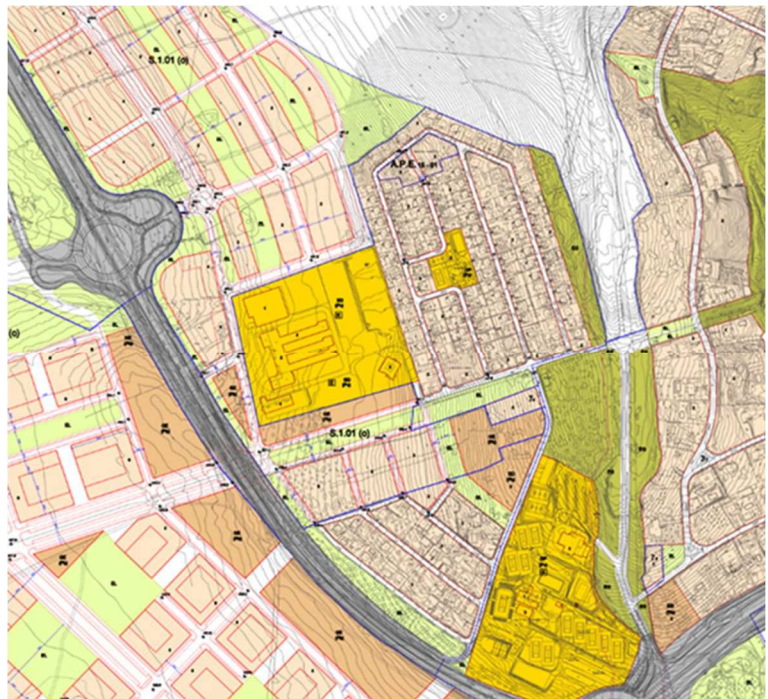


ESTUDIO DE DETALLE COLEGIO SAN ANTONIO

PARCELA DOTACIONAL EDUCATIVO PRIVADO



PROMOTOR: Víctor Rubio Campo
ARQUITECTA: Rocio Clemente Vicario

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO Y AGENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de Víctor Rubio Campo con NIF: 76.042.804 C y dirección, a efectos de comunicaciones, en Cáceres en Cl. Isla de la Palma 5, 2J, CP. 10001. El Estudio de Detalle es redactado por Rocío Clemente Vicario, arquitecta, colegiada en el COADE con el nº 313610.

El Estudio de Detalle tiene por objeto modificar la ocupación de la parcela destinada a equipamiento educativo privado de carácter estructural, "Colegio San Antonio".

1.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.2.1. Situación y descripción.

El Estudio de Detalle afecta a la parcela del Colegio San Antonio, situada en la carretera de Salamanca.



Datos catastrales:

10900A018004980001QU

Carretera de Salamanca. Polígono 18, parcela 498.

Superficie suelo: 49.938 m²

Superficie construida uso enseñanza y deportivo: 22.369 m² (año 2003)

10900A018001980002WI

Carretera de Salamanca. Polígono 18, parcela 498.

Superficie suelo: 49.938 m²

Superficie construida uso vivienda: 1.190 m² (año 2003)

Descripción:

La parcela está situada al oeste de la ciudad de Cáceres junto a la N-630 entre urbanizaciones residenciales de baja densidad. Limita al norte y al sur con suelos urbanizables sin desarrollar, al este con una urbanización residencial de viviendas unifamiliares aisladas y al oeste con la carretera N-630.

La parcela tiene forma de paralelepípedo con dimensiones generales de 210*235 metros orientada en dirección SO-NE. La parcela presenta un desnivel de aproximadamente 13 metros en dirección SO, con una pendiente entre el 3-4%. Su acceso se realiza desde el vial de servicio por la zona de menor cota.

