correspondiente sobre el excedente de edificabilidad se fija en 4.465,40 unidades de aprovechamiento homogeneizado al uso característico de vivienda libre. La cesión dotacional se corresponde con 7.889 m2 de suelo destinado a sistema general de zonas verdes (EG), así como 10.593,26 m2 de suelo destinado a sistema local de equipamiento deportivo (DP), todo ello detallado en las fichas y planos del presente Plan Especial.

b) En la casilla “Observaciones”, se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito. En nuestro caso, se establece que *“la cesión sobre el excedente se puede monetizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38 de la LESOTEX”* y que *“se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario, residencial y dotacional), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes”*. Así mismo, se observa que *“en el momento de*

su desarrollo, esta actuación deberá adaptarse a las prescripciones del art. 27.6 del RPLANEX para los incrementos de aprovechamiento”.

Régimen urbanístico de las APE (art. 3.2.12 de las normas urbanísticas del PGM)

En el apartado 1 del art. 3.2.12 de las normas urbanísticas del PGM se establece que la gestión de la U.A.A *“implicará la obtención de las dotaciones, y la ejecución implicará la posibilidad de edificación del incremento correspondiente, según las condiciones impuestas en la ficha”.*

“2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno”.

“3. Para la fijación de la edificabilidad total del APE es determinante el contenido de la casilla “Edificabilidad de usos lucrativos” de la ficha de gestión, ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada edificabilidad de la unidad de actuación, aplicada a la nueva superficie total del ámbito”.

“4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica del plano nº 5 “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes”, E: 1/2.000, sobre las indicaciones numéricas de la ficha de cada APE”.

“5. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en las normas urbanísticas del PGM, salvo determinaciones concretas contenidas en sus propias fichas”.

1.5. Planificación pública de influencia.

Al momento de redacción del presente Plan Especial, no se conoce ningún tipo de obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

desarrollo de dicho plan o que estén previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas. Sin embargo, en marzo de 2011 la prensa local dio a conocer la intención del ayuntamiento en peatonalizar la calle San Pedro de Alcántara cuando las obras de los grandes almacenes contemplados en el plan se iniciasen, lo que sin duda tendría efectos positivos para la funcionalidad y accesibilidad de la amplia concurrencia de público que este tipo de establecimientos genera, y ello siempre que los accesos rodados a los sótanos de aparcamientos se ejecuten de acuerdo a las directrices que figuran en la ordenación del presente Plan Especial. En cuanto al posible impacto negativo respecto del tráfico rodado, la calle afectada no soporta una densidad apreciable, lo que unido a la supresión de la regularización semafórica, al menos en la intersección con la vía que sí que presenta una alta densidad (avda Virgen de Guadalupe) contribuiría a la mejora de la movilidad y el flujo de tráfico)

1.6. Afecciones sectoriales.

La única afección sectorial que podría señalarse se refiere al uso preexistente docente (Colegio de Las Carmelitas), cuya reubicación y nueva construcción habrá de someterse, al momento de la ejecución, a los criterios del órgano autonómico competente en materia de educación.

2. FUNDAMENTACIÓN

2.1. Adecuación a la ordenación estructural.

El presente Plan Especial desarrolla las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal (PGM), respetando en lo que respecta a la ordenación estructural, tanto la clasificación del suelo (suelo urbano no consolidado), como la delimitación de la propia unidad de actuación discontinua, los usos globales señalados (residencial, terciario, dotacional) y los compatibles regulados en las normas urbanísticas del PGM, las intensidades edificatorias (no se altera la edificabilidad prevista para cada uno de los usos) y densidades residenciales (no se modifica el número indicativo de viviendas reflejado en la ficha APE 22.02 del PGM). Igualmente, se respeta la reserva dotacional prevista, la cual pertenece a los sistemas generales en el caso de las zonas verdes (ficha APE 22.02). En cuanto al carácter estructural del equipamiento docente señalado en la ordenación PGM, se mantienen los parámetros definidos en este (localización, parcela, superficie, edificabilidad, uso característico, alturas, normas reguladoras, etc). Así mismo, el Plan Especial recoge los objetivos señalados en el PGM (ficha APE 22.02) y los desarrolla. Por todo ello se produce una adecuación plena de este Plan Especial a la ordenación estructural expresada en el PGM.

