

ESTUDIO DE DETALLE

COLEGIO EXTREMADURA

AVENIDA HÉROES DE BALER, 25
CACERES



Promotor:

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Educación y Empleo



Unión Europea

Fondo Europeo de Desarrollo Regional
Una manera de hacer Europa

Arquitectos:

ALBERTO GARCÍA JIMÉNEZ

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Alberto García Jiménez.



ESTUDIO DE DETALLE

INDICE

INDICE.....	2
I-MEMORIA.....	3
1.1. Agentes.....	4
1. Introducción	4
2. Descripción de la parcela.....	6
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	12
4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	13
II-PLANOS.....	14





ESTUDIO DE DETALLE

I-MEMORIA

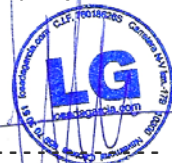


LG ARQUITECTOS



ALBERTO GARCÍA JIMÉNEZ





ESTUDIO DE DETALLE

1.1. Agentes.

1.1.1. Promotor.

Consejería de Educación y Empleo de la Junta de Extremadura.

Avenida de Valhondo, S/N, 06800 Mérida

1.1.2. Arquitectos.

Alberto García Jiménez, colegiado número 585211 del Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura

DNI – 76018626- S Paseo de la Estación 29, 5ºB – 10300 – Navalmoral de la Mata – Cáceres

albertogarciajimenez@gmail.com – 927 53 35 57 – 659 70 30 51

1. Introducción

El presente documento, junto con la documentación gráfica adjuntada al final de este, tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle correspondiente a la parcela situada en la Avenida Héroes de Baler número 25 del municipio de Cáceres, donde se ubica el Colegio Público Extremadura.

Este Estudio de Detalle viene motivado para dar cabida al aumento de ocupación que se plantea en el Proyecto de Reforma que se va a llevar a cabo en el propio Colegio, que va a sufrir una reforma integral y una ligera ampliación de su ocupación y edificabilidad.

Este instrumento de planeamiento conforme al artículo 91 del Código de Urbanismo de Extremadura, del 12 de junio de 2017, y el artículo 8.5.7 del Plan General Municipal de Cáceres; es documento adecuado para desarrollar la ordenación detallada dentro del ámbito de Suelo Urbano y que viene grafiado en el plano número 5 del PGM de Cáceres – Clasificación, calificación y Regulación de suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Red Viaria, alineaciones y Rasantes.





ESTUDIO DE DETALLE

El solar de actuación está clasificado como suelo urbano, según Plano 5, Hoja 17 de 43 del PGM Cáceres, se trata de un suelo Educativo de Titularidad Pública. Está situado en la Norma Zonal 5 – Bloque Abierto.

El objetivo claro de este Estudio de Detalle será detallar la ocupación de la parcela que se plantea ampliar en el Proyecto de Reforma del Colegio Público Extremadura.

El solar se encuentra en el Norte de la ciudad de Cáceres, en medio de una barriada consolidada, con edificios de viviendas alrededor, así como equipamiento público, como el Colegio Dioscesano y la Antigua Prisión.

El solar tiene un uso exclusivamente educacional, según calificación y usos globales del suelo contemplado en el Plan General Municipal. En este proyecto de reforma no se contempla ningún cambio de usos ni de tipología. Entre las reformas planteadas se encuentra un pequeño aumento de edificabilidad y ocupación para ampliación de la biblioteca existente.

El solar cuenta con una superficie de 11.135 m²

2. Descripción de la parcela.

2.1 Descripción.

El presente Estudio de Detalle se elabora para exponer las características generales y particulares de la volumetría de las actuaciones que se van a llevar a cabo en la parcela donde se sitúa el Colegio de Educación Infantil y Primaria Extremadura, en la Avenida Héroes de Baler, 25, Cáceres.

El solar de actuación, situado en la zona norte, está clasificada como suelo urbano, según el Plan General Municipal de Cáceres. Es una parcela calificada con Equipamiento Docente, Sistema Local de carácter público, localizado en la norma zonal 5 – Edificación En Bloque Abierto, grado 1 – Bloque abierto tradicional.

