

## MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

**Área de Planeamiento Específico · APE 27-02**

**Cáceres**

**PROMUEVE**  
**A.I.U. "Comercial Nacional 630"**

**ARQUITECTO**  
**Irene Calle Izquierdo**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

**ALTERNATIVA TÉCNICA.- PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

**A. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

**1. MEMORIA INFORMATIVA.**

**1.1 ANTECEDENTES.**

**1.1.1 OBJETO DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. MARCO LEGAL**

**1.1.2 FUNCIONES DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. ÁMBITO DE GESTIÓN Y MEDIO FÍSICO.**

**1.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.**

**1.2.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES.**

**1.2.2 SISTEMA DE EJECUCIÓN.**

**1.2.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

**1.2.4 PLAN DE ETAPAS. DESCRIPCIÓN Y PLAZO DE EJECUCIÓN. DESARROLLO.**

**1.2.5 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES COMERCIALES TERCIARIAS. ALTERNATIVAS AL PLAN PLAN DE ETAPAS.**

**1.3 USOS ACTUALES DEL SUELO. EDIFICACIONES. INFRAESTRUCTURAS Y PROPIEDADES EXISTENTES.**

**2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

**2.1 JUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. DESARROLLO DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.**

**2.2 ACOMODACIÓN AL MODELO TERRITORIAL VIGENTE. MEJORA DE FUNCIONALIDAD. PROCEDENCIA DE REDACCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. LSOTEX.**

**2.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

**2.3.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.**

**2.3.2 USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN EDIFICACIÓN. INTENSIDADES EDIFICATORIAS.**

**2.3.3. TIPOLOGÍA Y PARCELACIÓN.**

**2.3.4. RESERVAS DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN.**

**2.3.5. CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**

**2.3.6. GESTIÓN. REQUISITOS PARA LA INCORPORACIÓN AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

**2.3.7 CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS SUSTANTIVOS DE ORDENACIÓN.**

**2.4 DETERMINACIONES Y COMPARATIVA CON FICHA DE GESTIÓN.**

**2.5 EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS DE LA INVERSIÓN COMPLETA.**

**2.6 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. CONDICIONES DEL ÁMBITO.**

**3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.**

**4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

**5. PLANOS.**

- 1. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO. ENTORNO CIUDAD P.G.M.**
- 1. CONEXIONES CON INTRAESTRUCTURAS. COMUNICACIONES.**
- 3. TOPOGRAFÍA. AFECCIONES. EDIFICACIONES.**
- 4. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. RESERVAS PÚBLICAS.**

**B. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

- 1. CRITERIOS DE DISEÑO URBANO. CATÁLOGO DE CALIDADES ESTIMADO.**

**2. PLANOS.**

- 5. INFRAESTRUCTURA. ESQUEMA. ABASTECIMIENTO DE AGUA. JARDINERÍA. RIEGO. SANEAMIENTO.**
- 6. INFRAESTRUTURA. ESQUEMA. ALUMBRADO. TELEFONÍA. SANEAMIENTO PLUVIALES.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

## **A. PROGRAMA DE EJECUCIÓN. ALTERNATIVA TÉCNICA: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

### **1. MEMORIA INFORMATIVA\_\_\_\_\_.**

#### **1.1 ANTECEDENTES.**

##### **1.1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.**

Con fecha 21 de febrero de 2019 el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Cáceres acuerda aprobar el documento refundido de la alternativa técnica contenida en el programa de ejecución APE 27-02, "COMERCIAL NACIONAL 630".

Una vez finalizada la ejecución del ámbito, la realidad no se ajusta exactamente a dicho documento, por se hace necesaria una modificación para poder reflejarlo. Principalmente se requiere bajar la edificabilidad máxima asignada a la parcela A-1 porque se han ejecutado un total de 116 plazas de aparcamiento, en lugar de 144 plazas como indicaba el programa de ejecución aprobado. (Porque las 19 plazas ejecutadas sobre el Espacio Libre 1, deben ser suprimidas).

Se hacen necesarias algunas intervenciones para subsanar deficiencias en las obras de ejecución. Por este motivo se adjunta en la presente modificación del programa de ejecución el proyecto As built y un anexo de mejoras de urbanización. Entre otras son:

- Dotar de conexión directa con viario público, además dar continuidad al camino existente que atraviesa la vía ferroviaria, y conforme a informe de ADIF no es posible atravesar la valla de protección existente, haciéndose necesaria la conexión por el extremo norte del ámbito (no vallada) a través del Espacio Libre 1.
- Eliminar las 19 plazas ejecutadas sobre el Espacio Libre 1.
- Diferenciar o separar las redes de servicios existentes que afectan al dominio privado.

##### **1.1.2. OBJETO DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. MARCO LEGAL.**

Esta documentación se inicia y redacta por iniciativa de AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "Comercial Nacional 630", con C.I.F. V-10440410, constituida con fecha 9 de mayo de 2014 y domicilio, con estos efectos, en calle San Pedro de Alcántara nº 2, 1º - 1 de Cáceres.

En función de la documentación aportada, la A.I.U. se encuentra integrada por propietarios cuyas fincas suponen un 100 % del total del ámbito de esta unidad de Actuación. De este modo el porcentaje de participación excede del 50% exigido por la Ley 15/2001.

La parcela urbana a la que se refiere el apartado anterior se ubica al sitio de Cabezarrubia y parte de Cardenillo y tiene una superficie, según documentación aportada, de 12.649 m2.

El procedimiento se inicia mediante Consulta de Viabilidad habiéndose obtenido la correspondiente declaración de viabilidad de la transformación del A.P.E. 27.02, por parte de la comisión informativa de urbanismo y contratación del Excmo Ayuntamiento de Cáceres, con fecha 21 de mayo de 2014. Posteriormente, con fecha 19 de junio de 2014, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres, en sesión mensual ordinaria, dictaminó favorablemente la consulta de viabilidad para la Transformación Urbanizadora del Área de Planeamiento Específico anteriormente mencionado.

Así mismo se optó por iniciar el procedimiento de tramitación de modo ordinario en lugar del simplificado.



Se presenta este documento con la finalidad de recoger la documentación refundida del Programa de Ejecución y el Proyecto de reparcelación, y explicar la **ordenación con determinación** de la actividad urbanizadora **identificando** el ámbito espacial que delimita tal actuación y estableciendo condiciones para su desarrollo, según las condiciones y directrices recogidas tras las oportunas gestiones ante la sección de Planeamiento, Gestión Urbanística y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres y la Información Urbanística con nº de expediente PLA-LUE-0107-2013 de fecha 21.03.2014 y anteriores. Así como nº de expediente LIC-OMA-0114-2015 de fecha 22.06.2015 y anteriores.

Así, se procede a la ordenación urbanística del denominado Área de Planeamiento Específico APE 27-02 de Cáceres estableciendo las condiciones para su desarrollo. Esta finca urbana está incluida en dicho ámbito de gestión y en la Unidad de Actuación Urbanizadora U.A.U. 27-02 del Plan General Municipal de Cáceres, afectando a la totalidad de la misma, todo ello en cumplimiento de las determinaciones y previsiones contenidas en el siguiente marco legal:

- Plan General Municipal de Cáceres, aprobado definitivamente el 15.02.2010.
- La ley 15/2.001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, conforme a su redacción por Ley 9/2010, de 18 de octubre (en adelante LSOTEX).
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero.

Como **objetivo fundamental**: satisfacer y conseguir un modelo de utilización del Suelo Urbano no Consolidado para la ciudad acorde con las demandas del mismo e introduciendo fórmulas de gestión coherentes con la tipología y usos previstos, precisando cuestiones compatibles con la actividad constructiva y urbanizadora dentro de su entorno. Así, se pretende satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

- **Conectar e integrar**, adecuadamente, la urbanización objeto de esta actuación, con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios existentes.
- **Suplementar** infraestructuras y dotaciones públicas de modo que no disminuyan niveles de calidad o capacidad de servicios existentes o deseables.
- **Urbanizar** completamente la unidad de actuación que constituye su objeto y realizar las obras públicas complementarias precisas para cumplir con lo dispuesto anteriormente y ejecutándolo con sujeción a plazos determinados.
- **Obtención** gratuita de suelo dotacional público a favor de la Administración que, en este caso, se concreta en las infraestructuras y suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación: Espacio Libre y Red Viaria, resolviendo, parcialmente, el borde suroeste de la ciudad.
- De igual modo, cesión gratuita obligatoria, a favor de la Administración, del suelo con aprovechamiento objetivo. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para dar cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

De igual modo, se da cumplimiento a la normativa urbanística prevista en el P.G.M. de Cáceres como solución a *“remate del borde de la nueva actuación de la zona ferroviaria actual con uso terciario e insertar la nueva ordenación con la trama existente de tejido terciario”* de modo que, entre otros, se garantice el correcto acceso a las nuevas instalaciones sin interferencias con los usos existentes incluyendo la disposición de nuevos volúmenes en el interior de la parcela.

El **contenido** de este Programa de Ejecución está integrado por:

- Una Alternativa Técnica, que se propone y concreta en un Plan Especial que ordena detalladamente los ámbitos de suelo urbano afectado que modifican los establecidos en el P.G.M, así como el de la Unidad de Actuación Urbanizadora modificando aspectos de la ordenación del mismo, en una nueva ordenación de las zonas verdes y espacios libres conservando teóricamente su superficie y en la condición de un área – mejor parcelas para lo que se dirá a continuación- de uso lucrativo que supone que la Corporación se manifieste sobre la nueva ordenación y que se tramite adecuadamente junto al Programa de Ejecución; aunque no suponga una modificación estructural del vigente P.G.M.”
- Una Propuesta de Convenio Urbanístico, por tratarse de gestión indirecta.
- Una Proposición Jurídico-Económica.
- Anteproyecto o proyecto de urbanización, en el que se incluye:
  - o Definición y esquema de las **obras de urbanización** previstas describiendo, al menos, los elementos significativos y relevantes para determinar su coste real.
  - o **Memoria de calidades** relativa, al menos, a las principales obras, y elementos de urbanización a ejecutar.
  - o Definición de recursos disponibles para los **abastecimientos básicos**, modo de obtención y financiación.
  - o Características básicas de la **red de evacuación de aguas**, capacidad de drenaje, dimensionado, punto o puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental, etc.
  - o Capacidad de servicio de la **red viaria** y directrices para implantación de los demás **servicios de urbanización**.

### 1.1.3. FUNCIONES DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. ÁMBITO DE GESTIÓN y MEDIO FÍSICO.

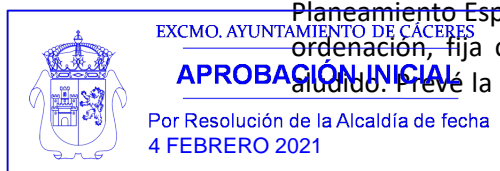
El Programa de Ejecución, integrado por el Plan Especial de Ordenación como alternativa técnica, surge como consecuencia de la necesidad planteada de regularizar urbanísticamente el área APE 27.02 dentro de un esquema general de sostenibilidad y vertebración territorial. Ello se concreta mediante la delimitación del espacio antes referido y dispuesto junto a la ctra. N-630, ordenando usos dotacionales y habilitando suelo para la implantación de actividades en parcelas resultantes.

Así, entre otras, las funciones consideradas dentro de esta actuación serían las siguientes:

- **Describir** las obras de urbanización a realizar con grado de detalle mínimo de anteproyecto.
- **Prever** el inicio de la ejecución material dentro del primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales, podrán aprobarse plazos más amplios o prórrogas de éstos.
- **Determinación** de calendario de desarrollo por fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- **Asegurar** cumplimiento de previsiones, por tratarse de actuación a ejecutar por gestión indirecta, mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por el particular que actúa como agente urbanizador, en este caso la A.I.U., por importe mínimo del 7 % del coste previsto de las obras de urbanización.

Por otro lado:

- La normativa urbanística prevista en el Plan General Municipal de Cáceres para el Área de Planeamiento Específico APE-27-02 denomina **Comercial N-630** este sector el cual, en su ficha de ordenación, fija como objetivo el remate de borde para insertar la nueva ordenación, antes aludido. Preve la ordenación de la accesibilidad de las nuevas instalaciones y su no interferencia



con los usos actualmente existentes y, por otro lado, la correcta disposición de volúmenes dentro de la parcela edificable.

- Una vez comprobada la idoneidad de los terrenos ubicados en suelo urbano no consolidado, delimitado por la travesía N-630 y la red ferroviaria de Adif Madrid-Lisboa de uso global terciario, se pretende destinarlos a equipamiento terciario comercial, acordándose iniciar la tramitación de los documentos urbanísticos necesarios para llevar a fin la actuación urbanística integrada basándose en la aplicación de este **Programa de Ejecución** por encontrarnos en un área de planeamiento con la clasificación de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada en el que sería necesaria la citada actuación urbanística integrada.
- Integración con la red arterial de la ciudad dando continuidad al viario existente y resolviendo las necesidades edificatorias que se proyectarán.
- Este instrumento sigue, con carácter general, las pautas establecidas por la LSOTEX y, de forma particular, las recogidas en el apartado de observaciones de la ficha urbanística correspondiente del P.G.M.
- Este proceso se complementaría con la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, en el que se realizarían las cesiones indicadas en la ficha de gestión de la Unidad de Actuación Urbanizadora U.A.U. 27.02.
- Debido a que la ordenación de la propuesta altera la detallada y prevista por el Plan General Municipal, se incluyen las condiciones del anteriormente mencionado Plan Especial, que forma parte del Programa de Ejecución que aquí se propone. Además se debe cumplir con el resto de la normativa sectorial afectada manteniendo las cesiones establecidas en la ficha de gestión.

En función de la documentación aportada, la superficie de este ámbito se encuentra determinada por la titularidad siguiente:

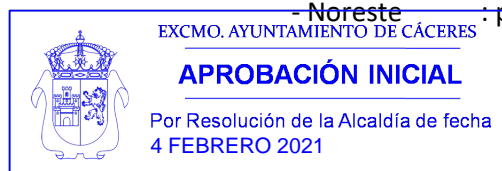
GALAS 12 S.L..	43,31 %	5.478 m <sup>2</sup>
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES	56,69 %	7.171 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12.649,00 m<sup>2</sup></b>

De igual modo, en función de la documentación aportada se indica que, en los cinco años anteriores a la presente iniciativa, constan como titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas.

Así, el terreno se dispone en parcela poligonal, irregular y alargada, con los linderos más largos sensiblemente paralelos a la N-630 y a la red de ferrocarril. Se encuentra delimitada por el Área de Planeamiento Específico 27.02 y cuenta, según la correspondiente ficha de ordenación, con una superficie total considerada de 12.649 m<sup>2</sup>, clasificada como suelo urbano no consolidado, con uso global Terciario.

Situación al suroeste de Cáceres, en terreno fronterizo entre dos rotondas y delimitada por zona ferroviaria de la Estación de Adif, Madrid-Lisboa, la travesía N-630 y la prolongación de Av. Virgen de Guadalupe. Presenta los siguientes linderos:

- Noreste : travesía N-630.
- Sureste : parcela APE 31-03.
- Suroeste : red ferroviaria Madrid-Lisboa.
- Noreste : parcela APE 27-01.



Con todo ello, se ha partido de la consideración de los siguientes **criterios y condicionantes**:

- En cuanto a los accesos, según información aportada, la travesía variante N-630, aún no ha sido cedida o transferida así como su conservación, al Ayuntamiento de Cáceres. En principio, no ha pasado a convertirse en travesía. El hecho de llevarse a cabo tal cesión debería permitir una flexibilización de esta actuación y el desarrollo correspondiente. Más adelante se aporta informe de carreteras en el que se autoriza la propuesta planteada en cuanto a forma y negociado consiguiendo la integración con tramas urbanas y no suponiendo cambio de estructuración, siempre según los criterios de la Demarcación de carreteras del Estado en Extremadura.
- En principio y de acuerdo con el art. 37 de la Ley 25/1998 de Carreteras, el tramo de carretera afectado debe considerarse como urbano, toda vez que el suelo está clasificado como tal en el Plan General Municipal. Así, las autorizaciones de usos y obras deberían corresponder al Ayuntamiento (art. 39 LC). Considerando que los accesos planteados afectan al dominio estatal cuentan con informe vinculante de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
- Por otro lado, la consideración del ámbito establecido, justifica sus usos en base a normativa vigente no afectando a la normativa ferroviaria o compatibilizando tales usos con ésta. Dentro de la línea de retranqueo y de servidumbre establecida en el P.G.M. sólo se disponen espacios libres.
- En la actualidad, el ámbito objeto del Programa de Ejecución, se encuentra sin vallar, sin edificaciones y discurriendo por su interior el carril bici ejecutado por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres dentro de las obras del segundo Plan E en el año 2010. Así, el carril bici, está ejecutado sobre terrenos de titularidad municipal e incluyéndose en esta documentación para reflejar la situación urbanística del mismo, sin entrar en consideraciones sobre su situación jurídica o urbanística.
- Dicho terreno, con existencia de escombreras puntuales, no presenta especiales dificultades ni por su orografía ni por la composición geométrica del mismo.
- Bajo la red de ferrocarril existe un paso que comunica con el actual camino del Junquillo-Aldea Moret. En la actualidad la parcela no cuenta con salida para vehículos y el tráfico peatonal está restringido por la disposición del carril bici. Es decir, no existe tráfico aparente dentro de la zona de actuación. Asimismo, existe cancela de acceso a corrales de ganado que actualmente no tienen uso y que, según información aportada, podría cegarse.
- Existe un desnivel suave en el interior de la parcela, que crece de Noroeste a Sureste entre cotas +449 y +452,5 metros, aproximadamente.
- En la actualidad, la parcela propiamente dicha, carece de infraestructuras urbanas básicas, las cuales deberán ejecutarse, además de que se resolverán interiormente con el correspondiente proyecto de urbanización dotándolo de instalaciones y servicios básicos que demandan el uso global Terciario, zona comercial, según determina la normativa de aplicación.
- El desarrollo completo del citado Área, en zona de buenas comunicaciones y excelentes expectativas de desarrollo, incluye espacios libres, carril bici ya incorporado, viales y aparcamientos interiores, resultando espacios atractivos que revitalizarán la zona periférica de actuación.

#### MEDIO FÍSICO:

A nivel general y orientativo, la ciudad de Cáceres está situada a 39º29' de latitud norte y 6º22' de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 439 metros. Se encuentra en la zona central de la penillanura cacereña. En sus alrededores el relieve es relativamente suave, sólo se destacan la sierra de la Mosca situada al SO, con las elevaciones de El Portanchito (644 m), el Risco (664 m), la Sierrilla y el Cerro de los Pinos, a escaso kilómetro dirección suroeste de la zona de actuación del APE 27-02.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES  
**APROBACIÓN INICIAL**  
Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021



**Litología:** a nivel genérico, los materiales corresponden fundamentalmente al Paleozoico, con dos núcleos importantes de rocas ácidas constituidas por una granodiorita de dos micas con textura porfídica: el macizo granítico al oeste de Cáceres y el macizo granítico de Torrequemada y Torreorgaz. El



resto son pizarras del Cámbrico que cerca de Cáceres dejan aparecer formaciones silúricas. Otras formaciones más reducidas que aparecen son los depósitos de materiales diluviales y afloramientos de diabasas y gabros cerca de Sierra de Fuentes.

Edafología: según el mapa de cultivos y aprovechamientos (MAPA, 1982) predominan los suelos del orden Inceptisol. En general son suelos ácidos (pH 5,5 a 6,5), carentes de carbonatos, suelos de bajo potencial agrícola y su principal aprovechamiento es para dehesas. También aparecen pequeñas áreas con alfisoles y entisoles asociados a los anteriores, en la zona central, que son suelos más profundos, que se dedican a labores de secano. Sobre rañas pliocénicas aparecen suelos con textura superficial arenosa o arcillosa, que corregidos dan buenas tierras de cultivo.

El clima se caracteriza por ser templado de características mediterráneas y continentales, con una temperatura media en los meses fríos de 8°C y 25°C en los meses cálidos. La oscilación media entre temperaturas medias mensuales es de unos 17 ° C. Las temperaturas máximas absolutas se dan en época estival, alrededor de los 40 °C, propias de desierto subtropical y con consecuencia de gran evaporación de agua del suelo. En invierno la temperatura mínima se sitúa por debajo de 0º con frecuentes heladas. El régimen térmico es tipo “subtropical cálido” y la precipitación media anual es de unos 502 mm con distribución irregular. Los vientos débiles, en general húmedos, aunque de cierta intensidad en presencia de borrascas de componente oeste-suroeste.

El terreno no se encuentra en zona que, por su morfología, sea susceptible de sufrir inundaciones. No obstante, en caso de lluvias torrenciales, cabe la posibilidad de que el alcantarillado, puntualmente, pudiera no ser suficiente incidiendo en acumulaciones ocasionales de agua.

#### **Encuadre Geológico. Estratigrafía. Naturaleza del Terreno.**

Todos los datos que aquí se exponen son a título orientativo y deberán confirmarse o corregirse en función de la elaboración del estudio geotécnico que se elaborará. Geológicamente la zona estudiada y alrededores de la zona del barrio del Perú, zona de la Labradora y próxima a estación de Adif, manifiesta en perfil litológico del terreno con existencia de estrato de arcillas rojas sobre sustrato rocoso de calcoarenitas y pizarras, en principio, terreno no agresivo al hormigón y de densidad de 1,8 gr/cm3, con parámetro de cohesión de 0,25 kg/ cm<sup>2</sup>.

Sustrato rocoso de calcoarenitas y pizarras, con parámetros de cohesión de 15-40 kg/cm2, no agresivo, en principio, al hormigón por los componentes del SO4. Habrá de tener en consideración el grado de expansividad de las arcillas.

Según parece, no se aprecian corrientes o cauces y no se constata la existencia de capas freáticas a las profundidades habituales alcanzadas por la edificación. No obstante, en función del grado de intervención que pueda plantearse se deberá acreditar el correspondiente estudio geotécnico según la normativa de aplicación que pudiera aplicarse. Sobre los terrenos delimitados por el Plan Especial no existe afección del sistema hidrológico.

Por lo que respecta a la calidad del aire, no se verifican emisiones contaminantes a la atmósfera ni cabe identificar áreas especialmente vulnerables a la contaminación atmosférica. No se detectan fenómenos apreciables de contaminación acústica.

El ámbito objeto de ordenación no acoge ninguna comunidad vegetal digna de mención a los efectos de su protección, ni se encuentra afectado por los planes de recuperación y conservación, ni alberga especies cuyo hábitat pudiera verse menoscabado.

El antiguo camino del Junquillo se encuentra sin salida dentro del ámbito de esta ordenación debido a la ubicación de la carretera nacional N-630 y el carril bici.

No existe bien catalogado alguno, ni en vías de ello, ni susceptible de serlo en el ámbito considerado.