Actualmente cuenta con cinco edificaciones aisladas y varias pistas deportivas al aire libre. Según medición en la cartografía en *.dwg del SIG del Ayuntamiento de Cáceres:

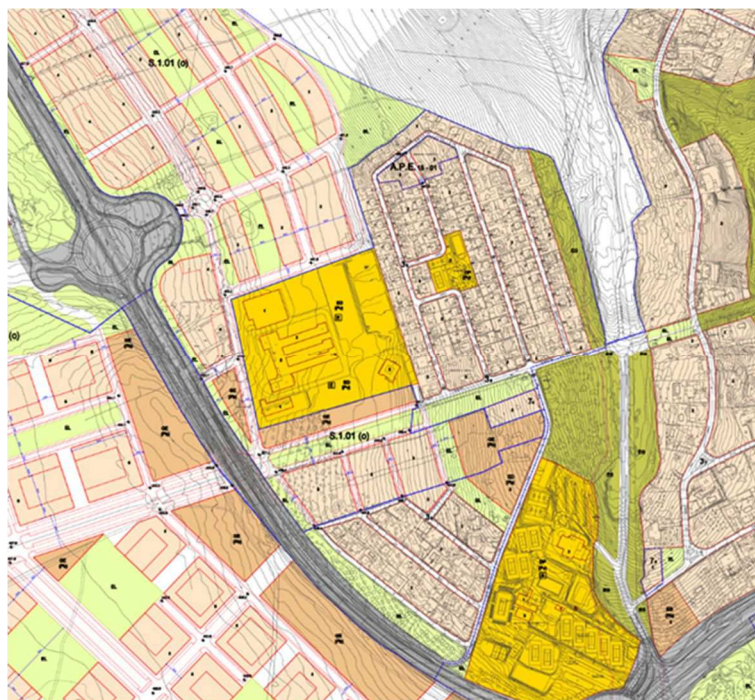
ED. COLEGIO SAN ANTONIO				
			Plano dwg	Catastro
			Ocupación	Ocupación S.Const.
Superficie parcela (m ²)			49.617,97	49.938,00 23.559,00
Edificabilidad (m ² /m ²) artº.4.6.4 PGM	0,6		29.770,78	29.962,80
Ocupación. (NZ 3.5 PGM)	20%		9.923,59	9.987,60
Cálculo de la ocupación actual				
Polideportivo			2.547,89 (1)	
Educativo			5.712,46 (2)	
	Patios interiores		-638,86	
Educativo infantil			1.072,15 (3)	
Edif. Auxiliar			133,89 (4)	
Residencial			788,6896 (5)	
	Patio interior		-112,295	
TOTAL			9.616,21 19,38%	

1.2.2. Información urbanística.

El planeamiento vigente que afecta a la parcela es el Plan General Municipal de Cáceres aprobado definitivamente el 30.03.2010 y publicado en el DOE nº60 de 30.03.2010, y sus modificaciones vigentes.

Principales parámetros urbanísticos:

Clasificación: SUC-SG_Suelo
Urbano consolidado. Sistema
General
Calificación: Norma Zonal 3.5
Uso: ED (Pv) [E]
Equipamiento educativo
estructural (privado).



Plano PGM Cáceres.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta para la **modificación de la ocupación** asignada a la parcela. Dicha modificación o exención del cumplimiento de la ocupación, se realiza de acuerdo a las determinaciones establecidas en el RPLANEX y en el PGM de Cáceres, y sin superar los límites establecidos en dichas normas.

Al tratarse de un equipamiento educativo privado, es necesario actualmente implantar usos complementarios al característico para adecuar la oferta educativa y de actividades extraescolares y transversales al currículo, además de la residencia ya implantada en la parcela.

Ello implica la necesidad de ocupar terrenos que actualmente están destinados a pistas deportivas al aire libre para realizar una instalación de uso deportivo que permita su uso en condiciones óptimas en cualquier temporada del año, sin depender de la climatología. No se modifica por tanto el uso complementario existente, sino que pretende modificarse la modalidad de *outdoor* por *indoor*.