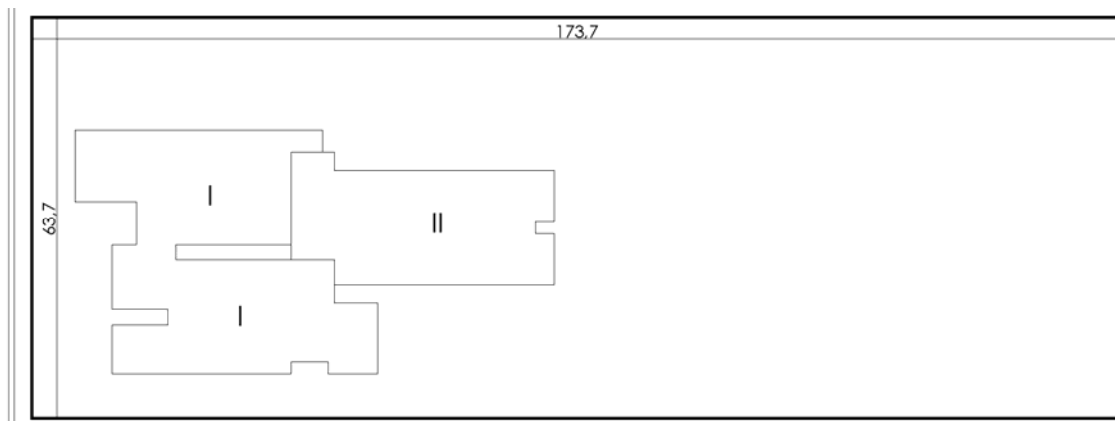
Los terrenos están incluidos en la delimitación de Area de Vigilancia Arqueologica (elemento número 81), afectados por lo establecido al respecto en el capítulo 7.2. Protección de Patrimonio Arqueológico, de la normativa urbanística del Plan General Municipal de Cáceres.



ESTUDIO DE DETALLE

2.2 Forma y superficie.

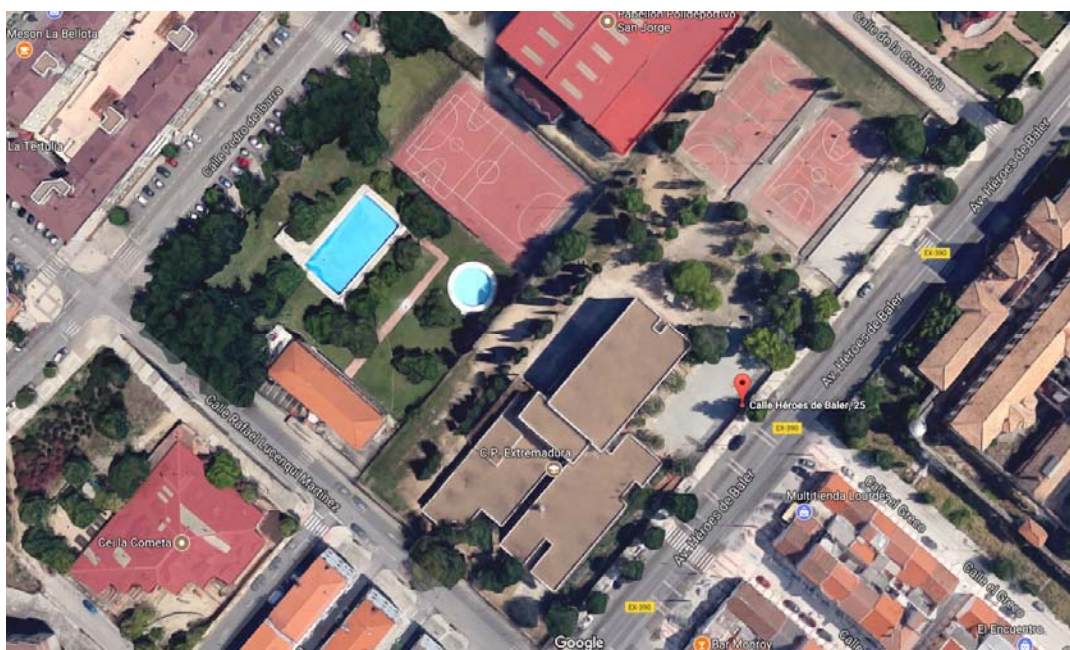
Dicho solar tiene una forma rectangular y cuenta con una superficie de 11.135 m² según las mediciones y los planos.



2.3 Linderos.

El solar se sitúa en la Avenida Héroes de Baler, número 25, Cáceres entre las siguientes calles o linderos:

- Noreste: Frente de 63,7 m. Calle de la Cruz Roja
- Sureste: Frente de 173,7 m. Avenida Héroes de Baler
- Suroeste: Vial 19. Frente de 63,7 m. Calle Rafael Lucenqui Martínez.
- Noroeste: Vial 15. Frente de 173,70 m. Solar Pabellón Polideportivo San Jorge y Piscina Municipal.