### **Análisis de riesgos.**

- Riesgo hidrológico: las condiciones de entorno sobre la red principal y tributaria no da lugar a situaciones de riesgo genérico, hallándose el ámbito ajeno al sistema.
- Riesgo por la naturaleza geológica de los materiales o erosión: no se verifica efecto apreciable a causa de la naturaleza de la base geológica. En principio, se trata de superficies esencialmente antropizadas y estables desde el punto de vista tectónico y geomorfológico, no verificándose riesgo a causa de estos supuestos.
- Riesgo Sísmico: el vigente Código Técnico mantiene la referencia a la Norma Sismorresistente NCSE-02, concretando sobre Cáceres un factor de aceleración sísmica básica inferior a 0'04, equivalente a un grado V como máximo previsible. Dada la calidad tectónica del sustrato, el asentamiento humano queda protegido a partir de la observancia de las medidas estructurales que exige la normativa sectorial en materia de urbanización y edificación.
- Clima: no se observa incidencia de riesgo a estos efectos, tales como tormentas de efecto catastrófico o depresiones.
- Peligrosidad por incendios forestales.: no existen notables relaciones de proximidad entre el área ordenada y masas forestales de importancia. El riesgo se concreta en zonas de monte bajo con presencia de matorral y arbolado mixto, a partir de las cuales puede extenderse a los espacios de sierra. No obstante, se determinarán las medidas de accesibilidad y permeabilidad del viario, a fin de favorecer toda opción de evacuación, aprovechando la cobertura coordinada de medios y retenes del Plan INFOEX.
- Peligrosidad de origen antrópico (riesgo inducido): se desestiman los riesgos por almacenamiento de residuos o el desplome funcional de redes dentro y fuera del ámbito al tratarse de un uso localizado e integrado en un área sumamente protegida, y no darse la presencia de un foco capaz de generar una acción intensa sobre el conjunto territorial o sus elementos. Las características del ámbito socio-económico, cultural y político permiten descartar toda situación de alarma social por actos incidentales, accidentales o violentos. No se verifican riesgos relacionados con industrias peligrosas.

### **Afecciones.**

Debido a que el terreno se encuentra delimitado por la N-630 y por el trazado de Adif se procederá según los informes vinculantes aportados tanto por le Demarcación de carreteras del Estado como del sector ferroviario, si fuera procedente.

## **1.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.**

### **1.2.1. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES.**

Con carácter previo, el Plan Especial de Ordenación surge como consecuencia de acoger urbanísticamente el núcleo urbano no consolidado APE 27.02 dentro de un esquema general de sostenibilidad y vertebración territorial. La formulación del Plan Especial se considera conveniente, oportuna y necesaria por las siguientes razones:

- La actual situación del sector APE 27.02 debe ordenarse urbanísticamente y servir como base de la ubicación o renovación de sus servicios urbanos.
- El ámbito contemplado en el Plan Especial es capaz de acoger actividades productivas compatibles, para las que existe una demanda empresarial constatada por el Ayuntamiento, que con la voluntad de generar todos los puestos de trabajo posibles, ha decidido impulsar las acciones que legalmente promuevan y faciliten el acceso de estas actividades a un suelo apto.

La incidencia sobre el vigente Plan General Municipal se entiende nula desde el momento en que se aprueba el sector física y funcionalmente separada del núcleo principal, cuya potestad de

ordenación viene determinada por la LSOTEX, así como por el PGM de Cáceres que le afecta.

El Plan General de Cáceres, aprobado definitivamente, según Resolución de 15 de febrero de 2010 y publicado en el D.O.E. nº 60 de 30 de marzo de 2010.

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 29 enero de 2010. El ámbito de aplicación de este Plan General Municipal es el término municipal de Cáceres, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

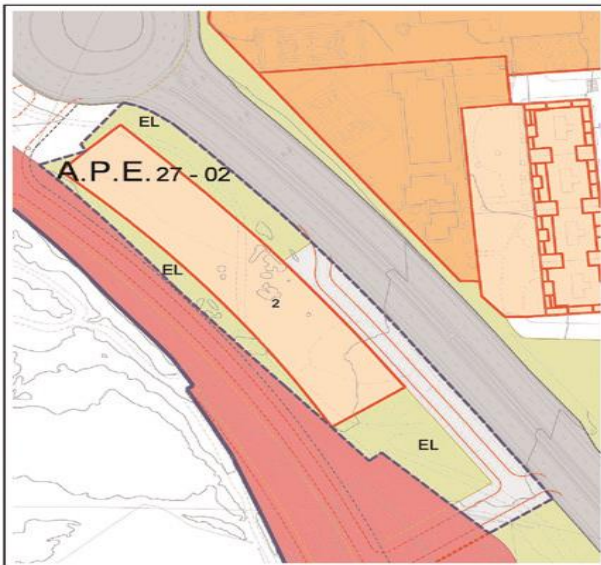
El P.G.M. define tres tipos de actuaciones para cuya regulación se establecen ámbitos de áreas de planeamiento específico (A.P.E.):

- Ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que el P.G.M. establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada estimándose necesaria una actuación urbanística integrada. Caso que nos ocupa.
- Ámbitos en los que se prevé incremento de edificabilidad.
- Ámbitos en los que se prevé obtención de dotación, en suelo urbano consolidado, a priori, a través de una transferencia de aprovechamiento.

El régimen normativo de la A.P.E. en muchos casos, excede de las posibilidades de representación contando con ficha individual que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio y completa las determinaciones gráficas con el contenido que se especifica a continuación.

El P.G.M. establece la aplicación de la siguiente ficha de ordenación:

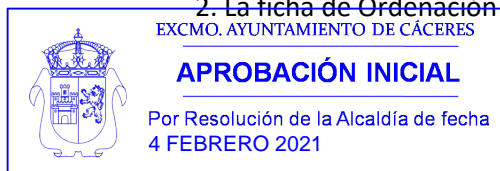
FICHA DE ORDENACIÓN			
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO		APE 27.02 Comercial N-630	
DENOMINACIÓN:		<b>Comercial N-630</b>	
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:		<b>7.4</b>	PLANO/HOJA:
		<b>5/27, 5/28</b>	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			<b>12.649 m²</b>
CLASE DEL SUELO:		<b>URBANO NO CONSOLIDADO</b>	USO GLOBAL:
		<b>TERCIARIO</b>	
<b>OBJETIVOS:</b>			
Remate del borde de la nueva actuación de la zona ferroviaria actual con uso terciario, e insertar la nueva ordenación con la trama existente de tejido terciario.			
<b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>			
RESIDENCIAL	<b>m²</b>		
INDUSTRIAL	<b>m²</b>		
TERCIARIO	<b>7.200 m²</b>		
VIVIENDA PROTEGIDA	<b>m²</b>		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>7.200 m²</b>		
<b>INTENSIDAD:</b>	<b>0,57 m²/m²</b>		
Nº Indic. Viviendas	<b>0</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Se ejecutará mediante un Estudio de Detalle y será necesario presentar de forma conjunta un Estudio de Tráfico que garantice por un lado la accesibilidad de las nuevas instalaciones y su no interferencia con los usos actualmente existentes, y por otro la correcta disposición de volúmenes dentro de la parcela edificable. No será posible el acceso directo a la N-630 hasta que no se transfiera la conservación de la travesía al Ayuntamiento.			
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>			
<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:</b>		<b>U.A.U</b>	<b>27.02</b>
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,569215	ÁREA DE REPARTO:	ARE 27.02
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:	CONTINUA
<b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>			
	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	<b>2.749 m²</b>	<b>m²</b>	<b>m²</b>
ESPACIOS LIBRES:	<b>4.338 m²</b>	<b>m²</b>	<b>m²</b>
EQUIPAMIENTO:	<b>m²</b>	<b>m²</b>	<b>m²</b>
<b>TOTALES:</b>	<b>7.087 m²</b>	<b>m²</b>	<b>m²</b>
<b>OBSERVACIONES:</b>			
La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, correspondiente a 1.897 m². Esta cesión es inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres.			



### Artículo 3.2.11. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE (E).

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:



- En la casilla denominada “Objetivos”, se especifican cuáles son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.
- En la casilla de “Edificabilidad usos lucrativos”, se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.
- En la casilla “Observaciones”, se especifican las normas zonales de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

3. La ficha de Gestión establece:

- 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 la casilla “Cesión de suelo dotacional publico”, se especifican los suelos de cesión tanto incluidos como adscritos a la unidad de actuación urbanizadora, así como su carácter local o general. En las áreas de aumento de aprovechamiento se especifica la cesión correspondiente sobre el excedente de aprovechamiento, así como la cesión dotacional. En los ámbitos donde se produce una transferencia, se especifica igualmente el terreno dotacional liberado resultante.
- En la casilla “Observaciones”, se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

**Artículo 3.2.12. Régimen urbanístico de las APE (E).**

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en el plano nº 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes”, E: 1/2.000.

La ejecución del planeamiento se realizará mediante ámbitos de gestión y/o ejecución, que aparecen identificadas en el plano nº 6 “Régimen y Gestión del suelo urbano”, E: 1/2.000, con las siglas:

- “U.A.U.”- unidades de actuación urbanizadora.
- “U.A.A.”- unidades de aumento de edificabilidad, con delimitación de unidad de actuación continua o discontinua para la obtención de dotaciones.
- “U.R.”- unidad de reparcelación y/o normalización.

Estas siglas irán seguidas de la numeración del Área de Planeamiento Especifico correspondiente. Cuando el APE se refiera a áreas de aumento de edificabilidad, la gestión implicará la obtención de la dotación, y la ejecución implicara la posibilidad de edificación del incremento correspondiente, según las condiciones impuestas en la ficha. Cuando el APE se refiera a unidades de reparcelación, la gestión se realiza a través de transferencias de aprovechamiento, que requieren reparcelación en algún caso, la ejecución de la dotación mediante Obras Publicas Ordinarias, e igualmente edificación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021



2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen 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 presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones concretas contenidas en sus propias fichas.

#### **Artículo 3.2.13. Fichero de las APE (D).**

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento específico se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

#### **1.2.2. SISTEMA DE EJECUCIÓN.**

Debido a que, según se indica en la ficha de ordenación, el sistema de actuación es INDIRECTO y la iniciativa de planeamiento es PRIVADA. Sería de aplicación el apartado 2.a del art. 126 de LSOTEX.

Por optarse por sistema privado en forma de gestión indirecta se determina SISTEMA de COMPENSACIÓN.

Los propietarios integrados en la Agrupación de Interés Urbanístico "Comercial Nacional 630", constituida en debida forma, formulan la consulta previa y asumirán las prerrogativas y obligaciones propias del Agente Urbanizador, todo ello por superar el 50% de la superficie del APE 27-02. Aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización de los terrenos comprendidos en la UAU 27-02 en los términos y condiciones del Programa de Ejecución Aprobado.

La determinación del sistema de compensación conllevará la fijación de un plazo de dos meses para la presentación del Programa de Ejecución correspondiente junto al resto de la documentación técnica, así como de las garantías y los compromisos económicos exigidos para asegurar el completo desarrollo de la actuación.

#### **1.2.3. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

De acuerdo con lo establecido en la LSOTEX, la ejecución del Programa de Ejecución, contemplará el cumplimiento de los siguientes parámetros, tal y como describe la Ficha de Gestión del P.G.M. de Cáceres,

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	m <sup>2</sup>
TERCIARIO	7.200 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PROTEGIDA	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>7.200 m<sup>2</sup></b>
<b>INTENSIDAD:</b>	<b>0,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Nº Indic. Viviendas	0



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

FICHA DE GESTIÓN			
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:		U.A.U	27.02
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,569215	ÁREA DE REPARTO:	ARE 27.02
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:	CONTINUA
CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:			
	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	2.749 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:	4.338 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO:	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
TOTALES:	7.087 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
OBSERVACIONES:			
La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, correspondiente a 1.897 m <sup>2</sup> . Esta cesión es inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres.			

#### 1.2.4. PLAN DE ETAPAS. DESCRIPCIÓN Y PLAZO DE EJECUCIÓN. DESARROLLO.

##### Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución prevista.

Se establece, en principio, un periodo de 9 meses para la total ejecución de la ordenación urbana proyectada en el APE-27-02 y, dada la incidencia de la urbanización y servicios, se prevé que se realice en dos fases, urbanización y edificación terciaria, pudiéndose acometer de modo simultáneo.

La posibilidad de edificar estará supeditada a cumplir con las condiciones mínimas en cuanto a lo establecido en las ordenanzas reguladoras contenidas en este documento y que se incluyan dotación de acceso rodado, encintado de aceras, pavimentación de calzada, saneamiento, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

No obstante, podrá autorizarse la edificación, en las zonas previstas para ello, antes de que las mismas estén totalmente urbanizadas y siempre que cumplan lo siguiente:

- Aprobación Definitiva tanto de Programa de Ejecución como de Proyecto de Urbanización.
- Que la urbanización de la manzana o zona a edificar esté incluida entre las obras a realizar dentro de la etapa que se esté ejecutando en el momento en que se solicite la correspondiente licencia municipal de obras.
- Que se preste fianza, si correspondiese, en cuantía para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que proporcionalmente corresponda a la parcela o zona objeto de actuación.

El comienzo del cómputo del plazo fijado se establece por la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y se cerrará dicho plazo por el transcurso del mismo, sin perjuicio de las posibles alteraciones que de él se produzcan a través del procedimiento reglado de las modificaciones del planeamiento.

En cuanto a las alternativas que pudieran plantearse a los plazos o procesos de ejecución de las obras, que se contienen en el cronograma orientativo propuesto, podrían considerarse factores y propuestas que acorten fases de ejecución cuyo desarrollo debería contemplar periodos máximos.

#### A. TRAMITES PREPARATORIOS Y PREVIOS A ESTE PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

- Consulta de Viabilidad de transformación urbanizadora.
- El Ayuntamiento en Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, opta motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por la siguiente alternativa:

Declaración de la viabilidad de la transformación objeto de consulta con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar. Por tratarse de gestión indirecta el acuerdo municipal deberá determinar, además, uno de los sistemas de ejecución privada y fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.

- La consulta se evacúa en el plazo de 2 meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud.
  - El acuerdo municipal por el que se da respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la transformación objeto de ésta o por el que se efectúen las determinaciones pertinentes en cumplimiento de la correspondiente declaración de la viabilidad por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, el cómputo del plazo de 2 meses a que se refiere el art. 126.2.
- En cuanto a **la propuesta de plazos indicativos**, según lo dispuesto en el apartado b del artículo 10.3, se matizan los plazos para su mejor interpretación:
    - Se define una etapa de 9 meses para el conjunto de las actuaciones correspondientes, a modo orientativo:
      1. **Declaración de la viabilidad** de la transformación objeto de consulta por acuerdo municipal.
      2. Como se trata de **iniciativa Privada con sistema de gestión indirecta, se fijan sistema de ejecución por compensación** al considerarse que los propietarios representan más del 50 % de la superficie de la unidad de actuación.
      3. La determinación del sistema de compensación fija un plazo de dos meses para la presentación del Programa de Ejecución correspondiente junto al resto de la documentación técnica, así como de las garantías y los compromisos económicos exigidos en la Ley, para asegurar el completo desarrollo de la actuación.
      4. Presentación y Aprobación del Programa de Ejecución junto al resto de documentación técnica: Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

#### B. URBANIZACIÓN.

1. Investigación arqueológica; no es necesaria, aunque se remitirá a lo indicado el PGM.





2. Contratación de obra de urbanización: 1 mes desde aprobación de Proyecto de Urbanización.
3. Inicio de Obras de Urbanización: 1 mes desde contratación del Proyecto de Urbanización.
4. Finalización de las obras de urbanización: 4 meses desde la aprobación. Trama del Tejido Terciario. Constituida por la urbanización correspondiente a la trama de la nueva ordenación resultante de la unidad de actuación urbanizadora.
5. Se incluirá trama de nuevos accesos desde la N-630 y estará constituida por la urbanización correspondiente a la trama de accesos y salidas, carriles de incorporación, según los estudios de tráfico que garanticen la accesibilidad y la no interferencia.
6. Finalización de obras de edificación: 5 meses desde inicio de obras de edificación.

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
			Declaración de Viabilidad de la Consulta.						
			Programa de Ejecución y resto de Documentación Técnica.						
			Aprobación Programa de Ejecución.						
			Proyecto Urbanización. Aprobación.						
			Proyecto Parcelación.						
			Contratación Obras Urbanización						
			Inicio Obras						
	Ejecución Urbanización e inicio obras de Edificación								

Dentro del marco temporal general de la actuación urbanizadora, el desarrollo del APE- 27-02 se proyecta en una etapa única, que deberá estar ejecutada en el plazo máximo, antes descrito, de 9 meses y comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del APE-27-02, e incluyendo las conexiones de las redes locales con los sistemas generales municipales de Cáceres, poniendo en servicio los suelos sobre los que se proyecta la localización de las áreas correspondientes a los equipamientos del APE y a los espacios libres proyectados en el mismo.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización a la Administración local correspondiente, completando dicho proceso con la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, si fuera procedente, en la que se realizan las cesiones indicadas en la ficha de gestión APE-27-02.

El Proyecto de Reparcelación puede presentarse tras la eventual adjudicación de la urbanización o bien formando parte del Programa de Ejecución con carácter condicionado al fin último de la adjudicación. Dicho Proyecto localizará la nueva parcela con el aprovechamiento que le corresponda a los propietarios, al Ayuntamiento (suelos dotacionales y lucrativos en función de la participación pública en las plusvalías generadas) y, en su caso, al Urbanizador en concepto de retribución de los costes de producción del suelo urbanizado.

#### 1.2.5. OBLIGACIONES URBANISTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES COMERCIALES TERCIARIAS. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.

Como norma general, la posibilidad de edificar las parcelas resultantes de la ordenación prevista quedará supeditada a que las mismas cumplan los requisitos exigibles en los supuestos en que se delimita una unidad de ejecución, la terminación de las obras de urbanización que se asocian al ámbito delimitado, resultando no obstante, que podrá autorizarse la edificación comercial antes de que las mismas estén totalmente urbanizadas siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que se encuentren aprobados definitivamente tanto el Programa de Ejecución, como el Proyecto de Urbanización.
2. Que la urbanización de las manzanas edificables se encuentre incluida en las obras a realizar dentro de la etapa que se esté ejecutando en el momento en que se solicite la pertinente licencia municipal de obras.

El comienzo del cómputo del plazo fijado se establece por la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y se cerrará dicho plazo por el transcurso del mismo, sin perjuicio de las posibles alteraciones que de él se produzcan a través del procedimiento reglado de las modificaciones del planeamiento.

Se pueden presentar alternativas que puedan plantearse a los plazos o procesos de ejecución de las obras que se contienen en el cronograma propuesto pudiendo considerar factores y propuestas que acorten las fases de ejecución, cuyo desarrollo se debe contemplar como periodos máximos estimados.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización a la Administración local correspondiente, completando dicho proceso con la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación en la que se realizan las cesiones indicadas en la ficha de gestión APE-27-02:

### **1.3 USOS ACTUALES DEL SUELO. EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y PROPIEDADES EXISTENTES. FUNCIONES PREVISTAS.**

Tal y como se refleja en la documentación gráfica adjunta, en la actualidad, los terrenos carecen de usos residenciales o de cualquier otro de naturaleza urbana, sin tipo alguno de utilización temporal, sirviendo únicamente de zona de paseo deportivo con carril bici y comunicándose con el camino de Junquillo–Aldea Moret por el paso de hormigón ubicado bajo el trazado férreo, en su lindero oeste. Tal paso, aparentemente, carece de uso entre otras razones porque no existe salida, ni peatonal ni de vehículos, desde la parcela objeto de esta actuación. La ubicación del carril bici ha restringido mencionado tráfico.

Aparentemente carece de infraestructuras municipales, salvo el acceso por carril bici que, oportunamente, podría complementarse con el uso peatonal de modo que quede unido de este modo al resto de la ciudad, tal y como se comenta con el servicio de Infraestructuras.

Toda la obra de urbanización interior, será ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización y su aprobación administrativa por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres.

El proyecto de urbanización definirá los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística del PGM de Cáceres. Se redactará con precisión suficiente para que pudiera ser ejecutado, eventualmente si fuese necesario, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Incluirá:

- Definición y esquema de las obras de urbanización describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.
- Memoria de calidades relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación, si fuera procedente.

- Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Ejecución o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
- Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Se incluirá Memoria Descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios y planes de seguridad que procedan, así como las indicaciones de las ordenanzas del PGM de Cáceres.

Dentro de esta apartado se menciona la situación de la existencia de paso bajo el trazado del ferrocarril, con situación en el lindero suroeste. Dicho paso se utilizaba para comunicar con la barriada de Aldea Moret, así como con el antiguo camino de Malpartida de Cáceres. En la actualidad dicha comunicación se mantiene desde la parte opuesta a mencionado paso.

Cabe destacar que, en la ficha de ordenación APE 27.02, dicho paso no tiene salida desde la parcela objeto de esta actuación debido a plantearse un límite edificable que impide la comunicación con el resto de la zona sobre la que se enclava. De igual modo, en la actualidad, no existe posibilidad de comunicación desde dicho paso debido a que todos los accesos se encuentran restringidos o cortados, como puede comprobarse.

Dentro de las **funciones** previstas por este programa de Ejecución se establecerán las siguientes:

- **Descripción** de las obras de urbanización a nivel de proyecto y siempre, al menos, a nivel de anteproyecto.
- **Previsión** del inicio de la ejecución en el primer año de vigencia y su conclusión antes de los 5 años desde su inicio, pudiéndose prorrogar estos plazos por causas excepcionales.
- **Determinación** de calendario de desarrollo de fases, trabajos y gestiones que integren la actuación.
- Por tratarse de actuación a ejecutar por gestión indirecta, se **asegurará** cumplimiento de previsiones mediante garantía financiera o real, mantenida por los intervinientes que actúen como agente urbanizador, en este caso la A.I.U. Nacional 630, por un 7 % del coste de ejecución previsto de las obras de urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

### **APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 JUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. DESARROLLO DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

El APE 27.02, por tratarse de suelo clasificado como Urbano No Consolidado y ser objeto de transformación mediante la urbanización de los terrenos aptos para este fin en el contexto de la justificación de la ordenación estructural adoptada, acredita la razonabilidad de esta clasificación en función tanto de su adecuación a la dinámica y la demanda de transformación previsibles en el Municipio, como de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

Por todo ello se considera necesaria una actuación urbanística integrada, que se desarrolla mediante la tramitación de este Programa de Ejecución, tal y como se indica en la citada LSOTEX, así como en las observaciones de la ficha correspondiente del Plan General Municipal de Cáceres.