ED. COLEGIO SAN ANTONIO							
			Plano dwg	Catastro			
			Ocupación	Ocupación	S.Const.		
Superficie parcela (m²)			49.617,97	49.938,00	23.559,00		
Edificabilidad (m²/m²) artº.4.6.4 PGM		0,6	29.770,78	29.962,80			
Ocupación. (NZ 3.5 PGM)		20%	9.923,59	9.987,60			
Ocupación ED		30%	14.885,39	14.981,40			
Ocupación prevista cubrición pistas deportivas							
		39,50*60	2.370,00				
Cálculo de la ocupación. ED							
Polideportivo			2.547,89 (1)				
Educativo			5.712,46 (2)				
Pacios interiores			-638,86				
Educativo infantil			1.072,15 (3)				
Edif. Auxiliar			133,89 (4)				
Residencial			788,6896 (5)				
Patio interior			-112,295				
			9.616,21	19,38%			
Ampliación prevista			2.370,00		2.370,00		
TOTAL			11.986,21	24,16%	25.929,00	<	29.770,78

Con excepción de la edificabilidad asignada, los parámetros urbanísticos a aplicar en la parcela son los de la Norma Zonal donde está ubicada. Al estar implantado el equipamiento en una zona de viviendas unifamiliares de baja densidad, el parámetro de ocupación no se adecúa a las necesidades de un equipamiento educativo con actividades complementarias de formación y desarrollo. Por ello se quiere eximir del cumplimiento de la ocupación SIN MODIFICAR LA EDIFICABILIDAD NI ALTURAS ASIGNADOS.

El presente Estudio de Detalle aplica por tanto a la parcela una ocupación del 30% en vez del 20% asignada a la norma zonal de viviendas unifamiliares aisladas de baja densidad.

Justificación del cumplimiento de los restantes parámetros de aplicación.

Además, se presenta la disposición de la edificación en la parcela y la sección representativa de la integración del nuevo volumen propuesto en su entorno.

Posición de la edificación:

El retranqueo a los límites de parcela es de un mínimo de 3,00 metros conforme a la Norma Zonal 3.5. Con el objeto de incidir lo menos posible en las edificaciones residenciales limítrofes, se plantea un **retranqueo ≥ 4.00 metros en su lindero posterior** (este). En la documentación gráfica aportada se indica un retranqueo de 5.00 metros siendo el deseable, que deberá ajustarse en función de la realidad física, en el Proyecto de Edificación.

Altura de la edificación:

La altura máxima de las edificaciones es de 11 plantas y siete (7) metros a cornisa.

Las edificaciones existentes cuentan con una altura de una y dos plantas. La edificación proyectada consta de una altura a cornisa inferior a 7,00 metros. La cumbrera no podrá superar la cota +458.20 para no interferir en la imagen del entorno, dominada por viviendas unifamiliares y edificaciones aisladas.

La topografía del entorno, descendente en dirección hacia la carretera, facilita la implantación de la edificación sin cerrar las vistas de las viviendas situadas por encima.

Con todo ello se da cumplimiento a las determinaciones del artº. 94 del RPLANEX de acuerdo al objeto y proporción del Estudio de Detalle presentado.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE**2.2.1. Plan General Municipal de Cáceres.**

La parcela pertenece al sistema general de equipamientos.

Uso dotacional (capítulo 4.6.): sus determinaciones son de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a dichos usos. De entre sus determinaciones, son de aplicación o interés para la justificación del presente Estudio de Detalle:

- Las parcelas de suelo urbano calificadas como uso dotacional se regularán por las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones respecto a su uso de las presentes normas.
- La edificabilidad máxima será la mayor de: a) la existente (regulada gráficamente por línea de edificación y alturas), o b) **$0.60 \text{ m}^2/\text{m}^2$**
- En las parcelas calificadas para uso dotacional (...) se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos (...) con un máximo del 25% de la superficie edificada total destinada al uso característico.

La superficie construida no supera la edificabilidad de $0.60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Los usos complementarios son < al 25% del uso principal, incluso con la zona deportiva indoor propuesta.

Uso equipamiento (capítulo 4.7).

Artículo 4.7.2. Si las características de determinados equipamientos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, siempre con las limitaciones establecidas a su capacidad ordenadora en el artículo 92 del Rplanex. En todo caso, en dotaciones de carácter privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura (...)

El presente Estudio de Detalle cumple las limitaciones legalmente establecidas. No se modifican las condiciones de edificabilidad ni altura.