2.2. Integración y conexión con el entorno.

Como ya indicamos para el terreno donde se localiza el aprovechamiento urbanístico (solar de las Carmelitas), el aumento de tráfico y concurrencia que se prevé que genere la materialización de sus objetivos (nuevos usos terciarios y residenciales) serán aspectos controlados a través de las medidas de ejecución de accesos y plazas de aparcamientos, en coordinación con la regulación de tráfico. Por otro lado, el tejido consolidado del entorno, en apreciable regresión de las actividades económicas de los últimos años, con notable número de locales sin uso y viviendas vacías, está capacitado para recibir la demanda efecto de la revitalización previsible que traerá consigo el desarrollo planificado.

En el caso concreto previsto para los grandes almacenes (condiciones particulares UAE.2), y en relación con la Avenida de Virgen de Guadalupe y la calle Viena, el Plan Especial establece unas directrices para permitir el doble acceso a las plantas bajo rasante, siendo de vehículos de mercancías y turismos en la Avda. Virgen de Guadalupe y únicamente de turismos en la c/ Viena. En el primero, turismos y mercancías accederán por la misma rampa, diferenciándose en planta sótano las entradas a los andenes de carga y al aparcamiento público, resolviendo la salida de la misma manera. Con estos accesos se conseguirá la menor incidencia posible sobre el espacio urbano exterior, con la mínima reducción de espacio circulatorio rodado y peatonal sobre rasante. Todo ello queda reflejado en el plano de ordenación O.5.1 del presente Plan Especial.

En cuanto al uso docente privado, guardando la misma localización, se puede afirmar que éste se verá beneficiado por la nueva construcción adaptada a las necesidades reales, acompañado de unas instalaciones modernas y un beneficio directo que repercutirá netamente en la comunidad docente.

La reserva dotacional pública cumplirá claramente con los fines de integración y conexión. En el caso de la zona verde, su entrega permitirá la ampliación racional del Parque del Príncipe (sistema general) hasta el límite físico de la propia ronda norte, sistema general viario por el que se facilitará también el acceso y la continuidad de los itinerarios peatonales, carril-bici, etc.) En cuanto a la parcela de equipamiento deportivo, este dará frente a los nuevos viales previstos en el nuevo desarrollo urbano identificado como Área de Planeamiento Específico APE 16.01, que se conforma en una especie de ampliación de la urbanización de La Zambomba.

De todo lo expuesto anteriormente se justifica que la solución adoptada garantiza una unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.

2.3. Ordenación detallada. Reserva de vivienda de protección pública.

De acuerdo con lo dispuesto en la letra c) del artículo 69 del reglamento de planeamiento de Extremadura (RPLANEX), a continuación se describe y justifica la

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco



ordenación detallada propuesta y, en todo caso, las razones de la exención de reserva de uso residencial que deba dedicarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación detallada propuesta en este Plan Especial es desarrollo de la establecida en el Plan General Municipal, sin que se hayan introducido alteraciones respecto a lo dispuesto en éste, sino que se han completado las determinaciones con el alcance regulado en el artículo 72 de la LESOTEX, los artículos 26, 66 y 77 del RPLANEX, así como en los artículos del 1.2.3 al 1.2.6 del PGM.

Dicha ordenación queda resumida de la forma siguiente:

1. La red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas, queda determinada por el propio PGM, consistiendo exclusivamente en el destino a equipamiento deportivo de la parte de la unidad discontinua localizada en la zona del Paseo Alto. Su delimitación perimetral, alineaciones y cotas de rasantes principales quedan reflejados expresamente en el plano de ordenación O.3 del presente Plan Especial.

2. La definición de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, queda plasmada tanto en las normas urbanísticas como en los planos de de ordenación del presente plan especial.

3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX) y el artículo 74 de la LSOTEX, están determinadas en el propio PGM, siendo incorporados a la ordenación del presente Plan Especial.

4. La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural del PGM, queda definida gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan Especial, sin que ello haya supuesto en este caso, variación alguna respecto de aquel.

5. El presente Plan Especial precisa cómo resolver el enlace con las redes municipales existentes, concretando, tanto en las normas como en los planos de ordenación, las obras necesarias para la efectiva ejecución de los nuevos usos previstos.