- Debido a considerarse que se altera la ordenación detallada establecida en el PGM, el Programa de Ejecución cuenta con un instrumento urbanístico con el que se acometerán las modificaciones pretendidas. Tal instrumento es este Plan Especial de Ordenación que cuenta con el contenido establecido en el Reglamento de Planeamiento.
- La nueva ordenación detallada altera los espacios resultantes inicialmente previstos en la ficha de ordenación A.P.E. 27-02 pero, únicamente, desde el punto de vista formal, tipológico y de ordenación, manteniéndose los parámetros urbanísticos, mínimos o máximos, indicados en mencionada ficha de ordenación: edificabilidad de usos lucrativos y cesiones de suelo dotacional público.
- Se establece una nueva zonificación de Espacios Libres creando espacios con características morfológicas similares a las actuales pero reubicando los 4.338 m<sup>2</sup> exigidos por el planeamiento y permitiendo un intento de continuidad y transición respecto de los terrenos colindantes: A.P.E. 27-01 y A.P.E. 31-03. Es decir, los extremos norte y sur de la actuación prevista estarían definidos por los Espacios Libres que permitirían una mejor transición con los desarrollos futuros de los terrenos mencionados, así como logrando una mejor integración del interior del conjunto de la parcela destinada a edificación, viales y aparcamientos.
- Aunque la estructura viaria principal se mantiene, prácticamente, respecto de la ordenación actual, se justifica este cambio para permitir una centralización de accesos, viales y aparcamientos favoreciendo una optimización de recorridos respecto de la edificación prevista.
- Se pretende dar solución a una demanda tipológica en la cual el uso terciario requiere el protagonismo de la disposición de plazas de aparcamiento en superficie frente a las que se pretendieran ubicar en plantas bajo rasante de modo que, de este modo, se favorezca la actividad comercial, así como la accesibilidad hacia el interior del centro. Este requisito es el que se pone de manifiesto en la amplia mayoría de centros comerciales desarrollados en los últimos años.
- De este modo se reajusta el viario y permite abrir el acceso al paso bajo el ferrocarril, anteriormente sin continuidad, según consta en la ficha de ordenación correspondiente. Mencionar que dicho paso carece de sentido y sin servicio pues, en la actualidad, la parcela no tiene salida al encontrarse delimitada tanto por la N-630, como por el carril bici.

En definitiva, se plantea y se lleva a cabo una ordenación, según las condiciones y directrices recogidas tras las oportunas gestiones ante los técnicos municipales del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres y la aprobación urbanística con nº de expediente AV/201/11 de fecha 4 de octubre de 2011, PLA-LUE-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES  
**APROBACIÓN INICIAL**  
Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021



0107-2013 de fecha 25 de octubre de 2013 y PLA-LUE-0107-2013 de 22 de enero de 2014 de la Sección de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo y Medio Ambiente y sucesivos manteniendo las limitaciones establecidas en la ficha de ordenación en lo que se refiere a edificabilidad de usos lucrativos y espacios libres.

De igual modo, se da cumplimiento a la normativa urbanística prevista en el P.G.M. de Cáceres como solución a *“remate del borde de la nueva actuación de la zona ferroviaria actual con uso terciario e insertar la nueva ordenación con la trama existente de tejido terciario”* de modo que, entre otros, se garantice el correcto acceso a las nuevas instalaciones sin interferencias con los usos existentes incluyendo la disposición de nuevos volúmenes en el interior de la parcela.

Así, la legitimación de la transformación prevista se ratificaría con la aprobación del Programa de Ejecución aquí incluido, que delimita el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establece las condiciones para su realización.

Previo a la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares son propietarios agrupados en la A.I.U. Comercial Nacional 630, procedieron a formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora en suelo clasificado como urbano no consolidado, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado la ciudad según el art 10.3. Dicha consulta obtiene la correspondiente declaración de viabilidad por comisión informativa de urbanismo valorando la pertinencia de la transformación objeto de la consulta el día 21 de mayo de 2.014. Posteriormente, con fecha 19 de junio de 2014, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres, en sesión mensual ordinaria, dictaminó favorablemente la consulta de viabilidad para la Transformación Urbanizadora del Área de Planeamiento Específico anteriormente mencionado.

## **2.2. ACOMODACIÓN AL MODELO TERRITORIAL VIGENTE. MEJORA DE FUNCIONALIDAD. PROCEDENCIA DE REDACCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. LSOTEX.**

Partiendo del modelo territorial vigente, en un intento de acomodar y mejorar su funcionalidad, en la Memoria de Información queda indicado que la incidencia sobre el vigente Plan General Municipal es nula desde el momento en que se interviene sobre una pieza física y funcionalmente separada del núcleo principal, cuya potestad de ordenación viene determinada por la LSOTEX y contando con las atribuciones del PGM para condicionar el Suelo Urbano No Consolidado que nos afecta. Se confirma la coherencia con lo ordenado en el Plan Especial, que forma parte como alternativa técnica de este Programa de Ejecución. Igualmente se ha observado la superficie delimitada por la ficha de ordenación del PGM y su correspondencia en aplicación de la LSOTEX.

La mejora de la funcionalidad es patente, al ordenarse un área no consolidada con uso terciario, dando lugar a una mayor seguridad y mejor gestión en la prestación de tales servicios, reforzados por las previsiones en cuanto a infraestructura y espacios libres, así como la integración de nuevos espacios con usos compatibles generadores de empleo.

El marco legal viene constituido por la vigente *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura*, conforme a su redacción por *Ley 9/2010, de 18 de octubre* (LSOTEX). Las circunstancias del núcleo son las exigidas, ateniéndose el Plan Especial a cuanto se determina en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

El Programa de Ejecución determina y organiza la actividad de urbanización identificando definitivamente el ámbito espacial concreto que delimita la actuación y estableciendo las condiciones para su desarrollo, en función del art. 118. Abarca una unidad de actuación completa y satisface los siguientes objetivos funcionales básicos indicados en el anterior punto 1.1.2. Ámbito de Gestión.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

### **APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021



Se menciona que, a pesar de que los terrenos que nos ocupan están clasificados como suelo urbano no consolidado deberán contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Debido a la inexistencia de todos ellos se procederá al establecimiento de todos ellos definidos en el correspondiente proyecto de urbanización ejecutando las obras precisas con carácter simultáneo a la edificación, tal y como procede según el art. 13 y 14.

Las cesiones de terrenos a la Administración comprenden:

- la superficie total de viales principales y espacios libres en los términos indicados en la ficha de ordenación, así como previsión mínima de 0.5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, anexas o no al viario.
- La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración. Dichas cesiones podrán sustituirse por el abono en metálico de su valor en los supuestos y condiciones previstos en el art. 38. de LSOTEX.
- Debido a que las cesiones ya están establecidas y recogidas en la ficha de ordenación correspondiente debe concretarse la asignación y repercusión de tales cesiones, que más adelante se detallan.

La reparcelación urbanística en suelo urbano se llevará a cabo una vez aprobada la ordenación detallada establecida por el Plan General Municipal y se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Ejecución.

## 2.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

### 2.3.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Los límites están configurados según la ficha de ordenación del Área de Planeamiento específico A.P.E. 27.02. La normativa urbanística prevista en el Plan General Municipal de Cáceres denomina **Comercial N-630** este sector el cual, en su ficha de ordenación, fija como objetivo el remate de borde para insertar la nueva ordenación. Se establece la ordenación de la accesibilidad a las nuevas instalaciones y su no interferencia con los usos actualmente existentes y, por otro lado, la correcta disposición de volúmenes dentro de la parcela edificable. La mayor parte de sus límites son físicamente reconocibles salvo los bordes noroeste y sureste que delimitan el cambio hacia los terrenos colindantes.

La extensión es de 12.649 m<sup>2</sup>, siendo suficientes o complementando las conexiones existentes para sostener el ámbito, dándose la continuidad y coherencia entre usos necesarias para garantizar su condición de unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.

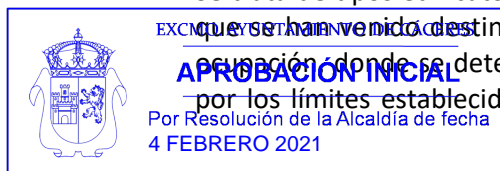
### 2.3.2 USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN EDIFICACIÓN. INTENSIDADES EDIFICATORIAS.

La definición de usos se somete al terciario dominante y establecido en la ficha de ordenación. Tiene finalidad de prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

El aprovechamiento medio establecido es de 0.569215 concretándose en una intensidad de 0,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en dicho uso terciario, con tipos de edificación de dos plantas de altura.

### 2.3.3 TIPOLOGÍA Y PARCELACIÓN.

Se trata de tipos edificatorios aislados, adosados o entre medianeras coherentes con el lugar y el uso al que se han venido destinando tradicionalmente respecto de la nueva parcelación en el área de nueva ocupación donde se determina un estado de alineaciones partiendo de la línea de edificación definida por los límites establecidos en la ficha de ordenación en la que se consideran la afección de la línea





ferroviaria y la carretera N-630, considerando la topografía existente.

#### **2.3.4 RESERVAS DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN.**

Considerando lo ya dicho y lo establecido en la ficha de ordenación en cuanto a uso dotacional, cabe añadir que el área ordenada se completa con una red de zonas verdes oportunamente distribuida en sus categorías de Espacios Libres, estructurando la asignación de los usos, proyectándose con atención a lugar y las normas de diseño del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Por lo que respecta al viario se mantienen, básicamente, los accesos a la carretera N-630, sin nuevas incidencias sobre el mismo, reservando los correspondientes viales de servicio en las nuevas áreas uso terciario y trazando la red sobre la ya prevista optimizando secciones y rasantes bajo un régimen de pendientes medias del 5%. Las secciones empleadas conceden la prioridad a la circulación peatonal complementada con el tráfico rodado de baja frecuencia característico de este uso establecido, con disposición de jardinería, dentro del criterio de mayor fluidez en la circulación.

En consecuencia, se restringe la reserva de bandas de aparcamientos a la estrictamente necesaria, por lo que la disposición de los mismos se resuelve en el interior de la parcela. La superficie hábil de estas posibilita el cumplimiento de lo ordenado por el art. 28 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, vinculándose la correspondiente en las Ordenanzas y estableciéndose la previsión de aparcamiento público en razón de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

#### **2.3.5 CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**

Los esquemas señalados para las redes de servicio contemplan las conexiones a las redes existentes, todo ello según la documentación aportada en el proyecto de urbanización.

La instalación de saneamiento prevista discurre por los ejes y límites de las calles disponiéndose una red unitaria que, no obstante no se plantea como obligatoria sino que el correspondiente proyecto de urbanización profundizará en la posibilidad de realizarla separativa. La red de abastecimiento se plantea en malla cerrada con diversos anillos para garantizar el suministro en cualquier caso y mantener una presión y caudal constantes. La red de electricidad contempla la nueva instalación de, al menos, un centro de transformación para facilitar servicio a las edificaciones previstas. El trazado de la canalización se desarrollará en proyecto de urbanización de modo específico. Así mismo se contempla el trazado de la red de telefonía con su conexión a puntos existentes.

#### **2.3.6 GESTIÓN. REQUISITOS PARA LA INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.**

Debido a que se delimitan terrenos sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, se remite al desarrollo mediante el Plan Especial de Ordenación incluido como alternativa técnica en este programa de Ejecución. El hecho de que los potenciales aprovechamientos no patrimonializados se encuentren bajo titularidad privada, principalmente, aconsejan la aplicación de la ejecución en actuaciones edificatorias conforme a lo determinado por el artículo 156 de la LSOTEX:

*1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas para el desarrollo de dicha ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras.*

*2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio para los ámbitos a que se refiere el artículo 111. Dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

**3. El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.**

### 2.3.7 CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS SUSTANTIVOS DE ORDENACIÓN.

La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local se ajusta a lo establecido en la correspondiente ficha de ordenación APE 27.02, así como a estándares mínimos establecidos en el artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y artículo 74 de la LSOTEX. Por ello, sólo se justificará el cumplimiento de mencionada Ficha de Ordenación en la que se establece que la LSOTEX indica una cesión del 15 % correspondiente a 1.897 m<sup>2</sup>. Esta cesión es inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres.

A tal efecto se confecciona el siguiente Cuadro, pendiente del Proyecto de Parcelación, en el que se dan por conseguidas las dotaciones existentes, computándose a los efectos del cumplimiento del régimen de estándares, en su correlación con la edificabilidad en el ámbito. Como puede apreciarse, el nivel de las reservas, al menos, mantiene el exigible en espacios libres y red viaria.

	ZONAS DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE	EDIF. MÁX.	OCUP. MÁX	RESERVA	CARÁCTER
1	CARRIL BICI	695 m <sup>2</sup>	-	-	695 m <sup>2</sup>	público
2	EL-1 NORTE	2.880 m <sup>2</sup>	-	-	2.880 m <sup>2</sup>	público
3	EL-2 SUR	473 m <sup>2</sup>	-	-	473 m <sup>2</sup>	público
4	EL-3 OESTE	290 m <sup>2</sup>	-	-	290 m <sup>2</sup>	público
	<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>4.338 m<sup>2</sup></b>	-	-	<b>4.338 m<sup>2</sup></b>	<b>público</b>
5	RED VIARIA LOCAL. ACCESOS	786 m <sup>2</sup>	-	-	786 m <sup>2</sup>	público
6	RED VIARIA. LOCAL. APARCAMIENTOS 1	2.047 m <sup>2</sup>	-	-	2.047 m <sup>2</sup>	público
	<b>TOTAL RED VIARIA. APARC.</b>	<b>2.833 m<sup>2</sup></b>	-	-	<b>2.833 m<sup>2</sup></b>	
9	ÁREA A-1	5.478 m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>	3.565 m <sup>2</sup>		lucrativo
	<b>TOTAL ÁREAS EDIFICATORIAS</b>	<b>5.478 m<sup>2</sup></b>	<b>5.800 m<sup>2</sup></b>	<b>3.565 m<sup>2</sup></b>		lucrativo

#### Plazas de Aparcamiento

Art.8.7.12      1 plaza / 50 m<sup>2</sup>      Sup. Edificada: 5.800 m<sup>2</sup>.      116      plazas      de  
 aparcamiento

Para una edificabilidad establecida de 5.800 m<sup>2</sup>:

5.800 m<sup>2</sup> / 50      : 116 plazas (63 en A1). De ellas,  
 5.800 m<sup>2</sup> / 100 x 0,50      : 29 plazas públicas de aparcamiento.

Así, el cuadro resumen de superficies quedaría como sigue:

**TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO Terciario      : 12.649 m<sup>2</sup>**

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS LUCRATIVOS : 5.800 m<sup>2</sup> < 7.200 m<sup>2</sup> de la ficha de gestión.**  
**SUPERFICIE RED VIARIA Y APARCAMIENTOS : 2.047 m<sup>2</sup>**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES**  
**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
 4 FEBRERO 2021





**CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

<b>SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES</b>	<b>: 4.338 m<sup>2</sup> &gt; 4.338 m<sup>2</sup> de la ficha de gestión.</b>
<b>SUPERFICIE RED VIARIA LOCAL</b>	<b>: 2.833 m<sup>2</sup> &gt; 2.749 m<sup>2</sup> de la ficha de gestión.</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICO</b>	<b>: 7.171 m<sup>2</sup> &gt; 7.087 m<sup>2</sup> de la ficha de gestión</b>

**2.4. DETERMINACIONES Y COMPARATIVA CON FICHA DE GESTIÓN.**

Tras la ordenación detallada establecida en el Plan General y, vistas las justificaciones expuestas, se ordena el ámbito mediante un volumen.

- Como característica fundamental de aplicación de los nuevos parámetros, se menciona el mantenimiento cuantitativo de las reservas de suelo destinadas a dotaciones y espacios verdes, respecto de otros parámetros de aplicación.
- La posición de edificaciones, considerando alineaciones y retranqueos, se fijarán en el plano de Alineaciones y Alturas, en el que se definirá la situación del área 1. No obstante, las edificaciones mantienen su separación respecto de la red ferroviaria, según línea de retranqueo de ferrocarril aprobada en el P.G.M. de Cáceres. En el resto de la parcela el retranqueo se modifica con respecto a la indicación gráfica de la ficha de ordenación, tal y como se indica en plano.
- La altura y número de plantas se mantiene respecto a lo indicado en la en la Norma Zonal 7-4: 2 plantas y 10m de altura máxima.
- El nº de plazas de aparcamiento mínimo será de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie edificada: al menos, 116 plazas de aparcamiento para el caso de agotar la edificabilidad máxima prevista. De ellas se prevé un 50 % de plazas de aparcamiento, aplicándose sobre 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Es decir: 5.800 / 100 x 0,50: 29 plazas.
- Se prevén 4 plazas de aparcamiento adaptadas, superior al 2 % mínimo previsto por normativa de aplicación.
- De este modo, el total de plazas de aparcamiento estimadas para una edificabilidad máxima de 5.800 m<sup>2</sup>, quedaría como sigue:
  - 83 plazas de aparcamiento de carácter lucrativo.
  - 4 plazas de aparcamiento adaptadas.
  - 29 plazas de aparcamiento de carácter público.
- Red Viaria. Se establecen las siguientes condiciones:
  - Queda prohibido el estacionamiento en la red viaria pública.
  - Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que, dentro del área, se establezcan para tal fin.
  - Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de la parcela o área APE 27-02, así como en zona dispuesta para tal fin.
- Espacios Libres y Zonas Verdes. Se mantiene la superficie de espacios libres prevista en la ficha de ordenación.

**Parámetros urbanísticos. Ficha Ordenación APE 27.02 Comercial N-630. Ficha Gestión UAU 27.02.**

SUPERFICIE ÁMBITO	NORMATIVA PGM CÁCERES 2.010		PROGRAMA DE EJECUCIÓN
12.649 m2	REFERENCIA	PARÁMETRO/VALOR	DOTACIÓN MÍNIMA
ESPACIOS LIBRES	FICHA DE GESTIÓN	4.338 m2	4.338 m2
EDIFICABILIDAD	FICHA ORDENACIÓN	≤ 7.200 m2	5.800 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO APE 27-02	FICHA DE GESTIÓN	0,569215	0,4585
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	FICHA ORDENACIÓN	SE DEFINE VOLUMEN DE EDIFICACIÓN.	SE MODIFICA (1)
		PARÁMETROS OBLIG. SALVO DETERMINAC. GRÁFICA	VOLÚMENES REDEFINIDOS (2)
ALTURA EDIFICACIÓN	Art. 8.7.11	Máximo 10 m.	Máximo 10 m
Nº DE PLANTAS	Art. 8.7.11	Máximo 2 plantas	Máximo 2 plantas
PLAZAS APARCAMIENTO	Art. 8.7.12	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> SUP.	1 plaza / 50 m <sup>2</sup> SUP.: 116plazas
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO		1 plaza / 100 m <sup>2</sup> SUP X 0,50	29 plazas

- (1) Por las características, condiciones y necesidades futuras de la parcela se propone no utilizar el volumen previsto en la ficha de ordenación y disponer de otro diferente. Se pretende un mejor aprovechamiento e implantación redefiniendo claramente los Espacios Libres como remate de la actuación y favoreciendo la circulación interior comunicando tales espacios con el carril bici, intentando conseguir el objetivo de remate de borde planteado en la ficha de ordenación APE 27.02.
- (2) En el PGM de Cáceres en su art. 8.7.10 se fijan unos valores en cuanto a alineaciones y retranqueos. Se considera que estas separaciones mínimas no serían de aplicación si se producen determinaciones gráficas contrarias o determinación del planeamiento. En la ficha de este ámbito se define un volumen en el que no se consideran retranqueos ni separaciones mínimas.

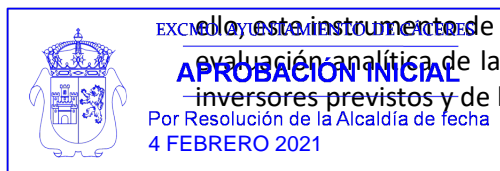
Este programa de ejecución con los parámetros de ocupación y posición de la edificación han sido redefinidos, resultando más restrictivos que los propuestos por el PGM de Cáceres, pero respondiendo mejor a las necesidades urbanísticas planteadas para su desarrollo y permitiendo la mejor implantación de edificios comerciales en el ámbito, favoreciendo el remate del borde de la nueva actuación de la zona ferroviaria.

Como solución a la interpretación de disponibilidad de Espacios Libres se ha optado por la creación de espacios libres en los extremos del sector constituyendo una infraestructura para el favorecer la peatonalización del sector.

## 2.5 EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS DE LA INVERSIÓN COMPLETA.

Como ha quedado suficientemente acreditado a lo largo de este documento se trata, en principio, de una iniciativa privada promovida, principalmente, por particulares y Ayuntamiento de Cáceres en la forma de Gestión Indirecta, integrados en la A.I.U. "Comercial Nacional 630", sobre una superficie privativa de 12.649 m<sup>2</sup>. A esta iniciativa, al menos, se han adherido propietarios que suman un porcentaje mínimo de 100 % respecto de la totalidad del ámbito

De acuerdo con la legislación urbanística todo planeamiento deberá contener entre sus determinaciones la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones. Por ello, este instrumento de planeamiento debe contener un estudio económico financiero que incluiría una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Programa de Ejecución, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.



Así, no se trata, exactamente, de un Plan de viabilidad, sino de un estudio y valoración económica estimada de la actuación y de la disposición de los medios necesarios para llevarla a cabo.

## 1. COSTES DE IMPLANTACION Y EJECUCION

Partiendo de la Programación temporal en la que se establecen las fases para el desarrollo del Programa de Ejecución se fijan los orientativos costes correspondientes a los siguientes capítulos, (sin incluir I.V.A.):

a. Coste del suelo (no se considera para esta estimación)..... 0 euros.

**b. Coste del planeamiento y gestión:**

Redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, incluidos asesoramiento técnico y jurídico, Convenio Urbanístico, Programa de Ejecución, Proyectos de Urbanización, Accesos, Infraestructuras, Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación, Evaluación Ambiental, Inscripciones registrales, levantamiento topográfico, etc.

..... 260.000 euros.

c. Coste de las indemnizaciones posibles expropiaciones o indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades: inicialmente y provisionalmente no existen estos gastos.

..... 0 euros.

**d. Coste de la implantación de los servicios.**

Inicialmente, los gastos de Urbanización comprenden los siguientes conceptos:

1. Ejecución o acondicionamiento del viario, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización, accesos N-630, peatonal, afección carril bici, definición urbanística.
2. Obras de trabajos previos y conexiones a infraestructuras generales.
3. Obras de movimientos de tierras
4. Obras de abastecimiento de agua potable, incluida su captación, conexiones, red general, distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.
5. Obras de saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, sumideros para recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración, si fueran necesarias.
6. Obras de electrificación y suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
7. Obras de canalización de telecomunicaciones.
8. Obras de ejecución de los espacios libres públicos, incluidos ajardinamiento y plantación de mobiliario urbano, referidos tanto a la obra exterior al sector como a las obras de las redes interiores al mismo.

9. Seguridad y salud, gestión de RCD

..... 469.967 euros.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

e. Otros gastos. Coste de licencias, Costes financieros..... 105.000 euros.

## 2. INVERSIONES.

Conviene señalar que las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones contenidas en el Programa de Ejecución tendrán carácter privado y serán sufragados única y exclusivamente por los propietarios de suelo incluidos en su ámbito en los términos que establezcan los instrumentos de equidistribución, sin intervención económica alguna por parte de las distintas Administraciones, salvo la derivada de su función de control de la actividad.

Para hacer frente a los costes, según información aportada, se dispone de la necesaria financiación de acuerdo con el plan de inversiones en el desarrollo temporal previsto para la total ejecución del proyecto que puede resumirse así:

Fondos propios.....	560.000 euros.
Deuda financiera.....	274.967 euros.
Recursos generados .....	0 euros.