Norma Zonal 3.5 “Edificación en vivienda Unifamiliar Aislada”, con los siguientes parámetros (capítulo 8.3. de las NNUU):

- Uso característico: Residencial en categoría 1 (vivienda unifamiliar)
- Parcela mínima: No es de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.
- Edificabilidad: 0,40 m²/m²
- **Ocupación: 20%**
- Alineaciones: retranqueo ≥ 3 metros
- Altura: II (7 m a cornisa)

2.2.2. Replanex (Subsección sexta_artº91-94)

Función: se realiza el presente estudio de detalle para ordenar la disposición de las edificaciones de una parcela destinada a equipamiento privado.

Límites: el Estudio de Detalle se realiza de conformidad con las determinaciones y funciones establecidas en el PGM de Cáceres, para las parcelas de uso dotacional o equipamiento. Asimismo, no se modifica el destino del suelo, la edificabilidad del mismo, no se realiza trasvase de edificabilidades entre manzanas. No se suprimen viales ni se alteran las condiciones de los predios colindantes.

Ámbito: el ámbito del Estudio de Detalle es la parcela completa destinada a equipamiento docente integrada en un entorno de viviendas unifamiliares, por lo que se considera Unidad urbana equivalente a la manzana.

Documentación: el presente Estudio de Detalle consta de planos de información y ordenación y memoria justificativa, adecuadas a la ordenación.

Por todo ello, el Estudio de Detalle cumple todas las determinaciones legales.

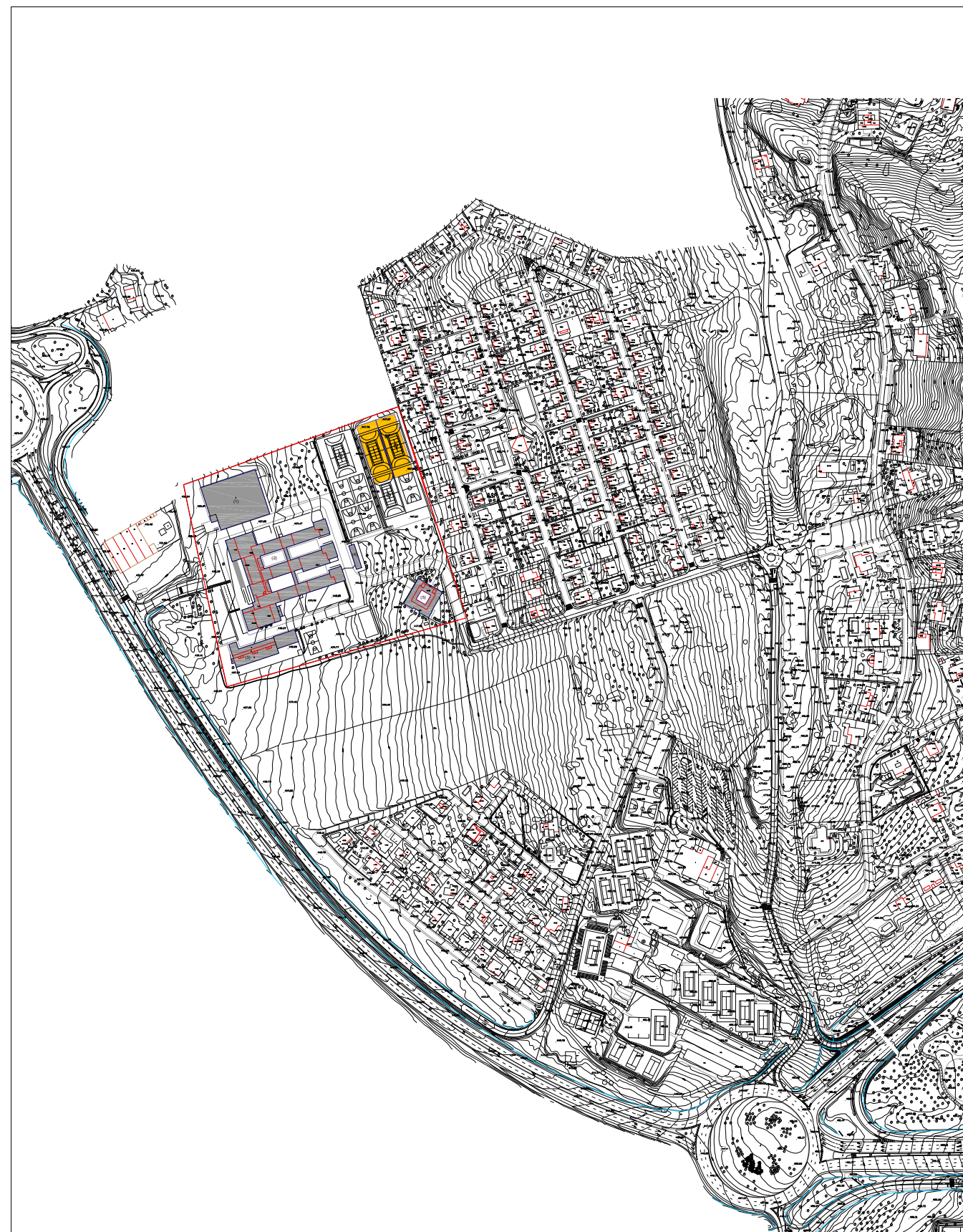
La parcela dotacional educativa privada “Colegio San Antonio” tendrá una ocupación máxima del 30%.