6. La parcelación de los terrenos y el régimen al que debe ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas queda igualmente precisado tanto en las normas como en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

7. El presente Plan Especial, dado que no se acometerán obras públicas de urbanización que produzcan nuevos solares sino que sólo se materializará el aprovechamiento previsto en el PGM, sujeta los terrenos al régimen de actuaciones de edificación, señalando en las normas urbanísticas del plan especial las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que deban contemplarse y satisfacerse para que en tales actuaciones pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico atribuido.

RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El presente Plan Especial no establece ninguna reserva de vivienda protegida (VPP). Efectivamente, en las observaciones de la ficha del área de planeamiento específico APE 22.02 del Plan General Municipal (PGM) se establece que *“en el momento de su desarrollo, esta actuación deberá adaptarse a las prescripciones del art. 27.6 del RPLANEX para los incrementos de aprovechamiento”*.

Dicho artículo 27.6 RPLANEX contiene el siguiente precepto:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29, deberá destinarse a viviendas sujetas a protección pública, de régimen especial y general en proporción del 50% y 50%, la superficie precisa para realizar, como mínimo, el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido a cada unidad de actuación en suelo urbano”

Sin embargo, la LESOTEX 15/2001, en su artículo 74.3, para el suelo urbano únicamente exige la referida reserva (que alcanza el 40% después de la entrada en

vigor de la MLESOTEX 9/2010) en aquel suelo urbano que esté sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, es decir, en el suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora (U.A.U.). En cambio, tal y como las normas urbanísticas del Plan General Municipal diferencia (art. 3.2.3 y 3.2.12), el APE 22.02 es delimitada por una unidad discontinua (U.A.A. según el PGM) con el objeto de obtener el suelo dotacional legalmente exigible en proporción al incremento de edificabilidad originado con la ordenación, sin que se prevea ninguna obra pública urbanizadora. Por tanto, no se trata de una U.A.U. La propia LESOTEX diferencia entre la unidad de actuación urbanizadora y la unidad de actuación discontinua surgida de los incrementos de edificabilidad (artículos 9.2. a) y c); art. 13. 4 y 5; art. 14.1.3 a) y c), art. 32.1 y 2.A.3). Tal es así que, como ya hemos expuesto, la ejecución de este ámbito APE 22.02 está planteada en el presente Plan Especial a través de actuaciones edificatorias (unidades de actuación edificatorias) sujetas al levantamiento de las cargas antes mencionadas (entrega del suelo dotacional proporcional al aumento de aprovechamiento) además del resto de deberes legales recogidos en el artículo uno de las normas urbanísticas del referido Plan Especial.

2.4. Estándares dotacionales.

Como quiera que el propio plan general municipal ya incorpora el suelo de cesión dotacional proporcional al incremento de edificabilidad que conlleva la ordenación del mismo en los terrenos donde se localizan los usos lucrativos, se concluye que los estándares dotacionales regulados en el artículo 74 LESOTEX, desarrollados en el art. 27 RPLANEX, para el supuesto de incremento de edificabilidad en suelo urbano, se cumplen escrupulosamente.

Los 18.412,96 m²s de suelo dotacional, calificado como tal en la unidad discontinua correspondiente a la APE 22.02, suponen un 35% del excedente de edificabilidad fijado en la ficha correspondiente del PGM (52590 m²t), cumpliendo así el estándar fijado legalmente.

La superficie de zona verde (7.889 m²s) representa un 15%, y el equipamiento (10.523, 96 m²s) el 20% restante, con lo que se respeta la proporción establecida en los artículos referidos.

2.5. Impacto social y económico.

Partiendo de los fundamentos expuestos en el apartado 2.2 de la presente memoria, se manifiesta que, por una parte, la congregación propietaria del colegio pretende modernizar unas instalaciones que se encuentran bastante desfasadas, adaptándolas a las nuevas tecnologías, normativas y sistemas educativos actuales. Por otro lado, es propósito general mejorar el entorno urbano del suelo indicado, consolidando tanto el uso docente actual como los usos residencial y terciario, ocupando el gran vacío existente en la manzana, constituido por los actuales patios de juego, situados a varios metros bajo rasante. Todo ello, unido al interés por la implantación en la ciudad de un establecimiento comercial de gran superficie que potenciará el desarrollo del comercio de la zona, constituyen motivos suficientes para defender que la actuación implicará no sólo una mejora de equipamientos dotacionales de la ciudad, sino una más efectiva ordenación del entorno urbano inmediato, con la ocupación del vacío mencionado.