---

**Total inversiones..... 834.967 euros.**

El Programa de Ejecución requerirá de una inversión estimada total de **834.967 euros. A esta cantidad habría que añadir los impuestos correspondientes y considerándose que, inicialmente, no se ha considerado el coste del suelo.**

De hacer una estimación de repercusión de costes y cargas de obra por m<sup>2</sup> de parcela total y solares resultantes de las áreas previstas resultaría:

Superficie parcela A.P.E.27-02 de 12.649 m <sup>2</sup>	: 469.967 € / 12.649 m <sup>2</sup> = 37,15 € / m <sup>2</sup> .
Superficie ocupada de 3.565 m <sup>2</sup>	: 469.967 € / 3.565 m <sup>2</sup> = 131,82 € / m <sup>2</sup> ocupado.
Superficie edificable de 5.800 m <sup>2</sup>	: 469.967 € / 5.800 m <sup>2</sup> = 81,02 € / m <sup>2</sup> edificado.

## 2.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. CONDICIONES DEL ÁMBITO.

La solución adoptada, con el fin de cumplir con los objetivos indicados en los puntos anteriores consiste en concentrar la edificación comercial terciaria en un único volumen que A-1 dejando libre, tanto el centro del mismo, que se destina a aparcamiento de vehículos y espacio libre, como los extremos, que se destinan a espacios libres, básicamente.

La actuación prevista plantea un **acceso peatonal** desde la rotonda situada frente a la estación de ferrocarril, en la Av. de Juan Pablo II. Esta zona cuenta con un paso elevado sobre la carretera N-630, cuyo final conecta con las instalaciones y dependencias de la Policía Municipal. A partir de este punto, y siguiendo conversaciones mantenidas con el servicio de Infraestructuras, se habilitaría un paso peatonal paralelo al carril bici de 1,80 m de anchura. Tal trazado discurriría hasta conectar con los límites de la parcela APE 27.02 y comunicándola interiormente. Se prevé la disposición de acceso peatonal independiente desplazando, para ello, el muro de bloques existente una distancia de 1,20 m, aproximadamente, y restituyéndolo con similares condiciones a las que presenta en la actualidad. Tal aspecto se pondrá de manifiesto en el proyecto de urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES  
**APROBACIÓN INICIAL**  
Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

El acceso y salida del área de uso global terciario se mantienen desde la travesía N-630, en el mismo lugar respecto a lo reflejado en planos del Plan General Municipal de

Cáceres, ficha de Ordenación APE27.02 Comercial N-630. No obstante se adjunta informe favorable de la demarcación de Carreteras del estado de Extremadura solicitado en su día.

### **Condiciones de aplicación.**

En lo referente a este punto se establecen las dispuestas en la Norma Zonal 7.4. Es decir, considerando el grado 4 de la Norma Zonal 7 del P.G.M. se establece:

- **Clase de Suelo** : Urbano.
- **Superficie Parcela** : 12.649 m<sup>2</sup>
- **Uso global** : Terciario.
- **Aprovechamiento** : 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Máximo 2 alturas y 10 m.
- **Edificabilidad máxima** : 5.800 m<sup>2</sup>.
- **Ocupación** : Según proceda en planeamiento en desarrollo.
- **Norma Zonal** : 7
- **Grado de aplicación** : 4. Grandes Superficies Comerciales y terciario de oficinas.
- **Tipología y uso característico** :
  - Edificación Aislada o Adosada en función de condiciones de posición de la edificación.
  - Uso característico industrial y/o terciario con especificaciones de grado 4.
    - Terciario en clase a) Comercial en todas las categorías:
      - Categoría 1ª. Pequeño Comercio.
      - Categoría 2ª. Mediano Comercio.
      - Categoría 3ª. Gran Comercio.
      - Categoría 4ª. Grandes superficies comerciales.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por:

1. **Locales independientes.** Aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres y zonas verdes.
2. **Complejos y recintos.** Aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificadas comunes. Para la implantación de estos últimos, cuando el conjunto de todos o alguno de ellos se considere de gran superficie, se estará a lo dispuesto por la legislación específica.

El pequeño comercio podrá implantarse, a efecto de compatibilidad de uso, en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano es compatible.

- Terciario en clase b) Oficinas en edificio exclusivo:
  - Categoría 1ª. Oficina Técnica.
  - Categoría 2ª. Oficinas de Venta.
  - Categoría 3ª. Despachos profesionales.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

### **APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021





MINISTERIO  
DE FOMENTO



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE INFRAESTRUCTURAS  
TRANSPORTE Y VIVIENDA  
SECRETARÍA GENERAL  
DE INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL  
DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE  
CARRETERAS DEL ESTADO  
EN EXTREMADURA

O F I C I O

S/REF.

N/REF. CC-03-020/2013

FECHA

ASUNTO: Solicitud informe vinculante área comercial en APE 27/02.

D. Jesús María García de Tiedra  
Agrup. Interés Urbanístico "Comercial N-630"  
C/ Gómez Becerra, nº 10 Bajo  
10001 CÁCERES

En relación con su solicitud de fecha 05/12/2013 relativa a la emisión del informe vinculante establecido en el articulado de la Ley 25/1988 de Carreteras, al encontrarse la actuación objeto de expediente en tramo considerado urbano de la ciudad de Cáceres, una vez estudiada la documentación presentada inicialmente por el promotor de la actuación a tal efecto y posteriormente la documentación complementaria aportada en respuesta a solicitud de esta Demarcación, se considera suficiente la información comprendida en la misma, en lo referente a las cuestiones que arrojaban dudas sobre la posible afección a la variante de la carretera N-630 a su paso por la ciudad de Cáceres, quedando acreditado en esta fase de planeamiento que no existirán afecciones cuyo tratamiento y valoración implicaren el parecer desfavorable de esta Administración de Carreteras.

En este sentido, se informa -por tanto- favorablemente el expediente de referencia, significando que, tal y como se indica en la documentación complementaria facilitada por el promotor, y sin perjuicio de las respectivas competencias que tuvieren otros Organismos, en el momento en que se inicien los trabajos habrá de estarse a las indicaciones que se formulen al respecto por parte del personal técnico de esta Demarcación de Carreteras.

Asimismo, deberá comunicarse a estos Servicios dicho inicio de las obras, previamente al mismo, y en su caso, si así se resuelve, será obligatoria la constitución de la fianza que fuere determinada por el Ministerio de Fomento para responder de los posibles daños o perjuicios, directos o indirectos, no sólo a los elementos funcionales de la carretera, sino al propio tráfico usuario de la misma, que pudieran producirse sobre la citada N-630 durante la fase de construcción de la actuación urbanística objeto del presente informe, bien por mala práctica constructiva o por no atender a la obligación *in vigilando* sobre los elementos de señalización de obras, evitación de arrastres a la calzada de barros y otros materiales, etc...

El incumplimiento de estas consideraciones podría significar, en aplicación de la legislación de carreteras actualmente vigente, el cierre de los accesos de la vía de servicio planeada hacia la carretera N-630, variante de Cáceres.

EL INGENIERO JEFE DE LA DEMARCACIÓN:



Fdo.: José Manuel Blanco Segarra.

CORREO ELECTRÓNICO

demarcacion.extremadura@fomento.es

AVDA. DE EUROPA, 1  
06071 BADAJOZ  
TEL: 924 97 94 18  
FAX: 924 24 61 22



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

### **3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Ámbito de aplicación.**

Las presentes Ordenanzas de la edificación comprenden la reglamentación del uso del suelo y edificación del Plan Especial de Ordenación del A.P.E. 27.02 de Cáceres. Tienen carácter de ordenación detallada, sujetándose su marco de aplicación a cuanto se determina en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como al Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. De igual modo hacen referencia al PGM de Cáceres aprobado definitivamente el 15.10.2010.

#### **SECCION PRIMERA. OBRAS**

#### **Obras admisibles (D).**

Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las normas correspondientes al PGM.

#### **Tratamiento de fachadas, cubiertas. Condiciones estéticas (D).**

Para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Se admiten los elementos prefabricados, y los revocos, debiendo vigilarse su buena terminación y mantenimiento, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Las medianeras deberán tratarse como fachadas.
2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los materiales empleados para rótulos, serán inalterables a los agentes atmosféricos.
3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas treinta grados (30º). En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización a través de red de saneamiento.
4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectará como máximo 1'50m.

#### **Cerramiento de parcelas**

1. No se considerará obligatoria la delimitación física de la parcela o parcelas resultantes pudiendo formar éstas un espacio único con los que las rodean, de modo que no exista límite de comunicación entre zonas privadas y comunes o públicas y permitiéndose la circulación y flujo peatonal sin límites físicos derivados de la aplicación de este punto referido a cerramientos de parcela.
2. En caso de disponerse cerramientos de parcela, de mutuo acuerdo entre propietarios, éstas podrán ser vallas en toda la altura, o bien, opacos hasta la altura de 100 cm y calados o vegetales hasta la altura de 250cm, medidos desde la rasante de la calle cuando separen un espacio público.
3. Cuando se trate de cerramientos sobre linderos divisorios de dos parcelas se podrá optar por la solución antes descrita, o bien, por cerramiento opaco hasta una altura que no supere en ningún punto los 200 cm, pudiendo en todo caso alcanzar 300cm con soluciones caladas o vegetales, tomando las medidas en cualquier caso desde el nivel del terreno de la parcela en la que se construyan.
4. En aquellos casos en que sea necesario superar las dimensiones precitadas por la existencia de instalaciones deportivas, porque los edificios por su uso o características así lo requieran, o



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

por cualesquiera otros motivos, deberá justificarse tal necesidad, sometiendo la solución a autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a las personas o animales.

## **SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION**

Las condiciones de parcela se establecerán mediante las siguientes referencias:

- Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.
- Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.
- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

### **Parcela mínima (D).**

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, pudiendo edificarse siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la presente norma zonal.

### **Condiciones de parcelación (D).**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, mil (1.000) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a veinte (20) metros.
- c) Estas condiciones de parcelación, no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales.

### **Composición de las parcelas (D).**

No se establecen criterios de composición.

### **Edificabilidad (E).**

Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación. Así la superficie edificada total será la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen la edificación.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece de modo que, en las parcelas no reguladas de forma específica, se aplicarán ordenanzas volumétricas de alineación, retranqueo y alturas para su establecimiento.

En 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.

No obstante se establece en el APE 27.02 la siguiente edificabilidad máxima:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES  
**APROBACIÓN INICIAL**  
Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

- Área o parcela de influencia A-1: 5.800 m2 de edificabilidad máxima.
- Total edificabilidad APE 27-02: 5.800 m2 de edificabilidad máxima.



### **Ocupación (D).**

Será la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal de la parcela. Su magnitud puede señalarse directamente, como conjunción de referencias de posición establecidas por la interpretación de estas ordenanzas o por la ordenación de Estudios de Detalle, o bien, directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

La superficie de parcela ocupable sobre la rasante por la edificación será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y/o retranqueos determinados por la ordenación. La ocupación máxima se establece es del 100 por ciento (100%) admitiéndose porcentajes menores por proceder de un planeamiento de desarrollo que determina una ocupación mayor, o bien, ésta podrá ser libre o definida únicamente por retranqueos o alineaciones, en cuyo caso se justificará en el proyecto para la solicitud de licencia .

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes límites de ocupación neta:

- Área o parcela de influencia A-1: 3.565 m2 de ocupación.

En todos los casos, la ocupación bajo rasante será la misma que sobre rasante, salvo cuando se precise mayor ocupación para el cumplimiento de dotación de aparcamientos, en cuyo caso será la necesaria al efecto, permitiéndose el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (viarios con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

### **Posición de la edificación (D).**

#### **1. Alineaciones y retranqueos.**

Alineación exterior o de vial es la línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado.

Alineación de la edificación o línea de fachada es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella) u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste. Las separaciones mínimas de la edificación a los linderos son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación, y viene determinada por la distancia mínima u obligatoria que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los niveles bajo rasante respecto de la alineación exterior, del modo que se establece en las presentes Ordenanzas. Puede verificarse en todo el frente de alineación de una manzana, en los distintos niveles de la edificación, y se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

Las alineaciones se establecen considerando que la separación entre el plano de fachada y la alineación oficial podrán coincidir. En el supuesto de que no coincidan se establecerá un retranqueo mínimo de cinco (5) metros, salvo determinación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia.

De igual modo, también se permitirá la alineación sobre los límites de la parcela considerada, siempre que no se sobrepase la ocupación y edificabilidad máximas establecidas anteriormente.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, en caso de que existan, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la ciudad. Se podrán destinar a aparcamiento, zonas libres, carga y descarga, etc.

En el caso de existir varias edificaciones independientes y separadas en la misma parcela, dicha separación mínima entre sus planos de fachada será de cinco (5) metros.

El régimen de retranqueos podrá ser modificado mediante Estudio de Detalle.

## 2. Separación a linderos.

La separación a los linderos laterales y testero será, en el caso de que exista retranqueo, mínimo de cinco (5) metros, salvo indicación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia. No obstante, las edificaciones podrán ajustarse o adosarse a linderos.

### **Altura de la edificación (D).**

#### **Altura reguladora del edificio. Altura máxima.**

- 1 Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora. Puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
2. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
  - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
  - b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cuál se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
- 2 En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.
- 3 Altura máxima es la señalada en el presente Plan Especial de Ordenación, con valor límite de la altura de la edificación.

La altura de la edificación y número de plantas se establece del siguiente modo:

- **Altura máxima** será de diez (10) metros.

- **Dos (2) plantas**, con carácter general, salvo indicación grafica en contrario. Para uso de oficinas, la altura máxima será de seis (6) plantas, salvo indicación grafica en contrario.

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
**4 FEBRERO 2021**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Únicamente podrán superar la altura con elementos puntuales o cuando se justifique su necesidad.

Rasante es la línea que señala como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la vía. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno tras ejecutar la obra urbanizadora.

#### **Cota de referencia en edificación aislada.**

Siendo la tipología característica de este ámbito de ordenación la edificación aislada (EA), las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- a. La cota de referencia es la de planta baja podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a cien (100) centímetros con relación a la cota del terreno, siempre que ésta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- c. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora.

#### **Plazas de aparcamiento (D).**

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada. Se estará a lo dispuesto para el uso comercial y hotelero, en cada una de sus categorías.

#### **Patios (D).**

Con carácter general se establecen las siguientes condiciones:

1. Se permiten patios abiertos o cerrados, siempre que la dimensión de los mismos permita inscribir en ellos un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limiten, en el caso de que a dicho patio den huecos de locales de trabajo.
2. En el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro del círculo se puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de cuatro (4) metros.

#### **Sótanos y semisótanos (D).**

Con carácter general, los sótanos y semisótanos se permiten con una altura máxima sobre rasante de noventa (90) centímetros a cara inferior de forjado, cuando se justifiquen debidamente por las necesidades del uso, salvo las limitaciones indicadas en lo referente a Ocupación. No se utilizarán como locales de trabajo independientes.

Con carácter general se establecen las siguientes condiciones:

1. Salvo en casos excepcionales, debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en la red viaria pública.
2. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que, dentro del área calificada, polígono o parcela se establezcan a tal fin.
3. Las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas o parcela resultante.

#### **Espacios libres y Zonas Verdes públicos (D).**

Con carácter general se establecen las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.
2. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducciones eléctricas.

### **SECCION TERCERA. REGIMEN DE LOS USOS**

#### **Usos compatibles (E).**

- Terciario, en las clases:
  - Clase b): Oficinas en categorías 1.a y 2.a, en situación 2.a (compartido con otros usos).
  - Oficinas en situación 3.a (en edificio exclusivo), a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.
  - Clase c): Hotelero en situación 3.a (edificio de uso exclusivo).
  - Clase d): Recreativo en categorías 1.a y 2.a, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2.a y 3.a. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados. Cuando los establecimientos tengan una superficie útil igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, y sólo en el grado 4º para el resto de grupos y categorías del uso terciario en su clase recreativo, se admitirá su implantación previa consulta al Ayuntamiento, a través de la tramitación de un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2a y 3a.

#### **Usos prohibidos (E)**

Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles.

### **SECCION CUARTA. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Estudios de Detalle.**

Los Estudios de Detalle, además de cuanto se determina por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y su Reglamento de Planeamiento, podrán concretar el estado de alineaciones con base en áreas de movimiento de la edificación, definida ésta como la superficie dentro de la cual puede situarse

la edificación, excluidos los cuerpos salientes, resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela. Los Estudios de Detalle tendrán capacidad plena para desarrollar su alcance instrumental a los espacios ordenador por el presente Plan Especial.

### **Definición.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Anexo III del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se define como Zona de Ordenación Urbanística en el Suelo Urbano el área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

### **Condiciones particulares de las Zonas.**

- 1 Las condiciones particulares de zona regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
- 2 Las condiciones particulares que se establecen podrán verse alteradas con carácter general en todas las zonas donde puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a implantar lo justifique.

### **Condiciones comunes. Espacios Libres.**

#### **Tratamiento de los espacios libres y zonas verdes (D).**

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, si existiera, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres y zonas verdes dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable.

Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiara la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten. Se protegerán los alcorques de tal forma que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de seguridad que eviten el riesgo de accidentes por deslizamiento.

Los planos de proyecto deberán recoger la ubicación exacta y tipología de todas las plantaciones y de la instalación de riego.

Todas las conducciones serán de polietileno alimentario de timbraje 16 atm hasta la última llave de corte o electroválvula, y de 10 atm en los ramales abiertos.

Todos los sectores llevarán un regulador de presión y filtros en el caso de los riegos por goteo.

Todas las acometidas de agua para riego estarán dotadas de su correspondiente contador digital de caudales. Los aspersores y difusores estarán dotados de válvulas antidrenaje.

Todos los sectores resultantes (incluso las plantaciones arbóreas en viales) estarán debidamente automatizados con programadores eléctricos o con sistemas tipo UNIX de Rain-Bird si no hay alimentación eléctrica.

Toda la vegetación (incluido las especies arbóreas) se plantará en cepellón o en contenedor.

Las frondosas de hoja caduca se podrán plantar a raíz desnuda durante los meses de diciembre, enero y febrero, siempre que su calibre no sea superior a 14-16 cm. El calibre mínimo del arbolado será de 12-14 cm. No se plantarán árboles frutales (de fruto comestible) en viales.

La elección de especies en las plantaciones arbóreas en viales estará condicionada a la anchura de la acera y al posible vuelo de la primera planta de las edificaciones colindantes.

Todos los árboles deberán ir tutorados.

En todos los alcorques y hoyos de plantación se desechará la tierra resultante de la excavación y se rellenará con tierra vegetal. Las plantaciones de arbustivas sobre terrizos en marcos fijos, tipo rosaledas, se harán sobre malla de geotextil que se cubrirá con mulching o capa de grava y piedras de color.

Las praderas se sembrarán con mezcla tipo Sahara de Zulueta. Todas las praderas se sembrarán sobre capa de tierra vegetal de 20 cm de espesor mínimo.

Los viales en jable o albero y zonas de juegos infantiles deberán llevar bajo la base una malla de geotextil que evite la aparición de malas hierbas y permita drenar el agua.

El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres y zonas verdes del mobiliario urbano estandarizado —buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.— y de los usos que se puedan permitir en estos espacios —áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.— Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen —cerramientos, papeleras, bancos— y de los elementos singulares que se proponen —monumentos, esculturas, fuentes— y el tratamiento de las superficies de terreno —pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.—.

Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. En las áreas de juego y recreo para niños, si existieran, se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

- 1 Los usos pormenorizados del uso global Dotacional de Espacios Libres en el presente Plan Especial de Ordenación están adscritos al uso y dominio público.

Corresponde a los terrenos destinados a garantizar la salud, reposo y esparcimiento de la población mediante zonas arboladas, ajardinadas y pavimentadas, tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos. Deberán dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolas de adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano.

- 2 El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego, si las hubiera. En aquellas zonas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o



la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan Especial de Ordenación.

- 3 En el diseño de espacios libres se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales (vegetales, topográficos, hidrográficos, etc.).
- 4 Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los espacios libres se realizará, en lo posible, con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.
- 5 Los espacios libres respetarán, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.
- 6 Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes destinadas al mantenimiento de los espacios libres, infraestructura, kioscos de música, prensa o suministro de bebidas, con una edificabilidad máxima del 1.5 % de la superficie del Espacio Libre. Todas estas edificaciones serán de una (1) planta, con una altura precisa para el uso a que se destinen.

#### **SECCION QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

##### **Normas Generales.**

Las Normas Generales de Urbanización son las que se refieren a las condiciones mínimas que han de reunir los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado publico y jardinería, telefonía, etc., existentes en la urbanización.

Las Normas detalladas en el Capítulo 5.1 del PGM de Cáceres, serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo, y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

##### **Sistema viario (D).**

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General Viario que se definen en el Plan General conservarán las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo, y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas. En cuanto a las vías que surjan de la redacción del planeamiento de desarrollo responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Los Proyectos de Urbanización contemplarán obligatoriamente el espacio y lugar adecuado para la contenerización y recogida de residuos urbanos, que en el caso de las urbanizaciones correspondientes a los sectores de suelo urbanizable, deberá resolverse a través de recogida neumática, salvo que se justifique la conveniencia de otro sistema de recogida y este se apruebe expresamente en el programa de ejecución y/o proyecto de urbanización que lo acompañe.

a. En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende, no solamente, la de pavimentación en general, sino también la de colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales. Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento, exceptuando los usos especiales autorizados, en cuyo caso será por cuenta del titular de la autorización.

Las aceras deberán dimensionarse de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de otros servicios urbanos necesarios, así como, en lo posible, deberán tener la dimensión necesaria para hacer factible la plantación de arbolado de especie y porte adecuado.

#### b. Pavimentación.

Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Con carácter general, la pavimentación del viario cumplirá las siguientes condiciones:

b.1) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

b.2) La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

b.3) Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. En cualquier caso, se definen los siguientes firmes mínimos:

- Carriles: como mínimo se proyectará con el siguiente paquete de firme o equivalente:
  - 11 cm de Mezcla bituminosa en caliente.
  - 35 cm de base granular. (Zahorra artificial).
  - Riegos de imprimación y adherencia.

Se garantizará que la explanada conseguida sea al menos tipo E-2, según condiciones del PG-3 e Instrucción de Carreteras.

Las equivalencias de firmes con bases rígidas o semirrígidas se acordarán previamente con los Servicios Técnicos municipales.

- Estacionamientos: la banda de estacionamientos (línea o batería) estará confinada entre el bordillo de acera y bordillo de borde exterior de carril. Su pavimento estará compuesto por:





- 15 cm de Hormigón en masa de 25 kp/cm2 con terminación de fratasado.
- 30 cm de base granular. (Zahorra artificial).

- Aceras: Todas las obras de ejecución de aceras deberán cumplir los siguientes mínimos:
- Ejecución de una base compactada de zahorra de espesor no inferior a quince (15) centímetros.
  - Ejecución de una solera de hormigón no inferior a quince (15) centímetros.
  - Pavimentación con baldosas hidráulicas, piedra natural, adoquín hormigón tratado.
  - Colocación de bordillos prefabricados o de piedra natural según los casos.

En cualquier caso se tendrá en cuenta los tipos de pavimentos existentes en las inmediaciones y se propondrán de similares características a ellos siempre que cumplan las calidades antes reseñadas.

Los elementos de cubrición y cierre (tapas, sumideros, etc.) cumplirán la norma UNE-EN.124:1995 y serán como mínimo de las siguientes clases con carácter general:

- C250 – aceras.
- D400 – calzadas, aparcamientos, etc. de uso no industrial.

Estos elementos se marcarán con el anagrama “Ayuntamiento de Cáceres” y el servicio al que corresponda (abastecimiento, saneamiento, alumbrado público) o bien con el anagrama de la empresa suministradora del resto de los servicios. No se admitirán elementos sin identificación.

c) Dimensionamiento.