3. PLANOS

Los planos definen la Ordenación Detallada de la parcela del Colegio San Antonio.

- ED.0. Información: situación, topografía y catastro (s/e)
- ED.1. Planta: ocupación (e: 1/1.500)
- ED.2. Posición de la edificación. Sección y vistas. (e: 1/500)

Rocio Clemente Vicario
Arquitecta
Nº col. COADE: 313610



- Parcela objeto del Estudio de Detalle
- Edificaciones existentes
- Edificaciones proyectadas

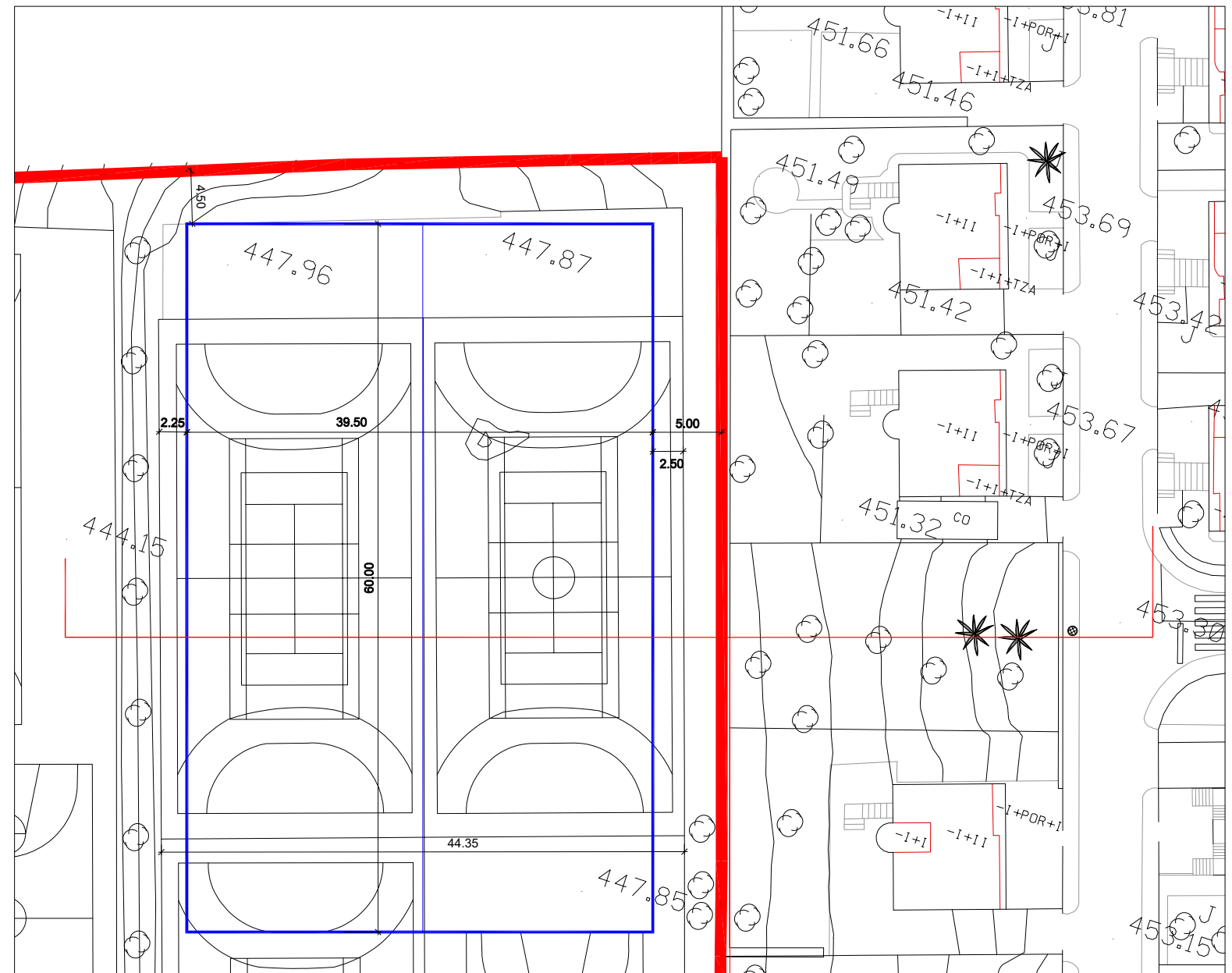
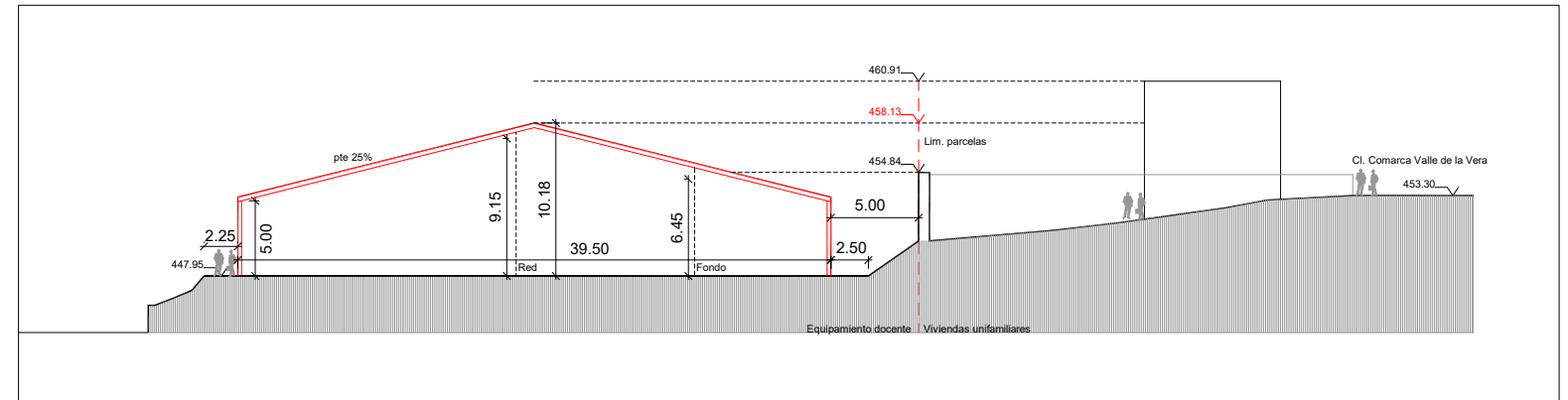


ESTUDIO DE DETALLE
 INFORMACIÓN: Situación, topografía y catastro
 escala s/e

ED.0



VISTAS DE LA PARCELA. ENTORNO.



ESTUDIO DE DETALLE

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. SECCIÓN Y VISTAS

escala 1/500

ED.2