Por otra parte, en cuanto a la estrategia de evolución urbana, la instalación de esta gran superficie generará una amplia actividad económica no únicamente en los alrededores del lugar donde se ubica, sino en toda la ciudad, debido a la capacidad de atracción de clientes, ya no sólo de la ciudad de Cáceres, sino de toda la provincia y, a través de la Autovía de la Plata y la Cáceres-Trujillo, de las provincias cercanas. Su situación en la zona Centro Nuevo permite la continuidad de los comercios tradicionales y la implantación de otros nuevos en su entorno, potenciando el desarrollo comercial de toda la zona céntrica de la ciudad.

En consecuencia, dado que, para realizar la modernización del Colegio, la Congregación necesita los medios financieros oportunos, buscando un mejor aprovechamiento del inmueble actual, ampliando los usos permitidos en el mismo y transmitiendo a terceros la superficie que no sea necesaria para el destino inicialmente previsto, resulta imprescindible el desarrollo de la ordenación en vigor

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

que, a su vez, posibilite un aprovechamiento más racional del solar, además de consolidar los usos residencial y terciario, así como la implantación de empresas con carácter de motor económico como la indicada, cuya actividad se ajusta perfectamente al lugar y mejoraría la actividad de la zona más céntrica de la ciudad, potenciando el desarrollo comercial del entorno.

La división del solar ocupado en la actualidad únicamente por el centro docente en cuatro parcelas, una de uso docente, una de uso comercial y otra de uso residencial, destinando la cuarta parcela –donde potencialmente podría localizarse la cesión de aprovechamiento lucrativo a la Administración- a uso terciario, proporciona los medios económicos suficientes para la modernización de las edificaciones e instalaciones del Colegio, además de posibilitar la implantación de una gran superficie comercial en la zona centro de la ciudad que potencia la actividad económica del municipio, buscando también el apoyo de los usos residencial y terciario que se integran en un área urbana en la que predominan todos esos usos.

Como hemos visto, la zona donde se establecen los usos lucrativos se encuentra situada en el comúnmente conocido como Centro Nuevo de la ciudad de Cáceres, junto al ensanche histórico donde se ubica el Paseo de Cánovas, vía de referencia en la ciudad, pues en él se sitúa una gran actividad comercial y administrativa, además de ser durante muchos años, y aún en la actualidad, una de las zonas de acceso al centro histórico, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, y espacio de referencia de los ciudadanos de Cáceres.

La actividad comercial, unida a un uso de oficinas y fundamentalmente residencial en las plantas superiores de las edificaciones, se ha extendido a las calles aledañas, como son la Avda. de San Pedro de Alcántara, Avda. Virgen de Guadalupe, Calle General Primo de Rivera, Avda. de la Montaña, etc., resultando un tejido donde se compatibilizan perfectamente dichos usos, manteniéndose, por tanto, la vida urbana en un contexto de permanente actividad diurna.

Como ya se ha especificado suficientemente con anterioridad, la ubicación del aprovechamiento urbanístico, rodeado por tres calles de importancia, permite que en el solar se pueda generar una nueva ordenación que integre los usos

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

característicos y predominantes en la zona, como son el terciario (comercial y oficinas), residencial y dotacional, todo ello fortalecido por la entidad de los frentes de fachada a dos viales de gran importancia en la zona como son las Avdas. Virgen de Guadalupe y San Pedro de Alcántara, cuyas alineaciones ayudaría a configurar la ordenación prevista.

Pero no debemos olvidar un aspecto no menos importante, y es que, mientras no se acometa la ejecución de la ordenación vigente, la actividad preexistente docente (Colegio de Las Carmelitas), tal y como se conforma en sus parámetros en relación a la parcela vinculada, alineaciones, etc, se encuentra fuera de ordenación, lo cual no deja de resultar un aspecto negativo fácilmente subsanable a través del desarrollo de este Plan Especial.

2.6. Funcionalidad de los distintos usos. Compatibilidad y evacuación.

Como hemos podido comprobar en lo expresado a lo largo de esta memoria, la ordenación dispone unos usos que tradicionalmente han convivido unos junto a otros en todos y cada uno de los asentamientos urbanos que componen las ciudades. Por ello, la compatibilidad entre los distintos usos terciarios respecto del docente y el residencial colectivo no tiene porqué verse cuestionada, tal y como las propias normas zonales (las nº 5 y nº 7 en particular) del Plan General Municipal reconocen. Y ello, refrendado por el obligatorio cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación (actividades clasificadas, grandes superficies, accesibilidad, habitabilidad, seguridad de utilización, salubridad...)