El dimensionamiento de los viales tendrá que cumplir las dimensiones mínimas de cada uno de sus elementos.

- c.1) Calzada: 3,3 metros.
- c.2) Aparcamiento: 2,2 m.
- c.3) Acerado: 1,80 m (sin perjuicio de lo regulado para red viaria en suelo urbano).
- c.4) Carril Bici: 1,5 m un solo sentido.

d) Geometría.

- Viales de uso mixto: Calzada y acerado situados a la misma cota.
- Viales de tráfico rodado: Calzadas y acerado a distinto nivel.
- En viales diseñados con carril bici, éste deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - El carril bici no podrá estar contiguo a la calzada o al aparcamiento y tendrá que existir una distancia mínima de 0,5 metros, encontrándose dichos elementos siempre a distinto nivel o realizando un sistema de contención para la protección de los ciclistas mediante barreras de protección o sistemas de balizamiento.
  - No se admitirán en ningún caso calles en “fondo de saco” salvo que se justifique técnicamente su necesidad.
  - No obstante se atenderá a lo dispuesto en el proyecto de urbanización que complementa este programa de Ejecución.

**Abastecimiento de agua (D).**

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 5.1.3 del PGM de Cáceres y a lo especificado en el Proyecto de Urbanización que complementa este programa de Ejecución.

**Red de saneamiento (D).**

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 5.1.4 del PGM de Cáceres y a lo especificado en el Proyecto de Urbanización que complementa este programa de Ejecución.

**Red de suministro de energía eléctrica (D).**

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 5.1.5 del PGM de Cáceres y a lo especificado en el Proyecto de Urbanización que complementa este programa de Ejecución.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN JUDICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

**Alumbrado público (D).**

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 5.1.6 del PGM de Cáceres y a lo especificado en el Proyecto de Urbanización que complementa este programa de Ejecución.

**Red de telefonía (D).**

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 5.1.7 del PGM de Cáceres y a lo especificado en el Proyecto de Urbanización que complementa este programa de Ejecución.

**Otras instalaciones (D).**

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 5.1.8 del PGM de Cáceres y a lo especificado en el Proyecto de Urbanización que complementa este programa de Ejecución.

**EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Se atenderá a lo dispuesto en el CAPÍTULO 5.2 del PGM de Cáceres y a lo especificado en el Proyecto de Urbanización que complementa este programa de Ejecución.

**4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL \_\_\_\_\_.**

En primer lugar, se considera que no sería preceptivo la evaluación de Impacto Ambiental debido a la consideración de Suelo Urbano no Consolidado. No obstante, se opta por tal evaluación desde la generalidad que este tipo de actuaciones lleva implícitas.

En general, el término de impacto ambiental indica las alteraciones que introduce en el medio la ejecución de un proyecto, expresada por la diferencia entre la evolución del medio, o de alguno de los factores que lo constituyen. La interpretación de dicha alteración en términos de salud y bienestar humano define el impacto ambiental.

Sobre la parcela poligonal y alargada, delimitada en el Área de Planeamiento Específico 27.02, de superficie total de 12.649 m<sup>2</sup>, clase de suelo Urbano no consolidado, con uso global Terciario, situado al suroeste de Cáceres, terreno fronterizo entre las dos rotondas delimitadas por zona ferroviaria y la Travesía N-630, prolongación Virgen de Guadalupe.

En la actualidad se encuentra sin vallar, sin edificaciones, aunque por dicha parcela discurre el carril bici ejecutado por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres. Dicho terreno, con existencia de escombreras puntuales, no presenta especiales dificultades ni por su orografía ni por la composición geométrica del mismo. Existe un desnivel suave en el interior de la parcela, que crece de Noroeste a sureste entre las cotas 449 y 452,5 metros.

Carece de infraestructuras urbanas básicas, lo cual se resolverá con el correspondiente proyecto de urbanización dotándolo de instalaciones y servicios básicos que demanda el uso global Terciario, zona comercial, previsto.

El ámbito de aplicación se circunscribe al uso de Establecimientos Comerciales de carácter colectivo conformados por conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- Acceso desde vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- Aparcamientos privados o públicos.
- Servicios para los clientes.
- Imagen comercial común o colectiva.

- Perímetro común delimitado.

La apuesta de mejora sustancial de la ordenación urbanística de las áreas comerciales, como alternativa técnica que consigue definir grandes espacios para la edificación en ambos extremos, dentro de una implantación de líneas limpias, dejando libre el centro para destinarlo a aparcamientos de vehículos.

La solución adoptada permite una nueva ordenación para la correcta integración de implantación de un área comercial aislado, denominado A-1, categorías de industria a implantar, con objetivos concretos en la ciudad de Cáceres, permitiendo el mejor aprovechamiento de la parcela, definiendo accesos y salida de la parcela comercial hacia la Travesía, zonas de carga y descarga, circulaciones de tráfico interno de los aparcamientos, visibilidad y publicidad comercial, en definitiva, permitiendo cumplir con el objetivo urbanístico y rematar la trama del tejido del ferrocarril colindante y obtener espacios libres que figuran en la cesión de suelo dotacional público.

Por ello se indica:

- Modificación de las características del suelo.
- Modificación de sus valores o méritos de conservación.
- Significado que dichas modificaciones influyen en la salud o bienestar humano.

El impacto ambiental depende, por ello, de la naturaleza, localización y tamaño del proyecto. Puede ser positivo o negativo, reversible o irreversible, directo o inducido, permanente o temporal, simple o acumulativo, a corto, medio o largo plazo. Sin embargo, la preocupación ambiental surge por el predominio del impacto negativo. Entre las acciones que lo originan se encuentra el cambio en los usos del suelo, como es el caso del estudio de impacto ambiental que nos ocupa.

El cambio de uso del suelo suele ser de carácter irreversible y puede producirse por diversas razones:

- Por ocupación del espacio, tal como urbanización, localización industrial, infraestructuras, repoblaciones forestales, roturaciones, transformaciones en riego, equipamiento recreativo al aire libre y, en general, todas aquellas actividades consumidoras de espacio.
- Por inducción de actividad, que a su vez puede manifestarse de distintas formas:
  - Atracción de actividad de un proyecto hacia su entorno más o menos próximo.
  - Revalorización del suelo rústico en el área de influencia de un centro de actividad.
  - Presión sobre el entorno resultante del funcionamiento de una actividad, tal como ocurre con numerosos desarrollos turísticos en zonas frágiles.
  - Aumento de accesibilidad por apertura de nuevas vías de comunicación a espacios aislados y consiguiente depresión sobre ellos.

El Estudio de Impacto Ambiental es un proceso de análisis, más o menos largo y complejo, encaminado a formar un juicio previo, lo más objetivo posible, sobre los efectos ambientales de una acción humana prevista y la posibilidad de evitarlos o reducirlos a niveles aceptables.

#### **Identificación y descripción del impacto del programa.**

En la ejecución de cualquier obra de explotación que se vaya a ejercer en el medio es necesario localizar los impactos que puedan producirse en cada una de las etapas del proyecto, en nuestro caso estas etapas serán:

1. Fase de planificación y proyecto. Fase de construcción. Fase de explotación. Localización.
2. Movimientos de tierras. Obras complementarias, trabajos auxiliares.
3. Emisión de ruidos por vehículos. Emisión de contaminantes atmosféricos.

Y afectarán a una serie de componentes del medio, como son:

1. Subsistema físico natural, Subsistema socioeconómico, Subsistema de núcleos y estructuras.



2. Medio inerte, Medio biótico, Medio perceptual.
3. Población. Actividad económica. Usos del suelo. Infraestructuras y servicios.
4. Aire. Suelo: capacidad agrológica. Procesos del medio inerte. Vegetación. Fauna.
5. Paisaje intrínseco-Unidades de paisaje. Componentes singulares del paisaje.
6. Estructura población y empleo. Características culturales.
7. Actividades económicas afectadas e inducidas.
8. Viario e infraestructuras viarias.
9. Productivo.
10. Nivel de CO, Nivel de hidrocarburos, Nivel de óxidos de nitrógeno.
11. Confort sonoro diurno y nocturno.
12. Erosión. Vegetación. Hábitats faunísticos.
13. Componentes singulares naturales.
14. Aceptabilidad social del proyecto.
15. Valor del suelo.
16. Estructura de las parcelas.
17. Uso agrícola. Uso forestal.
18. Infraestructura hidráulica; saneamiento y abastecimiento.
19. Infraestructura eléctrica.
20. Actividades económicas afectadas.

Valoración del impacto del programa y elementos afectados por el desarrollo del Modelo Territorial.

Para valorar el impacto originado a partir del programa, es de gran importancia conocer las acciones de los proyectos susceptibles de generar impacto y a los factores que van a afectar. Se enumeran a continuación todas las acciones que podrían producir impactos junto con los factores alterados:

Acciones	Factores
Emisión de contaminantes atmosféricos	Nivel de CO
Emisión de contaminantes atmosféricos	Nivel de hidrocarburos
Emisión de contaminantes atmosféricos	Nivel de óxidos de nitrógeno
Infraestructuras viarias	Confort sonoro diurno
Infraestructuras viarias	Confort sonoro nocturno
Subsistema económico	Suelo: capacidad agrológica
Actividades económicas afectadas	Erosión
Actividades económicas inducidas	Erosión
Actividades económicas afectadas	Vegetación
Actividades económicas afectadas	Hábitat faunístico
Subsistema económico	Paisaje intrínseco-Unidades de paisaje
Subsistema económico	Actividades económicas afectadas
Medio inerte	Aceptabilidad social del proyecto
Medio biótico	Valor del suelo rústico
Medio biótico	Estructura de las parcelas
Subsistema económico	Actividades económicas inducidas
Subsistema de núcleos y estructuras	Actividades económicas inducidas
Subsistema socioeconómico	Viario rural
Subsistema socioeconómico	Uso agrícola
Subsistema socioeconómico	Uso forestal
Subsistema socioeconómico	Infraestructura hidráulica

Sobre el medio físico, biótico y abiótico, no se prevén afectaciones destacables como consecuencia del desarrollo del Programa que se propone. Tampoco sobre la flora y fauna del municipio por el desarrollo urbanístico previsto en este planeamiento.

El impacto que puede mencionarse es el derivado de la futura urbanización de un sector de suelo urbano no consolidado que ahora se prevé urbano con uso terciario. Esta actuación, justificada a lo largo de la documentación de este Programa es planteada como respuesta a necesidades del municipio y, en

todo caso, se desarrollará de acuerdo con la normativa expuesta correspondiente. No obstante, algunos factores se verán alterados, sobre todo temporalmente, como consecuencia de la acción de los proyectos planteados. Dada la complejidad de la determinación de impactos resumiremos la valoración de los mismos a los factores medioambientales más destacados, siendo en el momento de su desarrollo cuando se especificarán todos los impactos pormenorizados derivados de cada una de las actuaciones.

Los impactos medioambientales más destacados se clasifican desde los conceptos o criterios de: signo, sinergia, intensidad, extensión, momento, persistencia, reversibilidad, posibilidad de recuperar y continuidad.

#### Impactos sobre el suelo.

El desarrollo puede tener efectos sobre el suelo pues, en última instancia, se trata de la modificación o alteración del mismo, de modo que será la acción más severa que se ejercerá sobre el medio.

Signo	Negativo
Sinergia	No sinérgico
Intensidad	Alta
Extensión	Puntual
Momento	Inmediato
Persistencia	Permanente
Reversibilidad	Irreversible
Posibilidad de recuperación	Irrecuperable
Continuidad	Continuo

#### Impactos sobre el agua.

En el desarrollo propuesto en Cáceres, el agua es un recurso que no debe verse afectado, tomando las medidas correctas para controlar los posibles vertidos de combustible, aceite u otro residuo no inerte (escombreras), que pudieran producirse y contaminar los acuíferos o corrientes de aguas superficiales. De este modo el impacto quedaría de la siguiente manera:

Signo	Positivo
Sinergia	No sinérgico
Intensidad	Baja
Extensión	Extenso
Momento	Inmediato
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Posibilidad de recuperación	Recuperable
Continuidad	Discontinuo

#### Impactos sobre la atmósfera

Este factor también se verá afectado debido a las inevitables emisiones de polvo procedentes tanto de los movimientos de tierras, como en la etapa de construcción.

Signo	Negativo
Sinergia	No sinérgico
Intensidad	Media
Extensión	Puntual
Momento	A medio plazo
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Posibilidad de recuperación	Recuperable
Continuidad	Discontinuo

#### Impactos sobre la flora

La desaparición de suelo lleva asociada la pérdida de cobertura vegetal, aún siendo de escasa importancia en las zonas a desarrollar, debido a que se trata de espacios degradados sin presencia de flora en la parcela en estudio. Los impactos quedarían del siguiente modo:

Signo	Negativo
Sinergia	No sinérgico
Intensidad	Baja
Extensión	Puntual
Momento	A medio plazo
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Posibilidad de recuperación	Recuperable
Continuidad	Discontinuo

#### Impactos sobre la fauna

La fauna al no existir núcleos de nidificación, ni corredores, ni los desarrollos ser zona de paso de aves, se verá muy poco afectada por la actuación, aunque evidentemente el ruido y polvo de las obras resultantes de la fase de construcción, resultará molesto para las especies que pudieran existir. Los impactos serían:

Signo	Negativo
Sinergia	No sinérgico
Intensidad	Baja
Extensión	Puntual
Momento	A medio plazo
Persistencia	Permanente
Reversibilidad	Reversible
Posibilidad de recuperación	Recuperable
Continuidad	Discontinuo

#### Impactos sobre el paisaje

El paisaje será el factor que junto al suelo sufrirá una mayor afectación, aún así debido al inexistente valor paisajístico de la zona, éste se verá reducido e incluso recuperado considerablemente, quedando del siguiente modo:

Signo	Positivo
Sinergia	No sinérgico
Intensidad	Alta
Extensión	Puntual
Momento	A medio plazo
Persistencia	Permanente
Reversibilidad	Irreversible
Posibilidad de recuperación	Irrecuperable
Continuidad	Continuo

#### Impactos sobre los la contaminación acústica (ruidos)

Los ruidos también aumentarán en la zona como resultado de esta nueva utilización del suelo y de las nuevas redes de comunicaciones, aunque se adoptarán las medidas correctoras necesarias como la emisión mínima de ruidos evitando que se excedan los niveles fijados para las zonas respectivas, así como el horario de la actividad.

Signo	Negativo
Sinergia	No sinérgico
Intensidad	Baja
Extensión	Puntual
Momento	A medio plazo
Persistencia	Temporal
Reversibilidad	Reversible
Posibilidad de recuperación	Recuperable
Continuidad	Discontinuo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
**4 FEBRERO 2021**



### Impactos sobre el medio socio económico

Este aspecto se verá afectado positivamente, debido a la utilidad que recibirán los nuevos terrenos, ya que la aptitud es baja y, por ello, no tienen capacidad en la actualidad para albergar alguna otra actividad que fuese de más productividad.

Signo	Positivo
Sinergia	No sinérgico
Intensidad	Baja
Extensión	Extenso
Momento	Inmediato
Persistencia	Permanente
Reversibilidad	Reversible
Posibilidad de recuperación	Recuperable
Continuidad	Discontinuo

Como resultado de la valoración de los impactos que previsiblemente provocará el desarrollo que se propone desde el presente documento destacar que, siendo actuaciones con un relativo grado de agresividad frente al medio, se valora como positiva debido al interés socioeconómico que lleva consigo. Los impactos negativos derivados de las actuaciones se verán reducidos al máximo con las medidas correctoras propuestas, con lo que el programa se convierte en aceptable y con posibilidades de recuperación, e incluso de mejora, de los aspectos relacionados con la fauna, vegetación, atmósfera y de posibles restauraciones desde el punto de vista paisajístico.

#### **2.3.2.4. Conclusiones y Medidas Correctoras y Protectoras complementarias.**

Pueden obtenerse las siguientes conclusiones que deben ser consideradas en el momento de realizar las propuestas de transformación y ordenación de estos suelos objetos del estudio de impacto ambiental.

En referencia al suelo desde un punto de vista geomorfológico, nos encontramos con suelos aptos para la edificación. Y desde el punto de vista medioambiental, estamos ante suelos transformados, con pérdida del valor natural como consecuencia de su proximidad a zonas urbanas e infraestructuras, habiendo sufrido ya una severa pérdida de vegetación y fauna con anterioridad a la ejecución de este proyecto.

Desde el punto de vista económico, son suelos de poco valor productivo, como consecuencia de la escasez de materia orgánica con rellenos y escombreras anteriores.

En cuanto a la ordenación a desarrollar, se aconseja la colmatación y ordenación de los espacios libres del entorno con el objeto de aminorar los impactos de los futuros desarrollos. Así mismo, conviene adaptar las nuevas edificaciones a las condiciones tipológicas del entorno, desde la óptica del respeto ambiental y visual pero asumiendo las características y condiciones del mismo.

Se aconseja, dentro de lo posible, el establecimiento de barreras vegetales de atenuación del impacto acústico en las zonas limítrofes, con vías rodadas de gran medida y densidad de tráfico, aunque la actividad prevista no estaría afectada por este factor.

Cabe también mencionar la necesidad del respeto de los elementos naturales existentes y la elaboración de una ordenación racional de los mismos en la trama urbana.

Como medidas correctoras frente a los impactos derivados de la transformación del suelo y sus usos, podemos aportar la construcción de barreras naturales con la plantación de árboles autóctonos, de modo que se conseguirá:

- Suavizar las líneas del horizonte, mediante el establecimiento de edificaciones de baja altura (una o dos plantas).

- Se evitarán los procesos de pérdida superficial de suelo que nos llevaría a elevar el riesgo de erosión y disminuye la capacidad portante del mismo.

- Se podrían atenuar los ruidos procedentes de las redes de comunicaciones con tratamiento vegetal en las zonas libres previstas mejorando el nivel de confort y satisfacción de las diferentes áreas urbanas, tanto las consolidadas como los nuevos desarrollos previstos y principal objeto de estudio de impacto ambiental.

A modo orientativo se enumeran, en este apartado, una serie de propuestas que permitan, a través de cambios sencillos en la organización de los procesos y las actividades, minimizar el impacto ambiental negativo derivado del funcionamiento de una superficie comercial. Para ello, se procede a la relación de una serie de buenas prácticas ambientales aplicables a los diferentes aspectos susceptibles de generar afecciones ambientales.

- ☐ Establecer áreas o zonas diferenciadas para almacenamiento de materiales, clasificándolos según su naturaleza y tipología, cumpliendo en todo momento con las especificaciones marcadas por el proveedor y fabricante; así se evitará que los materiales sufran daños o se deterioren. Estas zonas deberán estar convenientemente señalizadas, bien iluminadas limpias y libres de obstáculos.
- ☐ Instalar sistemas de contención para derrames en tanques de almacenamiento, contenedores, etc.
- ☐ Colocar válvulas de seguridad en los depósitos que contengan sustancias peligrosas para evitar fugas o derrames, en cuyo caso se deberán utilizar preferiblemente absorbentes en lugar de agua y diluir para no generar vertidos.
- ☐ Empleo de bombillas de ahorro energético, puesto que éstas presentan un menor consumo y una duración muy superior.
- ☐ Proceder a un riguroso control y mantenimiento de calderas, equipos, tuberías y depósitos de agua caliente, etc.
- ☐ Evitar el consumo desmedido de calefacciones o aires acondicionados.
- ☐ Los vertidos en una superficie comercial son eliminados por la red de saneamiento público como si de aguas residuales domésticas se tratara. No obstante, la carga orgánica de sus aguas residuales puede ser en ocasiones bastante elevada, pudiendo llegar a sobrepasar los límites permitidos por las Ordenanzas Municipales correspondientes si no se adoptan las medidas adecuadas para controlar los vertidos a la red de saneamiento. En este caso, deberán efectuarse análisis periódicos de las aguas residuales previamente al vertido hacia la red de saneamiento.
- ☐ En caso de existir talleres de reparación de vehículos, la red de saneamiento contará con arqueta separativa, con objeto de recoger de forma independiente las aguas con posible contaminación por hidrocarburos.
- ☐ No verter al sistema de saneamiento público los restos de productos de limpieza, siempre y cuando exista un sistema habilitado para ello.
- ☐ Efectuar un control periódico del estado de arquetas con objeto de evitar obstrucciones y reboses accidentales.
- ☐ Fomentar el reciclado y la reutilización de los residuos. Llevar a cabo la separación y recogida adecuada de residuos sólidos urbanos contando con dotaciones necesarias.
- ☐ Instalar dispositivos de limitación de potencia sonora en equipos de emisión para controlar los niveles acústicos emitidos.

La función del programa de seguimiento y control ambiental es controlar el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras, así como proporcionar información acerca de su calidad y funcionalidad, estructurándose éste en el tiempo de la forma que sigue:

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
**4 FEBRERO 2021**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Etapas de preparación: comprende todas aquellas actuaciones logísticas previas a la ejecución de las obras: establecimiento de contratos con proveedores, mano de obra, etc.

Etapas de ejecución: en esta fase se desarrolla toda la fase constructiva de la actuación.

Etapas de explotación: contempla el funcionamiento de las instalaciones una vez construidas.

Etapas de abandono y restauración: en ella se llevará a cabo los planes de restauración que se hayan contemplado, con el fin de recuperar dentro de lo posible las condiciones iniciales previas al proyecto.

## 5. PLANOS.

---

Incorporados como documentación gráfica.

1.1. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO. ENTORNO CIUDAD P.G.M.

2.1.. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. RESERVAS PÚBLICAS.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

### **APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

## **B. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

### **1. CRITERIOS DE DISEÑO URBANO. CATÁLOGO DE CALIDADES ESTIMADO.**

La tramitación que aquí se formaliza establece una nueva ordenación que altera la detallada recogida en el Plan General Municipal.

Ante la ordenación que fija la ficha APE 27-02 de creación de enclave comercial estrecho, que se agrava por la inclusión del carril bici, se llega al convencimiento de que, comercialmente, es inviable manteniendo el volumen de edificación marcado y fijado en la citada ficha.

La apuesta sugiere una mejora sustancial de la ordenación urbanística prevista, alternativa técnica que consigue definir grandes espacios para la edificación en ambos extremos, dentro de una implantación de líneas limpias y dejando libre el centro para destinarlo a aparcamientos de vehículos y coronados superior e inferiormente por Espacios Libres como solución propuesta mejor aceptada.

La solución adoptada permite una nueva ordenación para la correcta integración de implantación de un edificio comercial aislado o área de movimiento A-1, categorías a implantar, con objetivos concretos en la ciudad y permitiendo mejor aprovechamiento de la parcela, definiendo accesos de entrada y salida de vehículos respecto de la travesía. Zonas de carga y descarga, circulaciones de tráfico interno de los aparcamientos, visibilidad y publicidad comercial. En definitiva, permitiendo cumplir con el objetivo urbanístico y rematar la trama determinada por el tejido del ferrocarril colindante y obtener espacios libres tal y como figuran en la cesión de suelo dotacional público.

Se cumpliría con los parámetros de la normativa sectorial afectada para los accesos a la parcela comercial y no se verían afectados ni reducidas las cesiones de suelo dotacional público que fija la ficha de gestión, de espacios libres.