ESTUDIO DE DETALLE

Se adjunta Ficha Catastral del solar:



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6740701QD2764B0001HR

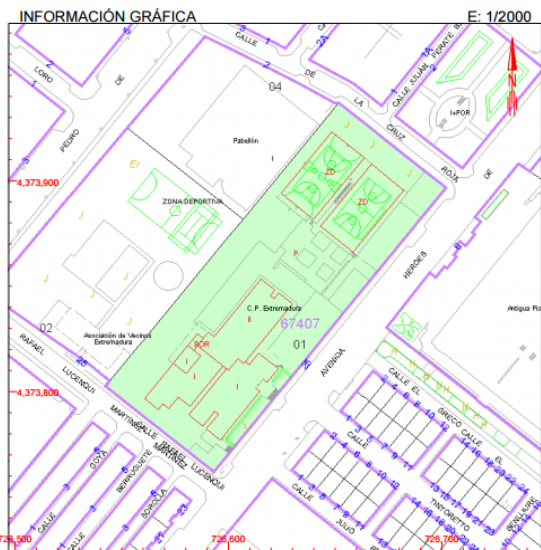
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV HEROES DE BALER 25	
10004 CACERES [CACERES]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Cultural	1970
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)
---	2.901

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
AV HEROES DE BALER 25		
CACERES [CACERES]		
SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
2.901	11.135	Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



El CEIP EXTREMADURA se desarrolla en 2 plantas, aunque la planta baja tiene rasantes diferentes, adaptándose al terreno existente. Actualmente en la planta baja existen tres cotas diferentes, la cota 0.00 que es la de acceso principal, la cota - 1.48 m, que es la zona más próxima al jardín trasero y la cota -1.32 m que es la zona infantil. La planta primera, con las aulas de música y de primaria, se sitúan a la cota +2.15 m.

En el proyecto de reforma no se modifican las rasantes actuales.





ESTUDIO DE DETALLE

2.4. Contenido del DOCUMENTO:

En aplicación del Art. 94 de la LSOTEX, la documentación de los Estudios de Detalle, será:

“Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto gráfico, escrito, como informático.

1.- Información gráfica:

- a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- b) Planos representativos de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.
- c) La perspectiva visual de la manzana y su entorno

2.- Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en los Estudios de Detalle.

3.- Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan.
- b) La ordenación de volúmenes.”

En este documento se recoge toda la documentación necesaria en esta normativa.





ESTUDIO DE DETALLE

2.5. CONDICIONES del ESTUDIO DE DETALLE:

Conforme 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):

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.*





ESTUDIO DE DETALLE

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 si 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.”





ESTUDIO DE DETALLE

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Actualmente, el planeamiento vigente es el Plan General Municipal de Cáceres, con fecha de aprobación definitiva 15 de febrero de 2010.

a. Superficie Total Solar

11.135 m²

b. Superficie edificable actual

Superficie edificada actual = 2.775 m²

Superficie edificable actual = 2.004 m² x 2 plantas = 4.008 m²

c. Clasificación del Suelo.

Suelo Urbano. Calificación Equipamiento Docente. Norma Zonal 5

d. Edificabilidad Propuesta

2.846 m² < 4.008 m²

e. N.º de Plantas.

La actual

f. Ocupación

Ocupación Actual 2.004 m²

Ocupación Propuesta 2.359 m²

g. Altura de cornisa.

La actual

h. Altura de coronación.

La actual

i. Tipología edificatoria.

Edificación Bloque Abierto. Grado 1 – Bloque Abierto Tradicional

j. Uso.

El uso correspondiente a la parcela es el uso Dotacional para enseñanza infantil y primaria.

k. Retranqueos

Los actuales





ESTUDIO DE DETALLE

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En relación con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento para la realización de Estudios de Detalle, se justifica el cumplimiento de las mismas:

- Se establecen las alineaciones de la manzana, modificando la actual línea edificatoria.
- No se altera el destino de suelos de uso de suelo
- No se aumenta el aprovechamiento urbanístico
- No se prevé o autoriza el trasvase de edificaciones entre manzanas
- No se reducen los espacios destinados a viales
- No se ocasionan perjuicios a terceros, ni alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- No se suprimen, reducen o afectan negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas





ESTUDIO DE DETALLE

II-PLANOS



LG ARQUITECTOS



ALBERTO GARCÍA JIMÉNEZ





ESTUDIO DE DETALLE

Listado de Planos.

01- SITUACIÓN

02- UBICACIÓN

03- ESTADO ACTUAL

04- ESTADO PROPUESTO

05- VOLUMETRÍA