Específico tratamiento tiene aquí, lo relativo a las garantías de evacuación en la manzana donde se localizan los referidos usos, para lo cual no sólo sirve el dominio público adyacente, sino el espacio privado interior, el cual soportará las correspondientes servidumbres de paso y acceso a todas las parcelas con las que linda. Este extremo se combina a su vez con una definición de rasantes y conexión a pasajes y salidas de recinto que permitan la efectiva respuesta a eventuales situaciones de riesgo, incluidos los accesos para las ambulancias y los vehículos de bomberos. Todo ello que da recogido tanto en las normas urbanísticas como en los

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco



planos de ordenación, debiendo ser finalmente concretado en los ulteriores proyectos de construcción e instalación.

Cáceres, Julio de 2011

Los Arquitectos

Juan Antonio Ortiz Orueta

Antonio M^a. Calvo Custodio

Carlos Sánchez Franco

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco



Anexo. Fichas-resumen

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
UA.E.1	Unidad de Actuación Edificatoria	Privado



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
5.016 m2	Equipamiento Docente	Art. 6.2

Nº indicativo Viviendas: ---
(art. 3.3)

EDIFICABILIDAD (m2t)	USOS		
	DOCENTE	RESIDENCIAL	TERCIARIO
	10.000	---	---

ALTURAS (max.) (art. 4)			
N Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura Planta Piso (m)
6 (PB+5)	27	≤7,00	≤4,00
Podrán destinarse las plantas bajo rasante a usos anexos o compatibles del edificio, tales como pistas deportivas, salón de actos, salón de reuniones, comedor, etc, computando edificabilidad la parte de la misma destinada finalmente a tal uso.			

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (art. 6)			
Parcela mínima	1.000 m²	Observaciones	---

OCUPACIÓN PARCELA (art. 7)	
100%	

CUERPOS SALIENTES Y VUELOS (m) (art. 12)		
Calle/Avenida	Balcones y Miradores	Cuerpos cerrados volados
San Pedro de Alcántara	No da fachada	
Santa Joaquina de Vedruna	0.80	
Virgen de Guadalupe	No da fachada	
Viaro Privado	Prohibidos	

PASAJES	Art. 13	SOPORTALES	Art. 13
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Cesión dotacional y del 10% del aprovechamiento del APE 22.02
Bases orientativas para la ejecución	Art. 2. Prioridad 1.

Mérida: C/ Manos Albas, Nº 3- 2ª Planta 06800 Tel. +34 924 304 515, +34 927 626 048 Fax. +34 924 304 592

Badajoz: C/ Luis Álvarez Lencero, 3-Planta 5ª- Ofic.9 Edif. Eurodom -06011Tel. +34 924 101 008

Lisboa: Av. da República 6-7º Esq. Tel. +351 213 303 755. 1050-191.

e-mail: gerente@gius.es. www.gius.es

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
UA.E.2	Unidad de Actuación Edificatoria	Privado



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
3.181 m2	Grandes Superficies Comerciales	Art. 6.2

Nº indicativo Viviendas: ---
(art. 3.3)

	USOS		
	DOCENTE	RESIDENCIAL	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD (m2t)	---	---	25.500 (1)

(1) De acuerdo con lo previsto en los artículos 6.4.7 y 4.5.4 del PGM, podrá destinarse la primera planta sótano al uso comercial, computando edificabilidad la parte destinada a tal uso

ALTURAS (max.) (art. 4)			
N Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura Planta Piso (m)
7 (PB+6)+Instalaciones	36 (30+6 instalaciones)	4.50	4.15
El 15% de la planta de instalaciones podrá destinarse al uso característico del edificio o a alguno de sus compatibles. El resto de la planta se destinará a instalaciones propias del edificio, ajustándose a las determinaciones del artículo 6.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGM.			
Podrán situarse elementos constructivos o de instalaciones en el mismo plano de alineaciones exteriores, no pudiendo suponer más del 30% de la longitud de la fachada o medianera correspondiente.			
Asimismo, por encima de la altura máxima de cornisa podrán sobresalir hitos, mástiles, estructuras o cubiertas singulares u otros elementos construidos no habitables, como cartelera emblemática o elementos publicitarios, integrados en la estética unitaria de los volúmenes edificados que permitan la identificación del centro.			