A título orientativo, y como estimación previa de esta solución, las condiciones de los servicios de acceso rodado, pavimentación de los viales de acceso y comerciales e infraestructuras básicas, resuelven la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, cumpliendo con las separaciones reglamentarias. Se dimensionan teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas existentes y programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Se establece una previsión para ubicar las infraestructuras comunes, así como una relación pormenorizada que será más detallada con la inclusión del Proyecto de Urbanización que acompaña a este documento y en el que se reflejan los criterios y calidades que definirán esta actuación.

#### **Pavimentación y viales.**

Las condiciones de los servicios de acceso rodado y pavimentación de calles internas del APE 27.02 serían:

Materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto en la zona Comercial.

Cumplirá las siguientes condiciones:

- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

- La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, pasos de carril bici, etc.
- Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
- En cualquier caso, se definen orientativamente, los siguientes firmes mínimos y secciones :  
Carriles: como mínimo se proyectará con el siguiente paquete de firme o equivalente:
  - 11 cm de Mezcla bituminosa en caliente.
  - 35 cm de base granular. (Zahorra artificial).
  - Riegos de imprimación y adherencia.Se garantizará que la explanada conseguida sea al menos tipo E-2, según condiciones del PG-3 e Instrucción de Carreteras.
- Las equivalencias de firmes con bases rígidas o semirrígidas se acordarán previamente con los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Cáceres.
- Estacionamientos: la banda de estacionamientos (línea o batería) estará confinada entre el bordillo de acera y bordillo de borde exterior de carril. Su pavimento estará compuesto por:
  - 15 cm de Hormigón en masa de 25 kp/cm<sup>2</sup> con terminación de fratasado.
  - 30 cm de base granular. (Zahorra artificial).
- Aceras: Todas las obras de ejecución de aceras deberán cumplir los siguientes mínimos:
  - Ejecución de una base compactada de zahorra de espesor no inferior a quince (15) centímetros.
  - Ejecución de una solera de hormigón no inferior a quince (15) cm.
  - Pavimentación con baldosas hidráulicas, piedra natural, adoquín hormigón tratado.
  - Colocación de bordillos prefabricados o de piedra natural según los casos.

En cualquier caso se tendrá en cuenta los tipos de pavimentos existentes en las inmediaciones de la N-630.

El carril bici no podrá estar contiguo a la calzada o al aparcamiento, tendrá que existir una distancia mínima de unos 0,5 metros, encontrándose dichos elementos siempre a distinto nivel o realizando un sistema de contención para la protección de los ciclistas mediante barreras de protección o sistemas de balizamiento y las correspondientes señales de tráfico vertical y horizontal.

Nunca existirán cambios de cota en cualquier camino de circulación de los carritos para los clientes entre los accesos y cualquier punto de aparcamiento de vehículos o cintas transportadoras. En cualquier caso quedaran resueltos mediante rampas para permitir el acceso de los carritos de compra.

Se deberá garantizar que cualquier camión con unas dimensiones de hasta 16 ml pueda acceder a la zona de descarga. Dicha zona de descarga estará acabada en hormigón fratasado con pendientes estimadas no superiores al 1,5%, y a lo sumo a dos pendientes de evacuación.

Las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica lisa o bien hormigón impreso antideslizante. Nunca se accederá directamente mediante pavimento asfáltico. La transición entre el asfalto exterior y las aceras se realizará a la misma cota en toda la longitud de la fachada o de las fachadas donde tengamos puertas de acceso o bien sin resaltos.

Se instalarán bolardos de protección en la zona de acerado.

En la fachada principal delante de las puertas de acceso se habilitará un espacio para la carga de mercancía, libre de cualquier obstáculo y convenientemente señalizada y pintada en color Amarillo Ral 1023 así como también unas plazas reservadas para carritos.

La zona de aparcamiento estará convenientemente señalizada tanto horizontal como verticalmente.

#### **Infraestructura de Abastecimiento de agua.**

La red de abastecimiento de agua potable garantizará el consumo interno del Área APE-27.02.

En las previsiones del desarrollo y proyectos de urbanización del Equipamiento Comercial, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

- Terciario de oficinas: 50 litros/empleado/día.
- Resto de usos: 50 litros/habitante/día.
- Riego de calles y jardines: 2 litros/m<sup>2</sup> zona regada/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,40. Los diámetros interiores mínimos de la red, cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

- Tubería de distribución principal: 150 mm.
- Tubería de distribución secundaria (sin hidrantes): 100 mm.
- Red de riego: 60 mm.
- Tubería de servicio para hidrantes: 100 mm.

Todas las tuberías de diámetro igual o superior a 100 mm serán de fundición dúctil, no permitiéndose el empleo de tubería de diámetro 125 mm. Las tuberías para acometidas o riego de diámetro igual o inferior a 80 mm podrán ser de otros materiales.

En todos los casos las tuberías tendrán un timbraje mínimo de 16 atm.

#### **Características de la red:**

La red de distribución de la nueva zona comercial debería tener como mínimo dos conexiones a la red municipal, de tal forma que en el caso de rotura o falta de suministro se pueda suministrar por una de ella. Será de tipo mallada y contará con válvulas de corte para sectorizar la red.

La red dispondrá de desagüe, ventosas, bocas de riego e hidrantes contra incendios.

Las redes de riego y de abastecimiento deberán ser independientes en todo sector a urbanizar, si bien se conectarán entre ellas para su posible funcionamiento como única red.

Con carácter general se dispondrá un hidrante de 100 mm de diámetro por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

El citado número de hidrantes será independiente de los “usos” previstos cualesquiera que estos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles.

La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a treinta (30) metros.

Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos (grupos de sobrepresión).

El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

Se incorporará la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro de la Empresa concesionaria del Ayuntamiento de Cáceres.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021



### Infraestructura de Saneamiento.

Con carácter general, por su importancia en el caso específico del municipio de Cáceres, para todas las nuevas urbanizaciones ubicadas sobre el Calerizo, será obligatoria la impermeabilización de la red de saneamiento.

Al objeto de facilitar la incorporación de las aguas residuales la red de saneamiento deberán tener carácter de RAMIFICADAS, no permitiéndose la intersección de conducciones.

Las redes de saneamiento de nueva implantación o a renovar deberán ser en todo caso SEPARATIVAS, salvo que se justifique técnicamente la necesidad de diseñarla unitarias. Las redes de pluviales deberán verter a cauces de capacidad suficiente evitando el recoger grandes áreas en una sola salida.

En los casos en que estas actuaciones se implanten en el entramado de una red unitaria, la nueva red se construirá igualmente Separativa, si fuera posible, construyendo una obra provisional de reunión que incorpore la nueva red de pluviales a la unitaria existente.

Las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas debajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.
- El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación. Los polígonos que el planeamiento prevea actuaciones aguas arriba de estos últimos, deberán tener estos presentes las aguas procedentes de dichas actuaciones.
- Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el artículo 5.1.3., apartado a) de las presentes Normas.
- El cálculo del caudal de lluvia a evacuar se realizará teniendo en cuenta la intensidad media horaria de un aguacero de duración, el tiempo de concentración de la cuenca, la superficie del área de la cuenca vertiente y los coeficientes de escorrentía adecuados, que salvo justificación se considerara uno (1) en previsión de ampliaciones de la ciudad.
- Para la determinación de la Intensidad media horaria se tendrá en cuenta que la intensidad horaria máxima de la zona con un periodo de retorno de veinticinco (25) años. El valor de la intensidad horaria máxima en la ciudad de Cáceres para este periodo de retorno será el resultado de dividir las precipitaciones diarias máximas (ver cuadro) entre las 24 horas del DIA. Para el cálculo de cualquier otra infraestructura hidráulica se tomaran los valores marcados en el cuadro adjunto. La duración máxima del aguacero será igual al

Tiempo de concentración salvo justificación en contra en grandes cuencas.

AJUSTE DE GUMBEL. Estación: Cáceres (Ciudad)

Periodos de Precipitaciones diarias

Retorno años máximas esperadas mm

2	37.5
5	55.3
10	67.1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021



25	82.1
50	93.2
75	99.6
100	104.2
200	114.3
500	129.6
1.000	140.5

- En el caso de saneamiento separativo la red de aguas residuales deberá evacuar el cien por cien (100%) del caudal de aguas residuales y al menos el quince por ciento (15%) de las pluviales, mientras que la red de aguas pluviales deberá dimensionarse para evacuar el cien por cien (100%) del caudal calculado según los párrafos anteriores.

Para los sistemas unitarios la red deberá evacuar la suma de los caudales estimados para residuales y pluviales.

- Las secciones mínimas de los colectores no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a tres (3) metros por segundo para tuberías de hormigón y cinco (5) para tuberías de materiales plásticos.

Los diámetros mínimos para acometidas domiciliarias y conexión de los imbornales será de veinte (20) centímetros.

- En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a ciento cuarenta (140) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc.

En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.

- Los pozos de registro serán estancos, preferentemente de anillos prefabricados de hormigón, no permitiéndose que los conos superiores se realicen a base de anillado de ladrillos.

El acceso a ellos se realizará mediante patees de polipropileno con alma de acero dispuestos cada 30 cm.

- En las cabeceras de las redes se dispondrá una boca de riego que permita el mantenimiento y limpieza de la red, no permitiéndose la instalación de cámaras de descargas automáticas salvo justificación técnica.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público, ALTERNATIVA HACIA BARRIADA DE PERÚ, o fosa séptica homologada para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.

Deberá asimismo cumplirse lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Cáceres, así como lo regulado en el artículo 4.2.5, Uso industrial, del PGM de Cáceres.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0,50 m/seg., ni superiores a 3 m/seg. para tuberías de hormigón y cinco (5) para tuberías de materiales plásticos, no admitiéndose pendientes inferiores al cero con cincuenta por ciento (0,50%).

Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado del sistema viario previsto en el planeamiento aprobado.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en CTE-DB-HS.

Se dispondrán pozos de registro en la conexión de cada acometida y en los cambios de dirección o pendiente. Se dispondrán, asimismo, sumideros para la recogida de las aguas de lluvia de las calzadas y de los patios exteriores. Todo de acuerdo con los planos de saneamiento. En ningún caso se admitirán arquetas en interiores o delante de cualquier puerta.

### **Infraestructura de Suministro de Energía Eléctrica.**

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica al Área de planeamiento específico 27-02, de uso comercial descrito.

La canalización de la red discurrirá bajo los acerados entre la red de telefonía y la red de alumbrado público en montaje de tubo PVC 110 mm alojados en zanjas de 60 cm para dos y cuatro tubos, con profundidad mínima de 80 cm, asentado sobre lecho de arena.

La red de media tensión irá alojada en tubo de PVC de 75 a 90 mm, en zanja de 60 cm de ancho y 100 cm de profundidad, situada bajo calzada y a 1 metro de línea de bordillos.

El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterránea, adaptándose a las condiciones de urbanización según normativa, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la correspondiente compañía y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Real Decreto 1955/2000, y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, axial como sus coeficientes de simultaneidad.

Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente. No obstante como previsión se consideraran las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen otras:

Equipamiento: 3 kW/100 m<sup>2</sup>.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones industriales se realizará en anillos cerrados, partiendo de los centros de transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión. En los puntos de suministro se colocaran armarios de seccionamiento.

Todas las nuevas líneas serán subterráneas en el Área comercial. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento.

La instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con la edificabilidad y previsión comercial posibles según la norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas naves comerciales.

La media y alta tensión se realizaran al voltaje que autorice la Delegación de Industria, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.

Los centros de transformación se localizarán, preferentemente, sobre terrenos de propiedad privada con acceso directo desde vial público o a nivel de calle, aislados o integrados en la edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Los centros de transformación deberán, además, instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.

### **Infraestructura de Alumbrado Público**

Diseñado para cumplir con los niveles de iluminación mínimos:

Viales secundarios (calles con dos carriles de circulación).

- Luminancia media: 1,5 cd/m<sup>2</sup>.
- Uniformidad mínima/media: 50%.
- Iluminancia media horizontal: 25 lux.
- Uniformidad mínima/media: 50%.

Vías peatonales:

- Luminancia media: 1,4 cd/m<sup>2</sup>.
- Uniformidad mínima/media: 50%.
- Iluminancia media horizontal: 25 lux.
- Uniformidad mínima/media: 50%.

La disposición de los puntos de luz axial como las interdistancias entre los mismos serán las precisas para conseguir los índices antedichos.

Los soportes de los puntos de luz irán colocados en los bordes del acerado, cuando esto no signifique la creación de barreras arquitectónicas, si fuera así, se estudiaría otra solución como puede ser el montaje sobre brazos murales.

En columnas o baculos la altura máxima aconsejable será entre 4 y 10 m.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

En las zonas ajardinadas, los puntos de luz iluminarán, preferentemente, los caminos peatonales y en las zonas verdes se procurará lograr una iluminación ambiental agradable y los puntos de luz se colocarán de forma lo más estética posible.

#### Conexión de la instalación.

La instalación se conectará a la red de distribución pública de la Empresa Suministradora, siguiendo las normas e instrucciones de dicha empresa.

El suministro será en forma de corriente alterna trifásica a la tensión de 400 V entre fases y 230 V entre fase y neutro.

#### Modulo de medida.

Será del tipo CPM3D4, homologado, para montaje exterior y capacidad para contadores de activa y reactiva, y reloj discriminador.

#### Cuadro General de Mando y Protección.

Será de tipo normalizado por el Excmo. Ayuntamiento, colocándose uno por cada 25 KW, como máximo, de potencia instalada.

Los interruptores diferenciales a montar serán con reenganche automático.

El armario irá colocado sobre una bancada de 0,50 m de altura, revestido con ladrillos y enlucido. El módulo de medida podrá ir montado sobre dicho cuadro, formando un solo conjunto. En función del número de puntos de luz instalados, podrá disponerse de un equipo regulador de flujo-estabilizador que ira en cabecera.

Luminarias, equipos y lámparas.

#### Luminarias.

Para los viales de grandes proporciones donde se monten lámparas de 250 o 400 w, las luminarias a emplear serán con carcasa de inyección de aluminio, reflector con ajuste graduado que permita precisar la dirección del haz de luz hacia la superficie de la calzada. El cierre será de vidrio plano o lenticular, con certificación del IAC (Instituto Astrofísico de Canarias) y serán también IP-66 y clase II.

Para viales donde se precisen lámparas de 100 o 150 w, las luminarias podrán ser con carcasa de poliéster con fibra de vidrio, el reflector será de idénticas características al ya descrito, el cierre podrá ser de policarbonato.

Las luminarias tendrán posibilidad de entrada lateral o poste (42-76 mm).

#### Equipos de encendido.

Será en cada caso el que el fabricante incorpore o prescriba para la luminaria. En los casos que no se prevea el montaje de equipos estabilizador-reductor en cabecera de la instalación, este ira incorporado al equipo.

#### Lámparas.

Para el alumbrado de viales, las lámparas serán de vapor de sodio alta presión y del tipo PLUS, con flujos luminosos de 6.600, 10.500, 16.500, 32.000 o 55.000 lúmenes según sean las lámparas de 70, 100, 150, 250 o 400 w.

Para el alumbrado de zonas verdes podrán emplearse lámparas cuya luz no distorsione el color verde, debiendo evitar el empleo de lámparas de vapor de mercurio de color corregido por su corta vida.

#### Soportes.

Los soportes metálicos deben ser homologados, galvanizados en caliente por inmersión de una sola vez previo tratamiento de desengrasado, decapado y luxado, debiendo alcanzar un recubrimiento mínimo de 450 gr./m<sup>2</sup> equivalente a 65 m, según la norma UNE 72-404-84, desde los 4 a 10 m de altura, estarán contruados en chapa de acero E-24 de 3 Mm de espesor (UNE-36-080-85), la portezuela ira enrasada y será de 300 Mm de altura y anchura variable según sea la altura del soporte, esta puerta ira a 500 Mm de la base, que será embutida y de 10 Mm de espesor. La pletina para montaje de los elementos de alumbrado será de 3 Mm, con taladro centrado para el montaje de la caja de fusibles.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APPROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

La puerta estará dotada de un tornillo antivandálico que solo puede accionarse con un destornillador especial.

Los diámetros base/cabeza serán los siguientes:

Columna de 4 m: 128/60 Mm

" de 5 m: 135/60 Mm " de 6 m: 144/60 Mm

" de 7 m: 151/60 mm

" de 8 m: 156/60 mm

" de 9 m: 168/60 mm

" de 10 m: 180/60 mm

Todos los accesorios como, pernos de anclaje, arandelas, adaptadores, tuercas, etc. Deberán ser galvanizados en caliente, no permitiéndose empalmes, soldaduras, etc. en ellos.

A la hora de instalar una columna o báculo, la base debe asentar directamente sobre la bancada de hormigón, no pudiendo, por ningún concepto, hacerse la velación del soporte empleando ocho tuercas.

#### Canalizaciones.

Las canalizaciones se colocaran en el fondo de zanjas de 0,50 m de profundidad en Acerados y 0,90 m de profundidad en los cruces de calzadas.

Se emplearan tubos de polietileno de doble pared de 110 Mm de diámetro, el diámetro antedicho podrá reducirse cuando se trate de acometer a basamentos pequeños o por otros problemas de montaje, siempre previa consulta con la Dirección Facultativa de la obra.

Los tubos Irán tendidos sobre un lecho de arena lavada de 5 cm de espesor y recubiertos por otros 10 cm del mismo tipo de arena.

Se señalaran las canalizaciones colocando una cinta avisadora de proximidad de conductores eléctricos, esta cinta se montara a 10 cm del nivel del suelo.

En los cruzamientos e calzada se montaran dos tubos.

#### Conductores.

Serán de cobre, con aislamiento para 0,6 / 1KV, debiendo ser unipolares para línea y bipolares para el mando del reductor de consumo, cuando se establezca este tipo de reducción.

Si la reducción de consumo se instala con cable de mando, las secciones a emplear serán:

2x2,5 mm<sup>2</sup> cuando la línea sea hasta 6 mm<sup>2</sup>; 2x4 mm<sup>2</sup> cuando la línea sea de 10 mm<sup>2</sup>;

2x6 mm<sup>2</sup> cuando la línea sea de 16 mm<sup>2</sup>; 2x10 mm<sup>2</sup>, cuando la línea sea de 25 mm<sup>2</sup>.

#### Protección del punto de luz.

Se instalará en el interior de los soportes, irá en una caja tipo Clavad o similar atornillada a la pletina del báculo o columna, estará compuesta por dos cartuchos A.P.R. de 6 A por cada luminaria.

En el caso de que la instalación sea en brazos murales, la caja, (de tipo intemperie), se montara junto a la base del brazo mural.

#### Empalmes y derivaciones.

Los empalmes y/o derivaciones que se precisen efectuar en las líneas, se harán con piezas tipo KIT de 3M o similar, por vertido de resina y con manguitos de empalme para cobre adecuados.

Se montará una pieza de empalme para cada conductor de fase y neutro unipolar y en el caso de que la reducción de consumo se hiciera con cable de mando, este cable (bipolar) podrá ir en una sola pieza de empalme.

No se podrá establecer ningún tipo de empalme en el interior de las canalizaciones.

#### Equipos estabilizadores-reductores.

Los equipos estabilizadores-reductores se montarán en cabeza de la instalación y deberán ser de las siguientes características:

Responderán a las recomendaciones recogidas en el cuaderno sobre Eficiencia Energética en Instalaciones de Iluminación, emitido por el IDAE-MINER.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021





Serán de carácter estático y realizarán las funciones de estabilización de la tensión y reducción de flujo utilizando en el circuito principal o de potencia, elementos estáticos, tales como tiristores, Tria, etc., componentes con los cuales realizarán la conmutación de las tomas de salida del autotransformador. No se montaran equipos dinámicos que utilicen para dicha conmutación elementos o componentes de carácter dinámico o electromecánico,

Tales como moto reductores, contactares, relés, minóreles, etc.

El equipo será trifásico 380/400V + N, formado por tres equipos monobásicos independientes, provisto cada uno de ellos de 9 tomas de salida, by-pass total (equipo sin tensión), con rearme automático (gobernado por el microcontrolador del equipo), protecciones contra descargas atmosféricas, integradas y encapsuladas con señalización luminosa de su estado, ubicadas estas en la entrada y salida del equipo. Irá alojado el equipo en un armario de poliéster presado, reforzado con fibra de vidrio, con tejadillo (montaje intemperie) y herrajes de fijación. Su hermeticidad será IP-54.

Red de puesta a tierra.

Se montará una red a lo largo de toda la instalación y siempre fuera de las canalizaciones, con cable desnudo de 35 mm<sup>2</sup>, a la que unirán por derivación, todas las partes metálicas de dicha instalación. Se instalarán picas cobrizas, según indica el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Los empalmes y derivaciones de esa red, se harán con soldadura lumino térmica o mediante piezas de empalme a compresión, de cobre (crimpits), no pudiendo hacerse con ningún otro elemento como perillos, petacas, gusanillos, etc. A los soportes únicamente se conectara el latiguillo de la derivación, con lo cual la red principal, nunca será interrumpida.

Todos los elementos metálicos del mobiliario urbano que se encuentren a una distancia de los soportes donde puedan ser tocados simultáneamente, deberán unirse también a la red de tierra.

Arquetas.

Se dispondrán arquetas, en todos los cruzamientos de calzadas y en otros puntos, que por derivaciones de líneas o tramos largos (mas de 50 m) se haga necesario. Las arquetas serán de 0,60 x 0,60 m de boca y su profundidad será diez cm más de la profundidad a que deban ir las líneas. Se construirán con ladrillos de 1/2 pie, lucidas interiormente con cemento, excepto el fondo de la arqueta que no tendrá solera.

Cuando las secciones de conductores sean superiores a 16 mm<sup>2</sup>, se montara junto a cada punto de luz para efectuar la derivación, una arqueta de 0,40 x 0,40 m. En todos los casos, los marcos y tapas serán de fundición dúctil, debiendo llevar estas últimas la inscripción de "Alumbrado Publico".

Se establecerá la red de alumbrado público para un nivel medio de iluminación que permitirá una iluminación mínima de 40 luxes en cualquier punto de la zona de aparcamiento.

Los criterios seguidos se han orientado hacia dos objetivos fundamentales: de una parte, satisfacer plenamente la finalidad del alumbrado, es decir, asegurar a los usuarios de las vías públicas una visibilidad perfecta en horas de ausencia de luz natural y, por otro lado, se ha pretendido crear un elemento embellecedor del ambiente comercial desde la Travesía N-630, con el consiguiente resultado de revalorización de la zona comercial de Adif a iluminar y regenerar.

Por tanto, la totalidad del alumbrado público se proyectará de tal manera que se podrá conseguir un alumbrado completo hasta determinada hora central de la noche, a partir de la cual quedará un servicio reducido que sea capaz para cubrir los servicios mínimos de policía y vigilancia comercial. En el desarrollo del estudio llamaremos a estas dos fases del alumbrado. DOBLE NIVEL.

Se estudia, como fuente luminosa lámpara de vapor de sodio de alta presión, de las siguientes características:

- Tipo de lámpara
- Potencia
- Flujo luminoso

V.A.A. SON-T PLUS  
250 W  
32.000 lúmenes

- Intensidad 3 amperios
- Potencia con reactancia 276 W
- Color de la luz ww
- Grado de reproducción cromática 4(Ra = 23)
- Condensador 35

Los soportes serán a base de columnas de chapa de acero de 10 metros de altura, modelo AM-10 de Petit Jean de acuerdo con la legislación vigente sobre candelabros metálicos /RD 2642/1985 Y RD 2531/1985)

Los soportes irán galvanizados en caliente por inmersión.

Se estudia una luminaria modelo SGS 306/250T. La luminaria dispone de carcasa de poliéster con fibra de vidrio. Cierre de metacrilato y reflector de aluminio metalizado al vacío. Será de clase II, IP66.

Se estudia la instalación de equipos de ahorro de energía con dos niveles de potencia con línea de mando para lámparas de vapor de sodio de alta presión de 250 W. Los equipos serán los que incorporen habitualmente el fabricante a la luminaria.

Los hilos de mando tendrán secciones calculadas en base a las secciones de las líneas de energía, de acuerdo con la siguiente tabla:

LÍNEA	MANDO
6	2.5
10	4
16	6
25	10
35	16
50	16

Se han estudiado dos cuadros de mando ubicados en los lugares indicados en planos y junto a sendos centros de transformación. Ambos disponen de las protecciones y automatismos necesarios, de acuerdo con la normativa. Estarán formados como mínimo por tres módulos ensamblados con IP-55 y estarán dotados con bloqueo de apertura mediante llave

Los módulos de contadores que se estudian para el alumbrado de viales serán del tipo CPM3D4, normalizados con capacidad para dos contadores y reloj.

En aquellos casos en los que coincidan sus trazados, las redes de alumbrado público, telefonía y audiovisuales irán canalizadas en la misma zanja, respetando siempre la distancia mínima de 0,20 metros que impone el Reglamento de Baja Tensión.

Para los casos se realizará una zanja de 0,40 metros de anchura por 0,9 metros de profundidad en fondo de la zanja se dispondrá de una capa de hormigón en masa de 8 cms sobre la que se colocarán los dos tubos de telefonía con otros 8 cms. De hormigón, por encima de esta capa se dispondrán los dos tubos de audiovisuales con 10 cms. De arena por cima de ellas y sobre esta capa de arena se dispondrá el tubo del alumbrado viario con 10 cms. De arena y posterior relleno de la zanja con productos de la excavación.

En las zanjas de cruce de calzadas se rellenará de hormigón en masa todo el volumen de la misma. En todas las zanjas se colocará a 20 cms. Por encima de los tubos cinta de señalización normalizada con la advertencia de tubos enterrados.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021



Las arquetas en la red de alumbrado público para los cruzamientos serán de 0,6 x 0,6 x 0,9 metros. Se realizarán arquetas en todos los cambios de dirección de 0,6 x 0,6 dependiendo su profundidad de que el cambio de dirección se haga en un cruzamiento o no.

En los tramos de línea largos se intercalaran arquetas de paso cada 50 metros.

Las arquetas serán exclusivas para cada instalación y se realizarán con fábrica de ladrillo macizo de ½ pie de espesor, lucido interiormente, con fondo de arena, marco metálico angular y tapa de hierro de fundición dúctil GS-500-7 tipo H-60-B con la inscripción "ALUMBRADO PÚBLICO".

Las canalizaciones subterráneas se realizarán con tubo de polietileno de doble pared de 110 mm., de tipo ASAFLEX o similar, siendo las uniones del mismo material.

Los circuitos de alimentación parten de los cuadros de mando ya indicados

La distribución trifásica se efectúa en forma trifásica, conexionando los conductores entre fases y neutro, de forma alternativa al objeto de que las fases queden debidamente equilibradas. Los circuitos están constituidos, por tanto, por tres fases y neutro.

Los conductores serán de cobre aislado, unipolares y su tensión nominal no será inferior a 1.000 voltios, debiendo cumplir la norma UNE 21.029 "Cables DE energía eléctrica para distribución de aislamiento y cubierta con PVC para tensión nominal de hasta 1.000 voltios."

Las secciones se determinan para una caída de tensión máxima del 3% de la tensión nominal con un mínimo de 6 mm<sup>2</sup>.

Se realizará una puesta a tierra de toda la instalación con toma de tierra para cada cuadro de mando a la que se conexionará el cuadro de mando y todos los soportes y elementos metálicos de la instalación que deba estar en tensión. La red de tierras está constituida por conductor de cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección, al que se unirán todos los soportes. Las derivaciones de la red a cada punto se hará por medio de soldadura Cadwell.

#### **Infraestructura de Telefonía y Audiovisuales.**

En el Área de Planeamiento Específico APE 27-02, la instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada del citado APE 27-02. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.

Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.

En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a) y b), podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

No obstante, en los cruces de calles si deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Se realizará una red de telefonía de la urbanización del APE-27.02 siguiendo las directrices y normas de telefonía. Se prevé una red para instalación de red cerrada de TV para la urbanización citada comercial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

Se realizarán canalizaciones con 4 conductos a base de tubos corrugados de 63 mm. de diámetro, en el interior de una zanja de 30 cm. De ancho y 70 cm. De profundidad para 4 tubos y de profundidad 60 cm. Para dos tubos embebida en un prisma de hormigón 12,5 N/mm<sup>2</sup>. De recubrimiento superior e inferior y 10 cms. de recubrimiento lateral. Los tubos no se incluyen en la valoración por ser suministrados por Telefónica.

Se realizarán arquetas de paso y derivación tipos D y M siendo las de tipo M para paso de distribución y acceso a los armarios de distribución y las de tipo M para distribución de acometidas:

Las arquetas tipo D serán de dimensiones exteriores 1,39 x 1,20 x 1,23 metros formadas por hormigón en masa HM-15/P/20 en solera de 15 cms. Y HM-25 en paredes de 15 cms. De espesor, tapa metálica sobre cerco metálico L-80x8, formación de sumidero o poceta, recercado con perfil metálico L40x40 mm. en solera para recogida de aguas, con dos ventanas para entrada de conductos, dos regletas y dos ganchos de tiro.

Las arquetas tipo M serán de dimensiones exteriores 1,00 x 1,10 x 1,03 metros formadas por hormigón en masa HM-15/P/20 en solera de 15 cms. Y HM-25 en paredes de 15 cms. De espesor, tapa metálica sobre cerco metálico L-80x8, formación de sumidero o poceta, recercado con perfil metálico L40x40 mm. en solera para recogida de aguas, con dos ventanas para entrada de conductos, dos regletas y dos ganchos de tiro.

Antes de solicitar de forma definitiva el punto de conexión se presentará propuesta por escrito ante el Excmo. Ayto. de Cáceres para su ratificación definitiva

#### **Otras Infraestructuras.**

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica, etc.) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras axial como la normativa y legislación sectorial aplicable.

Asimismo el Proyecto de Urbanización deberá prever las redes de telecomunicaciones. A estos efectos, las características básicas de estas redes serán:

Canalización constará de un trituro de 40 Mm de diámetro y un tubo de 90 Mm en una sección de 30x20 cm, según detalle gráfico que se indica por el Ayuntamiento.

Los pasos de estructuras se harán mediante dos tubos de PVC de 110 Mm de diámetro.

El relleno de la zanja estará formado por arena.

Las curvas del trazado en planta deben ser suaves, por lo que en los puntos en que se prevea colocar una arqueta, la curvatura deberá tener un desarrollo de al menos 20 m.

Las arquetas serán de hormigón del tipo HF, y se situarán cada 50 m aproximadamente, en ellas el trituro se tirará de forma interrumpida, cortándose cada 4 o 5 arquetas.

#### **Tratamiento de Espacios Libres y Zonas Verdes.**

El proyecto de urbanización se completará con el presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres y zonas verdes dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios interiores y exteriores

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021



Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitara las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiara la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten. Se protegerán los alcorques de tal forma que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearan elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

Los planos de proyecto recogerán la ubicación exacta y topología de todas las plantaciones y de la instalación de riego.

Todas las conducciones serán de polietileno alimentario de timbraje 16 ATM hasta la última llave de corte o electroválvulas, y de 10 ATM en los ramales abiertos.

Todos los sectores llevarán un regulador de presión y filtros en el caso de los riegos por goteo.

Todas las acometidas de agua para riego estarán dotadas de su correspondiente contador.

Los aspersores y difusores estarán dotados de válvulas antidrenaje.

Todos los sectores resultantes (incluso las plantaciones arbóreas en viales) estarán debidamente automatizados con programadores eléctricos o con sistemas tipo UNIX de Rayn-Byrd si no hay alimentación eléctrica.

Toda la vegetación (incluido las especies arbóreas) se plantará en cepellón o en contenedor.

Las frondosas de hoja caduca se podrán plantar a raíz desnuda durante los meses de diciembre, enero y febrero, siempre que su calibre no sea superior a 14-16 cm. El calibre mín. del arbolado será de 12-14 cm.

No se plantarán árboles frutales (de fruto comestible) en viales.

La elección de especies en las plantaciones arbóreas en viales estará condicionada a la anchura de la acera y al posible vuelo de la primera planta de las edificaciones colindantes. Todos los árboles deberán ir tutorados.

En todos los alcorques y hoyos de plantación se desechará la tierra resultante de la excavación y se rellenará con tierra vegetal.

Las plantaciones de arbustivas sobre terrizos en marcos fijos, tipo rosaledas, se harán sobre malla de geotextil que se cubrirá con mulching o capa de grava y piedras de color.

Las praderas se sembrarán con mezcla tipo Sahara de Zulueta.

Todas las praderas se sembrarán sobre capa de tierra vegetal de 20 cm de espesor mínimo.

Los viales en jable o albero y zonas de juegos infantiles deberán llevar bajo la base una malla de geotextil que evite la aparición de malas hierbas y permita drenar el agua.

El proyecto contemplará la ubicación en los espacios libres y zonas verdes del mobiliario urbano estandarizado: buzones de correo, cabinas telefónicas, etc. y de los usos que se puedan permitir en estos



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021

espacios áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.

Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos y de los elementos singulares que se proponen monumentos, esculturas, fuentes y el tratamiento de las superficies de terreno pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.

Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalaran juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

#### **CAPACIDAD DE LA RED VIARIA.**

Partiendo de las indicaciones expuestas anteriormente o bien conforme a la sección de la documentación gráfica se dispondrá:

- Calzadas de acceso, viales y aparcamientos :
- Desde la capa más superficial a la capa más profunda:
- Capa de rodadura de 6 cm. De espesor de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12 sobre un riego de adherencia con emulsión ECR-1, de 0.7 Kg/m<sup>2</sup>. con betún y filler, extendida con extendedora y compactada con apisonadora vibrante y compactador de neumáticos.
- Capa intermedia de mezcla bituminosa en caliente G-20 de 6 cm. Sobre riego de imprimación ECI-1 de 1 Kg/m<sup>2</sup>., con betún y filler, extendida con extendedora y compactada con apisonadora vibrante y compactador de neumáticos.
- Base de zahorra artificial Z-1, de 25 cm. de espesor, humectada y compactada 100% próctor modificado.
- Subbase de zahorra natural S-1, de 25 cm. de espesor, humectada y compactada 95% próctor modificado.

Los Acerados de zonas comerciales se ejecutarán, mediante:

Losa de plaquetas terrazo u hormigón recibidas con mortero de cemento específico.

Solera de hormigón en masa HM-15 de 10 cm. de espesor.

Zahorra natural compactada de 15 cm.

Encintado de acerado con bordillo de hormigón bicapa de 15x25 cm, asentado sobre base de hormigón en masa HM-15 y rellenando las juntas con mortero de cemento 1:1. En función de la instrucción 3.1-I.C., conforme al capítulo 7, secciones transversales, el manual de capacidad de carreteras, específicamente carreteras urbanas y nivel de servicio, teniendo en cuenta las consideraciones que a continuación se detallan:

- Edificabilidad comercial.
- Intersecciones con la Travesía, acceso y salida única.
- Velocidad específica del tramo de la Travesía.
- Ancho de viales.
- Flujo circulatorio dirección sur ( Rotonda Cabezarrubia- Adif).

Y en base a procedimientos estadísticos se obtiene y como estudio inicial:

- Velocidad específica viales, teniendo en consideración el tiempo de parada, en cambios de dirección, ceda el paso, stop, paso de peatones, etc.

$$V_e = 20 \text{ Km/h.}$$

- Ancho de vía proyectada = 5 m. (calzadas separadas y único sentido de circulación)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
4 FEBRERO 2021





$$V_e = 20 \times 0.8 = 16 \text{ Km./h.}$$

- $V = S / t$  ; donde V es velocidad; S espacio recorrido y t tiempo empleado.

$$\text{Para } t = 20 \text{ min.}$$

$$S = 0,266 \times 30 = 7,98 \text{ Km. (= 7980 m.)}$$

- Distancia entre vehículos = 8 m.
- Longitud media de vehículos = 5 m.
- Distancia total separación = 13 m.

$$\text{Por tanto: } 7980 \text{ m} / 13 \text{ m} = 613 \text{ Vehículos/hora.}$$

Que aplicando un coeficiente reductor por exceso de peatones en circulación, climatología, estado de la vía, etc. de 0.75; obtenemos:

**CAPACIDAD MEDIA DE SERVICIO DE LOS VIALES PROYECTADOS EN UNA SECCIÓN DADA = 613 VEHICULOS/HORA.**

### ESPACIOS LIBRES

Previo desbroce y limpieza natural del terreno, se procederá a nivelación y compactación de la tierra natural y previo encintado con bordillo de hormigón, se aportará arena o gravilla procedente de machaqueo de mármol de granulometría 5-10 mm en las áreas terrazas. Aporte de tierra natural y sustrato vegetal en las zonas ajardinadas

### RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se proyecta una red de distribución ramificada con tubería de fundición dúctil de 15 atmósferas con la altura piezométrica en la acometida autorizada por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres suficiente garantizando en todo momento una presión mínima de 15 m.c.a. (1,5 Kg/Cm<sup>2</sup>) en la parte superior de la cubierta de los edificios comerciales proyectados.

La parcela detallada en proyecto contarán con las correspondientes tomas de abastecimiento, con acometidas en tubería de polietileno de alta densidad, collarín de hierro fundido tipo BAHISA, con llave de esfera metálica alojada en arqueta de hormigón prefabricada de 40x40 y tapa de hormigón. Así mismo se dotarán de tomas para bocas de riego de 40 mm. de diámetro cada 50 m. con salida tipo Madrid con tubería de polietileno.

De igual modo se colocarán las tomas de incendio oportunas, se contemplan inicialmente 4 bocas para un caudal total de 8 l/seg.

En cuanto a la ejecución de la obra civil oportuna para la canalización de la red de abastecimiento se trazarán todos los ramales por los Acerados conforme la disposición detallada en sección tipo, sobre lecho de arena de 15 cm, relleno de 20 cm, del mismo material y el resto con material seleccionado procedente de la excavación.

Merece especial atención la situación de las bocas de incendios, se colocaran 4 bocas de 25 mm y un caudal de 1,6 l/seg., en todas aquellas intersecciones que en fase de proyecto se estime necesario.

### ACOMETIDA A RED EXISTENTE.

Conforme a observaciones realizadas, se dispone la acometida a la red existente en el borde este del APE-27.02, para ello se contemplará red de suministro hasta el punto considerado de unos 100 m. de longitud y con una cota estimada 456 en enganche, donde se dispone de una presión de servicio de 3,5 kg/cm<sup>2</sup>. La acometida se efectuará mediante conexión a tubería de fundición dúctil existente. Todo ello

se ejecutará en arqueta registrable de las dimensiones que en fase de proyecto se considere necesario y con la disposición que en su caso el Ayuntamiento de Cáceres determine.

Para conseguir una estimación útil adecuada a la fase de en la cual nos encontramos, por este estudio técnico se ha procedido a considerar un caudal unitario en función de la población que se prevé y considerando una distribución de caudales lineal, en base a ello se han tenido en cuenta los siguientes datos:

Nº máx. de usuarios previsto	425	
Dotación de cálculo	30 l/h/día	
Coeficiente de hora punta	2,4	
Consumo medio diario (C.M.D.)= usuarios x dotación de cálculo:		12.750 l/día
Caudal punta de consumo	7,12 sg.	
Caudal de cálculo: Caudal punta de consumo+Caudal incendios:		15,12 sg.
Caudal incendio estimado	8 l/sg	
Caudal unitario característico de la		
Red: caudal punto / long. Distrib..	0,0136 l/sg/ml.	

No obstante todos estos aspectos deberán confirmarse en el correspondiente proyecto de urbanización.

En base a lo expuesto se predimensiona un diámetro mínimo de 100 mm. en tubería de fundición dúctil con un mínimo en ramales secundarios de 50 mm. Se consideran acometidas en todas las parcelas comerciales y se han estimado caudales suficientes para abastecer las áreas dotacionales, en la hipótesis de riego de zonas verdes y bocas de riego. Estos datos son a título orientativo. Los cálculos definitivos se incorporan en el proyecto de urbanización.

#### RED DE SANEAMIENTO.

Para configurar la red de saneamiento se proyectará una red unitaria capaz de evacuar las aguas pluviales y las aguas residuales, todo ello siguiendo los criterios y directrices sugeridas por el Ayuntamiento de Cáceres que en todo caso será capaz de evacuar el caudal punta de abastecimiento y el caudal de aguas de lluvias. Determinado este último en función de la cuenca afluyente de la zona Comercial Estación de Adif.

En todo momento se planteará una red nueva para la urbanización, independiente de las redes existentes en las zonas aledañas. Según los datos suministrados el vertido en esta zona por un emisario independiente, no va a suponer sobrecarga de la red general ni en la capacidad de depuración de las aguas residuales producidas por la nueva zona APE-27.02.

Se ESTIMA una red formada por emisario de P.V.C. de 300 mm. de sección con punto de vertido fuera del ámbito, red de transporte desde la zona comercial a urbanizar hasta el aliviadero existente a una distancia aproximada de 300 m y cota 455,00 m, Barrio del Perú, discurriendo bajo Travesía con ejecución de obras de único colector a ejecutar con maquinaria especial de obras públicas y de minería, TOPO, por perforación dirigida, por motivos técnicos y de economía. La conducción se ejecutará con tubería de PVC enterrada a una profundidad según cálculo de gravedad y topografía. Colocando tantos pozos de registro como sean necesarios en todas aquellas intersecciones y/o enlace y a una distancia máxima de 50 m. Junto a aceras en los viales, y en las zonas peatonales se colocarán los oportunos sumideros para garantizar la evacuación correcta de las aguas de lluvia. Los colectores discurrirán por el centro de la calzada conforme sección tipo contemplada en documentación gráfica, en zanjas a profundidad variable en función de las cotas definitivas de proyecto. Asimismo se prevé evacuación directa sobre terreno.

Para llevar a cabo el predimensionamiento de la red se han considerado el caudal unitario punta de consumo y el caudal de agua de lluvia, determinado este último en función de:

- Superficie cuenca afluente
- Intensidad de lluvia
- Coeficiente de escorrentía (Ce)

Superficie cuenca	1 ha.	Intensidad de lluvia	250 l/sg/ha
Ce	0,4	Caudal agua de lluvia	120 l/sg
Caudal Unitario Agua lluvia	0.336.		

Con el fin de obtener las secciones adecuadas en el predimensionamiento partiremos de la ecuación fundamental:

$$Q = V \cdot S. \quad \text{Aplicando la expresión de Chezy:} \quad V = C \cdot R_h^a \cdot I^b$$

Por su sencillez y en base a la parte que nos ocupa en fase de estimación utilizaremos para llevar a cabo los tanteos del predimensionamiento la formula de Tadini, que propone los tres parámetros de chezy con los siguientes valores:

$$C = 50 \quad a=b=1/2 \quad V=50 \cdot \sqrt{(R_h \cdot I)}$$

Donde:

V = Velocidad media (m/s)                      Rh =Radio hidráulico (m)

I = pendiente hidráulica (m/m) Velocidad considerada entre 0,5 y 3 m/seg.

Aplicando informáticamente las formulas expuestas se obtiene un diámetro de 315 mm. para el emisario colector y 250 para alcantarillas. Todos ello verificados en lo que a velocidad se refiere a sección llena y con calado exclusivo de residuales.

#### RED ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN.

Se instalará centro de transformación mínimo de 400 kVA de tipo interior en caseta alimentados mediante línea subterránea procedente de las líneas aéreas, para ello se derivará desde el apoyo de la compañía eléctrica, con la que se han mantenido conversaciones sobre la posibilidad de punto de enganche siendo estas aceptadas, instalando un apoyo con un vano destensado y la instalación de la aparamenta necesaria para el seccionamiento y protección, serán pararrayos autoválvulas y seccionadores XS según normas de la propia compañía y de acuerdo con la normativa sobre protección del Medio Ambiente de Gobierno de Extremadura y Ayuntamiento de Cáceres.

En la medida de lo posible se construirán las redes enterradas, que nunca afectarán a la zona de uso privado y siempre de acuerdo con los Reglamentos aplicables vigentes, con las normas de la Compañía Eléctrica y con las Normas Municipales. La distribución de energía desde los C.T hasta los cuadros de acometida de cada Edificio se hará con líneas embutidas de tubos de P.V.C. Estas líneas llegan hasta el cuadro general de protección del edificio o nave de acuerdo con el plano de acometidas adjunto al pliego técnico del contrato.

La Propiedad deberá entregar todas las redes de tierras ejecutadas incluso en locales técnicos.