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (art. 6)			
Parcela mínima	1.000 m2	Observaciones	---

OCUPACIÓN PARCELA (art. 7)	
100 %	

CUERPOS SALIENTES Y VUELOS (m) (art. 12)		
Calle/Avenida	Balcones y Miradores	Cuerpos cerrados volados
San Pedro de Alcántara	1.00	
Santa Joaquina de Vedruna	No da fachada	
Virgen de Guadalupe	1.00	
Vial Privado	Prohibidos	

PASAJES	Art. 13	SOPORTALES	Art. 13
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14. Doble acceso a las plantas bajo rasante, siendo de vehículos de mercancías y turismos en la Avda. Virgen de Guadalupe y únicamente de turismos en la c/ Viena.	OTRAS CONDICIONES	Art. 15

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Cesión dotacional y del 10% del aprovechamiento del APE 22.02. Obras de conexión desde vía pública a sótanos de aparcamientos y reposición de urbanización (según ordenación gráfica) Desvío de infraestructuras existentes y complemento de las mismas.
Bases orientativas para la ejecución	Art. 2. Prioridad 2.

Mérida: C/ Manos Albas, Nº 3- 2ª Planta 06800 Tel. +34 924 304 515, +34 927 626 048 Fax. +34 924 304 592

Badajoz: C/ Luis Álvarez Lencero, 3-Planta 5ª- Ofic.9 Edif. Eurodom -06011Tel. +34 924 101 008

Lisboa: Av. da República 6-7º Esq. Tel. +351 213 303 755. 1050-191.

e-mail: gerente@gius.es. www.gius.es

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
UA.E.3	Unidad de Actuación Edificatoria	Privado



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
546 m2	Comercial y Oficinas	Art. 6.2

Nº indicativo Viviendas: ---
(art. 3.3)

	USOS		
	DOCENTE	RESIDENCIAL	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD (m2t)	---	---	5.460

ALTURAS (max.) (art. 4)			
N Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura Planta Piso (m)
10 (PB+9)	36	Mínimo de 4 en pasaje	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (art. 6)			
Parcela mínima	indivisible	Observaciones	Posibilidad de agregación a parcela UAE.4

OCUPACIÓN PARCELA (art. 7)	
100 %	

CUERPOS SALIENTES Y VUELOS (m) (art. 12)		
Calle/Avenida	Balcones y Miradores	Cuerpos cerrados volados
San Pedro de Alcántara	No da fachada	
Santa Joaquina de Vedruna	No da fachada	
Virgen de Guadalupe	1.00	
Viaro Privado	Prohibidos	

PASAJES	Art. 13. Dimensiones mínimas: 10 m. de anchura y 4,50 m. de altura libre (ver ordenación gráfica)	SOPORTALES	Art. 13
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Cesión dotacional y del 10% del aprovechamiento del APE 22.02
Bases orientativas para la ejecución	Art. 2. Prioridad 2. Sin perjuicio posibilidad agregación a UAE.4 (art.6)

Mérida: C/ Manos Albas, Nº 3- 2ª Planta 06800 Tel. +34 924 304 515, +34 927 626 048 Fax. +34 924 304 592

Badajoz: C/ Luis Álvarez Lencero, 3-Planta 5ª- Ofic.9 Edif. Eurodom -06011Tel. +34 924 101 008

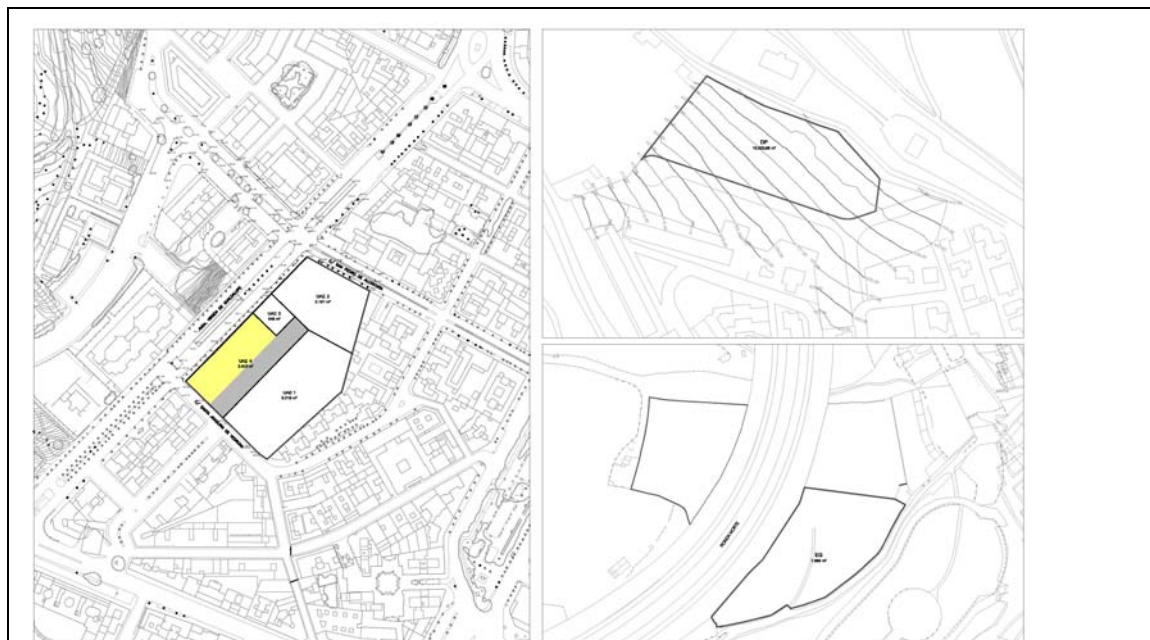
Lisboa: Av. da República 6-7º Esq. Tel. +351 213 303 755. 1050-191.

e-mail: gerente@gius.es. www.gius.es

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
UA.E.4	Unidad de Actuación Edificatoria	Privado



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
3.403 m2	Residencial vivienda y comercial/oficinas	Art. 6.2

Nº indicativo Viviendas: **115**
(art. 3.3)

EDIFICABILIDAD (m2t)	USOS		
	DOCENTE	RESIDENCIAL	TERCIARIO
	---	15.000	4.540

ALTURAS (max.) (art. 4)			
N Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura Planta Piso (m)
10 (PB+9)	36	---	---
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			

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (art. 6)			
Parcela mínima	600	Observaciones	Posibilidad de agregación a parcela UAE.3

OCUPACIÓN PARCELA (art. 7)	
Según alineaciones sobre rasante (ver ordenación gráfica). 100 % parcela bajo rasante.	

CUERPOS SALIENTES Y VUELOS (m) (art. 12)		
Calle/Avenida	Balcones y Miradores	Cuerpos cerrados volados
San Pedro de Alcántara	No da fachada	
Santa Joaquina de Vedruna	0.80	
Virgen de Guadalupe	1.00	
Viaro Privado	Prohibidos	

PASAJES	Art. 13.	SOPORTALES	Art. 13
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Cesión dotacional y del 10% del aprovechamiento del APE 22.02
Bases orientativas para la ejecución	Art. 2. Prioridad 1. Viaro privado con servidumbre de acceso a todas las parcelas colindantes.

Mérida: C/ Manos Albas, Nº 3- 2ª Planta 06800 Tel. +34 924 304 515, +34 927 626 048 Fax. +34 924 304 592

Badajoz: C/ Luis Álvarez Lencero, 3-Planta 5ª- Ofic.9 Edif. Eurodom -06011Tel. +34 924 101 008

Lisboa: Av. da República 6-7º Esq. Tel. +351 213 303 755. 1050-191.

e-mail: gerente@gius.es. www.gius.es

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
DP	CESIÓN DOTACIONAL	Público



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
7.889 m2	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (sistema local)	Art. 4.7.3 y 4.7.8 PGM

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Art. 4.7.8 PGM
----------------------------	-----------------------

CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15
-----------------------------------	----------------	-------------------	----------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Entrega libre y gratuita producto de reparcelación, transferencia de aprovechamiento o compensación económica sustitutiva
Bases orientativas para la ejecución	---

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
EG	CESIÓN DOTACIONAL	Público



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
7.889 m2	Zona Verde (sistema general)	Cap. 4.8 PGM

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Art. 4.8.2 PGM
----------------------------	-----------------------

CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15
-----------------------------------	----------------	-------------------	----------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Entrega libre y gratuita producto de reparcelación, transferencia de aprovechamiento o compensación económica sustitutiva
Bases orientativas para la ejecución	Sistema general a ejecutar como obras públicas ordinarias (art. 141 LSOTEX)