#### ENTRONQUE AÉREO SUBTERRÁNEO

NUM	DENOMINACIÓN ELEMENTO	CANTIDAD
1	Cruceta	1
2	Cortacircuitos fusible-seccionador de expulsión o Seccionador unipolar	3
3	Punto fijo de puesta a tierra	3
4	Cable Cu desnudo C50	6
5	Terminal exterior	3
6	Pararrayos de oxido metálico	3

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
**4 FEBRERO 2021**

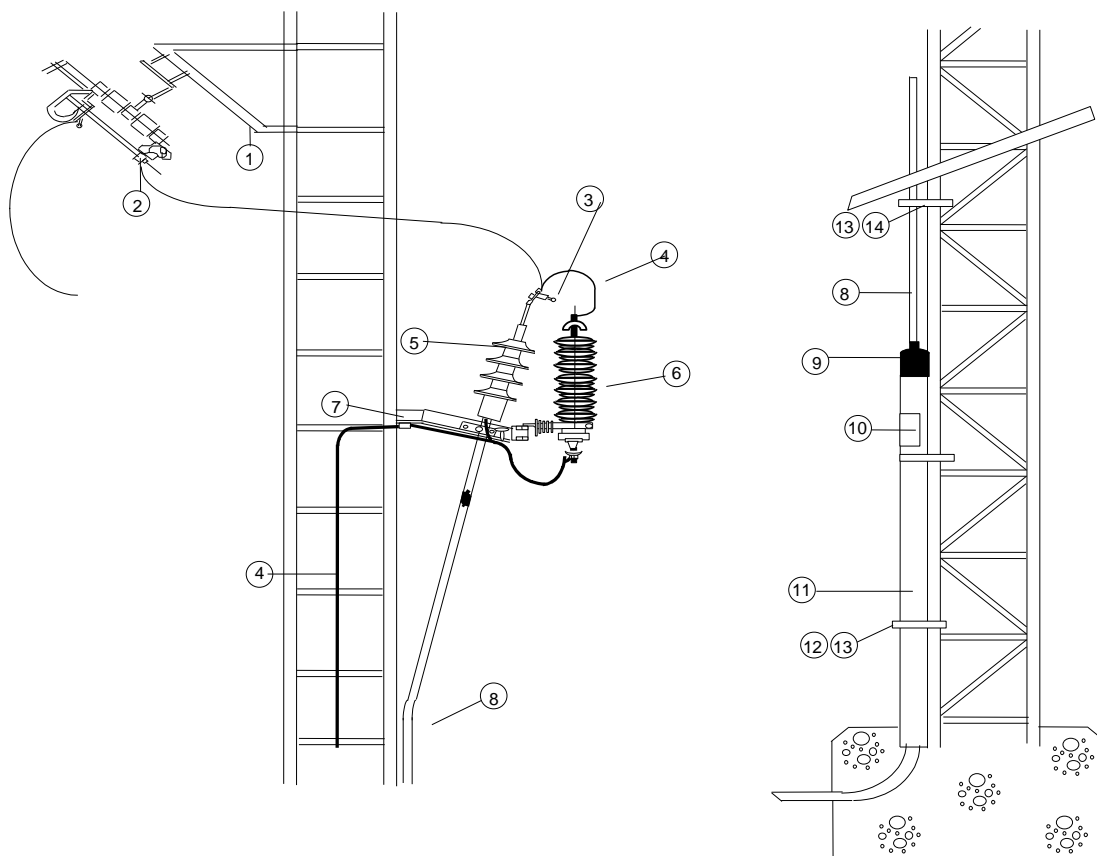


7	Soporte terminal/ pararrayos con envoltorio polimerizado	1
8	Cable aislado	—
9	Capuchón de protección	1
10	Identificación de la línea	1
11	Tubo de acero para protección	1
12-13	Anclaje/Abrazadera sujeción de tubos	2
13-14	Anclaje/Abrazadera sujeción de cable	S/altura

Antes de solicitar de forma definitiva el punto de enganche se presentará propuesta por escrito ante el Excmo. Ayto. de Cáceres para su ratificación definitiva

Los centros de transformación, en principio, se instalarán en los puntos indicados en los planos y siempre en terrenos de propiedad privada pero con acceso directo según normativa de la empresa suministradora, se les, dotará de un aspecto exterior que armonizará con el tipo de edificación que se pretende construir en la zona.

Los centros de transformación irán conectados mediante una red de MT en anillo, realizada con conductor DHZ1, serán casetas prefabricadas conforme el PGM de Cáceres con las necesarias celdas de protección de línea y seccionamiento no siendo necesaria la celda de medida al tratarse de centros de compañía



Orientativamente, la red de media tensión irá alojada bajo tubo de PVC, adecuado con un mínimo de 75 mm. en zanja de 0,6 metros de ancho por 1 metro de profundidad situada bajo la calzada y a un metro de la línea de bordillo. Se situará por encima de los tubos una cinta de señalización de polietileno de color amarillo-naranja con advertencia de la existencia de estos.

Para el cálculo estimado de la potencia que se suministrará en alta tensión se calculará en base a 6600 W por 100 m<sup>2</sup> comercial con el correspondiente coeficiente de corrección con arreglo a las determinaciones del actual RBT.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

**APROBACIÓN INICIAL**

Por Resolución de la Alcaldía de fecha  
**4 FEBRERO 2021**

CARGA	COEF	Potencia (W)	Intensidad (A)
Comercial	108	475.200	770
Alumbrado público		20000	20
<b>TOTAL</b>		<b>490.000</b>	<b>790</b>

Con esta potencia se determina la instalación de puntos estratégicos de Centros de Transformación mínimo de 400 kva que se alimentarán mediante acometida subterránea con conductores tipo DHZ DE 95 mm<sup>2</sup>. Todos estos datos deberán estar contrastados en el correspondiente Proyecto de urbanización.

## RED ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN.

Desde los centros de transformación parten redes subterráneas de baja tensión, con conductores de aluminio, en el interior de zanja, con tubos de protección.

El sistema de distribución adoptado es el de red radial, discurriendo por las zonas de acerado. En algunas calles la red discurre por ambas aceras y en otras por una sola con cruces para la alimentación de las parcelas situadas en acerado opuesto.

Las arquetas de derivación se sitúan en los límites de parcela, desde donde se podrá acometer en baja tensión a ambas, disponiendo las arquetas de dos tubos de salida para permitir las derivaciones.

La tensión de suministro será de 400/230 V.

Se ha previsto una potencia por cada 100 m<sup>2</sup> de 6600 W, con los coeficientes de simultaneidad que refleja el actual RBT.

Los conductores serán de tensión nominal 0,6/1KV de acuerdo con la norma UNE 21.123 con aislamiento de polietileno reticulado, norma 21.117 y policloruro de vinilo.

La canalización de la red de baja tensión se ejecutará enterrada bajo los acerados entre la red de telefonía y la red de alumbrado público en montaje de tubos de PVC de 110 mm. de diámetro alojados en zanjas de 60 cm. De ancho para dos y cuatro tubos con una profundidad mínima de los tubos de 60 cm. Asentados sobre lecho de arena y rellanando las zanjas por tongadas inferiores a 20 cm. Con material seleccionado procedente de la excavación exento de árido mayores de 40 mm. En el relleno sobre los tubos 20 cm por encima de estos se colocará una cinta señalizadora de poletileno de color amarillo- naranja de advertencia de tubos enterrados

Se colocarán arquetas en cambio de dirección y en derivaciones, serán de ½ pié de ladrillo con fondo drenante y tapa de fundición con la inscripción adecuada y dimensiones libres:

- Cruces de calle 80 x 80 cm.
- Otras 60 x 60 cm.

## 2. PLANOS.

Incorporados como documentación gráfica.

6.1. INFRAESTRUCTURA. ESQUEMA. ABASTECIMIENTO DE AGUA. JARDINERÍA.  
RIEGO. SANEAMIENTO.

6.2. INFRAESTRUCTURA. ESQUEMA. ALUMBRADO. TELEFONÍA. SANEAMIENTO PLUVIALES.

Cáceres, noviembre 2.019.





MODIFICACIÓN PROGRAMA DE EJECUCIÓN  
A.P.E 27.02 - PGM DE CÁCERES

SITUACIÓN:  
Área de Planeamiento Específico - APE 27-02 Cáceres

PROMOTOR:  
A.I.U. "COMERCIAL NACIONAL 630"

FECHA: SEP. 2019

EXP: U1503

AUTOR:  
Irene Collé Izquierdo, Arquitecto, col COADÉ. 564.036  
A C I D CONSULTORIA TÉCNICA  
ARQUITECTURA - INGENIERÍA - URBANISMO  
Avda. Alfonso VIII, 22 1ºb. c.p. 10.600 Plasencia (Cáceres)  
t. 927 41 23 56 - e-mail: info@acidconsultoria.com  
www.acidconsultoria.com

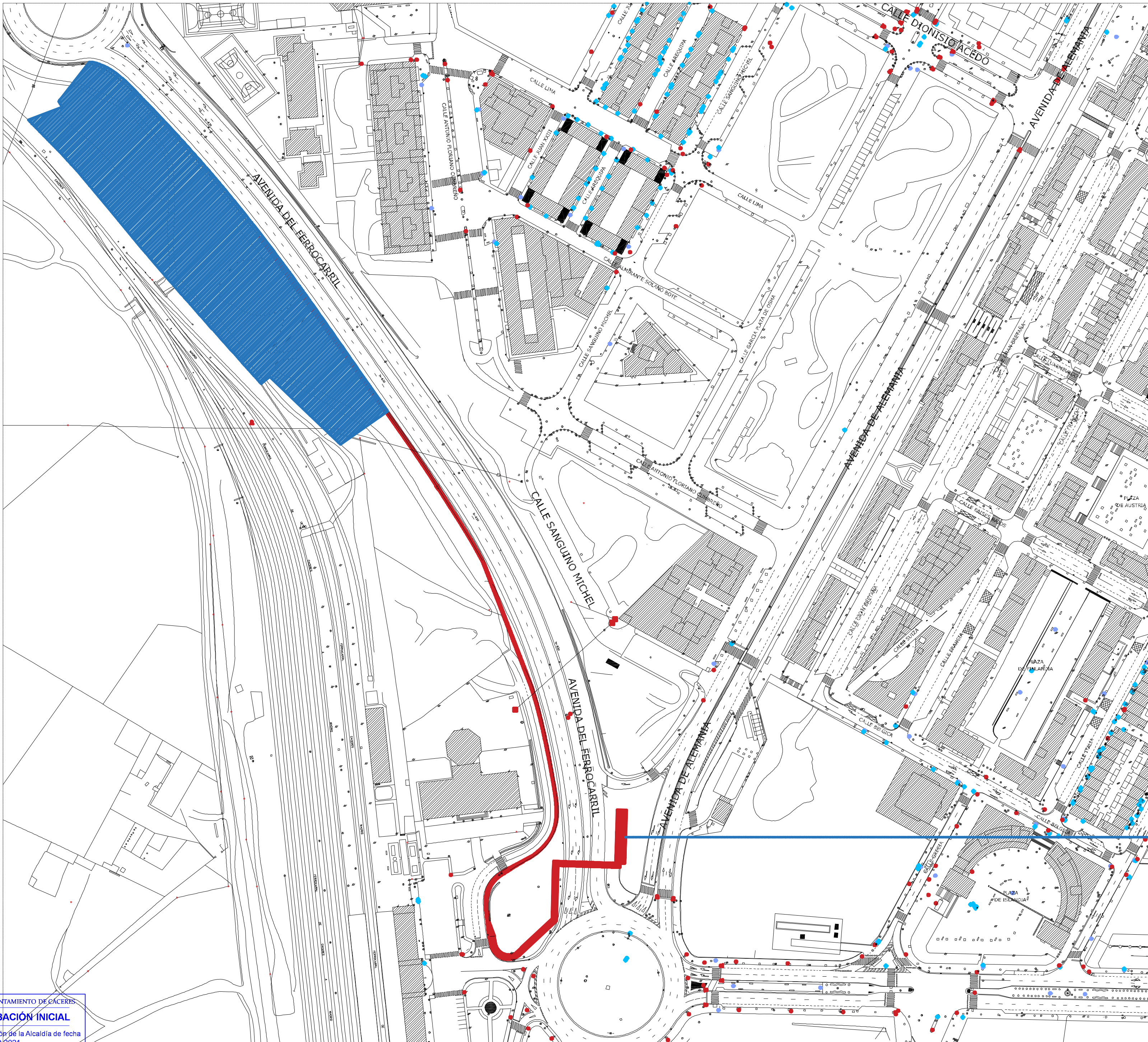


TÍTULO DE PLANO:  
SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1:500 (A1)

PLANO: 1





Se plantea acceso peatonal partiendo de paso elevado sobre N-630 ubicado junto a rotonda de acceso a estación ferroviaria ADIF en Av. de Juan Pablo II. Desde este punto se procede a conectar con itinerario peatonal de acceso a sede de policía municipal. A partir de esta zona se plantea ligera reducción de carriles de tráfico rodado para disponer acerado de 1,80 m de anchura junto a carril bici. Para ello se propone la siguiente solución, que se determina en el Proyecto de Urbanización:

Disponer acceso peatonal independiente desplazando, para ello, el muro de bloques existente una distancia de 1,2 m, aproximadamente y restituyéndolo con similares condiciones a las que presenta en la actualidad.

A partir de este punto se realiza un acerado independiente hasta los límites de la parcela de esta actuación. Una vez en ella se dispone un acerado interior de comunicación.

Por otro lado se ha mantenido el paso situado bajo el trazado del ferrocarril. Las distancias de circulación se mantienen desde la boca de dicho paso. No obstante, cabe mencionar, que en la ficha de ordenación dicho paso no tiene salida, por planterase un límite edificable que impide la comunicación con el resto de la zona sobre la que se enclava. De igual modo, en la actualidad no existe posibilidad de comunicación desde dicho paso debido a que todos los accesos se encuentran restringidos o cortados.

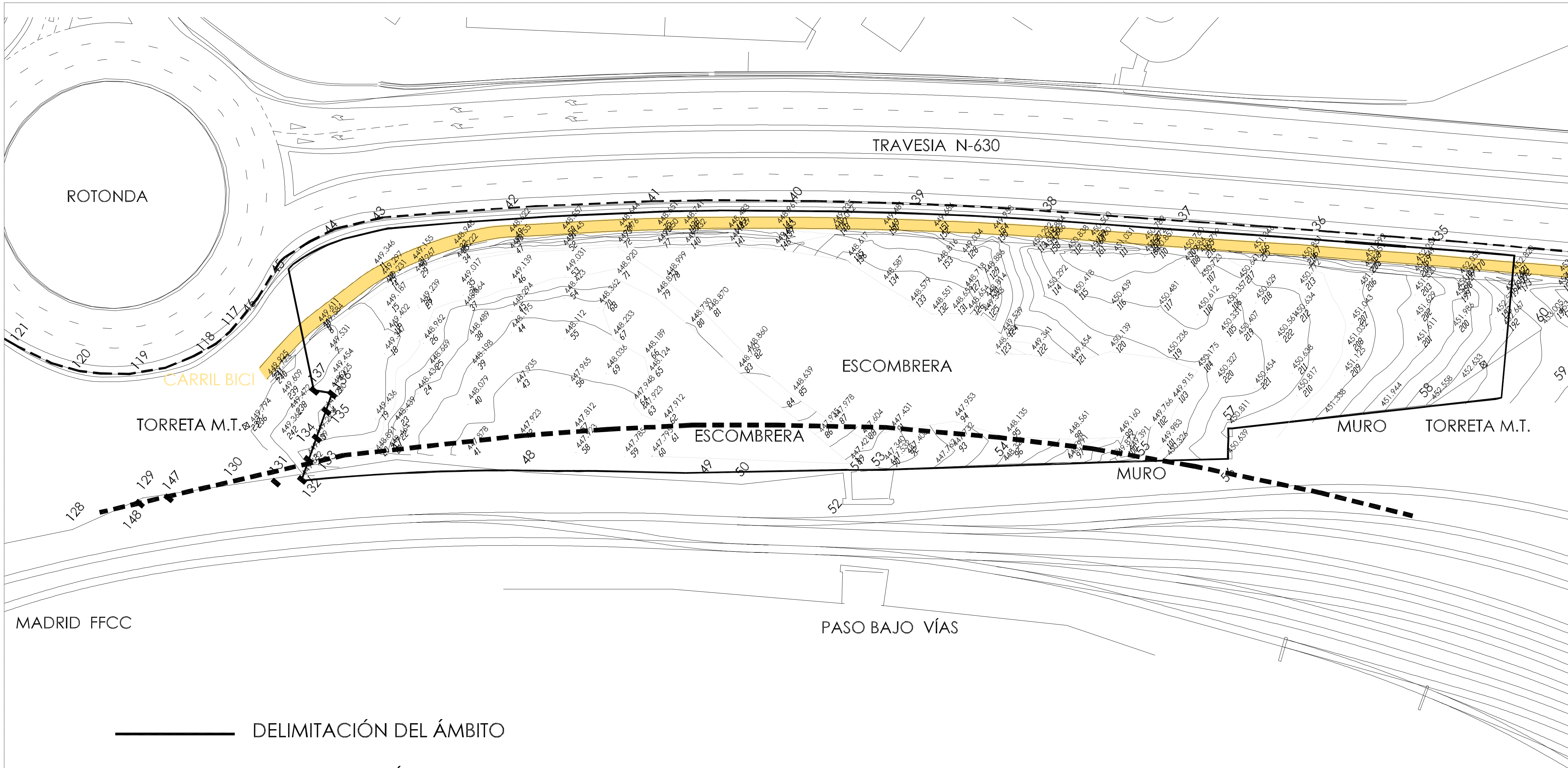
Por otra parte el camino de Aldea Moret sigue existiendo antes de pasar bajo el trazado de ferrocarril, manteniendo por ello la posibilidad de comunicación que dicho camino presenta.

ACCESO Y COMUNICACIÓN PEATONAL DESDE LA CIUDAD HASTA PARCELA OBJETO DE ESTA ACTUACIÓN: APE-27.02

MODIFICACIÓN PROGRAMA DE EJECUCIÓN  
A.P.E 27.02 - PGM DE CÁCERES

SITUACIÓN: Área de Planteamiento Específico - APE 27-02 Cáceres	
PROMOTOR: A.I.U. "COMERCIAL NACIONAL 630"	FECHA: SEP. 2019 EXP: U1503
AUTOR: Irene Calle Izquierdo, Arquitecto, col COADÉ. 564.036 <b>A C I D</b> CONSULTORIA TÉCNICA ARQUITECTURA - INGENIERÍA - URBANISMO Avda. Alfonso VIII, 22 1ºb. c.p. 10.600 Plasencia (Cáceres) t. 927 41 23 56 - e-mail: info@acidconsultoria.com www.acidconsultoria.com	
TÍTULO DE PLANO: CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURAS. COMUNICACIONES	
ESCALA: 1:500 (A1)	
PLANO: 2	



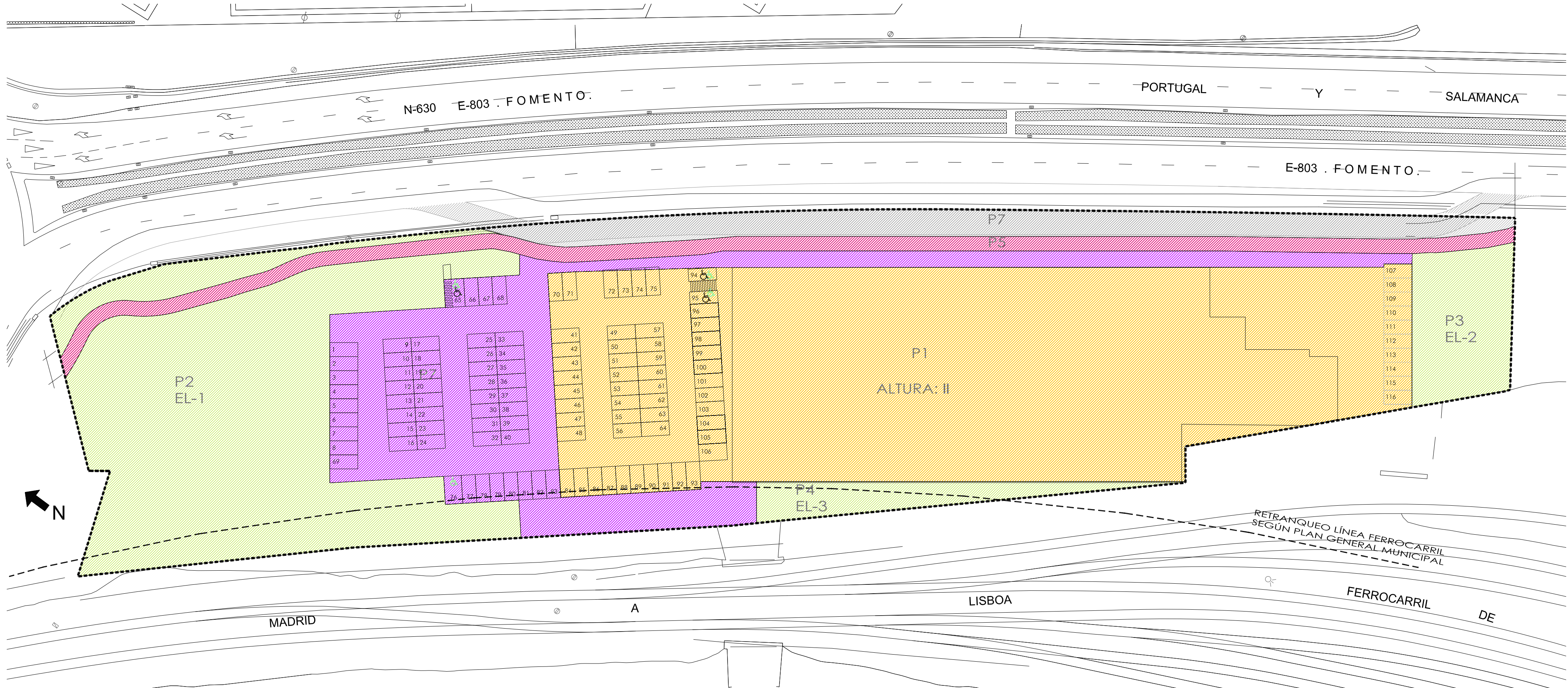


- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- RETRANQUEO LÍNEA FERROCARRIL. P.G.M.
- RED VIARIA GENERAL. N-630

MODIFICACIÓN PROGRAMA DE EJECUCIÓN  
A.P.E 27.02 - PGM DE CÁCERES

SITUACIÓN: Área de Planteamiento Específico - APE 27-02 Cáceres	
PROMOTOR: A.I.U. "COMERCIAL NACIONAL 630"	FECHA: SEP. 2019
AUTOR: Irene Calle Izquierdo, Arquitecto, col COADÉ. 564.036 A C I D CONSULTORIA TÉCNICA ARQUITECTURA - INGENIERÍA - URBANISMO Avda. Alfonso VIII, 22 1ºb. c.p. 10.600 Plasencia (Cáceres) t. 927 41 23 56 - e-mail: info@acidconsultoria.com www.acidconsultoria.com	EXP: U1503
TÍTULO DE PLANO: TOPOGRAFÍA. AFECIONES. EDIFICACIONES	ESCALA: 1:500 (A1)
PLANO: 3	





..... LÍMITE A.P.E. 27-02. 12.649m2

**P1** PARCELA 1. LUCRATIVO TERCIARIO  
EDIFICABILIDAD MÁX: 5.900 m2  
OCUPACIÓN MÁX: 3.565 m2.

**P2 EL-1** ESPACIO LIBRE. EL-1 NORTE  
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: 2.880 m2

**P3 EL-2** ESPACIO LIBRE. EL-2 SUR.  
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: 473 m2

**P4 EL-3** ESPACIO LIBRE. EL-3 OESTE.  
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: 290 m2

**P5** CARRIL BICI: 786 m2  
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA.

**P6** RED VIARIA, ACCESOS, APARCAMIENTOS.  
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: 2.047 m2

**P7** VIARIOS DE ACCESOS. 786 m2.  
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIF. MÁX.	OCUP. MÁX.	USO
P1	5.478 m2	5.800 m2	3.565 m2	terciario
TOTAL PARCELAS	5.478 m2	5.800 m2	3.565 m2	terciario

P2 EL-1	2.880 m2	-----	-----	espacios libres
P3 EL-2	473 m2	-----	-----	espacios libres
P4 EL-3	290 m2	-----	-----	espacios libres
P5	695 m2	-----	-----	carril bici (espacio libre)
TOTAL ESP. LIBRES	4.338 m2	-----	-----	espacios libres

P6	2.047 m2	-----	-----	viarios y aparcamientos
P7	786 m2	-----	-----	viarios y acceso
TOTAL VIARIOS	2.833 m2	-----	-----	red viaria

## MODIFICACIÓN PROGRAMA DE EJECUCIÓN A.P.E 27.02 - PGM DE CÁCERES

SITUACIÓN:  
Área de Planeamiento Específico - APE 27-02 Cáceres

PROMOTOR:  
A.I.U. "COMERCIAL NACIONAL 630"

FECHA: SEP. 2019  
EXP: U1503

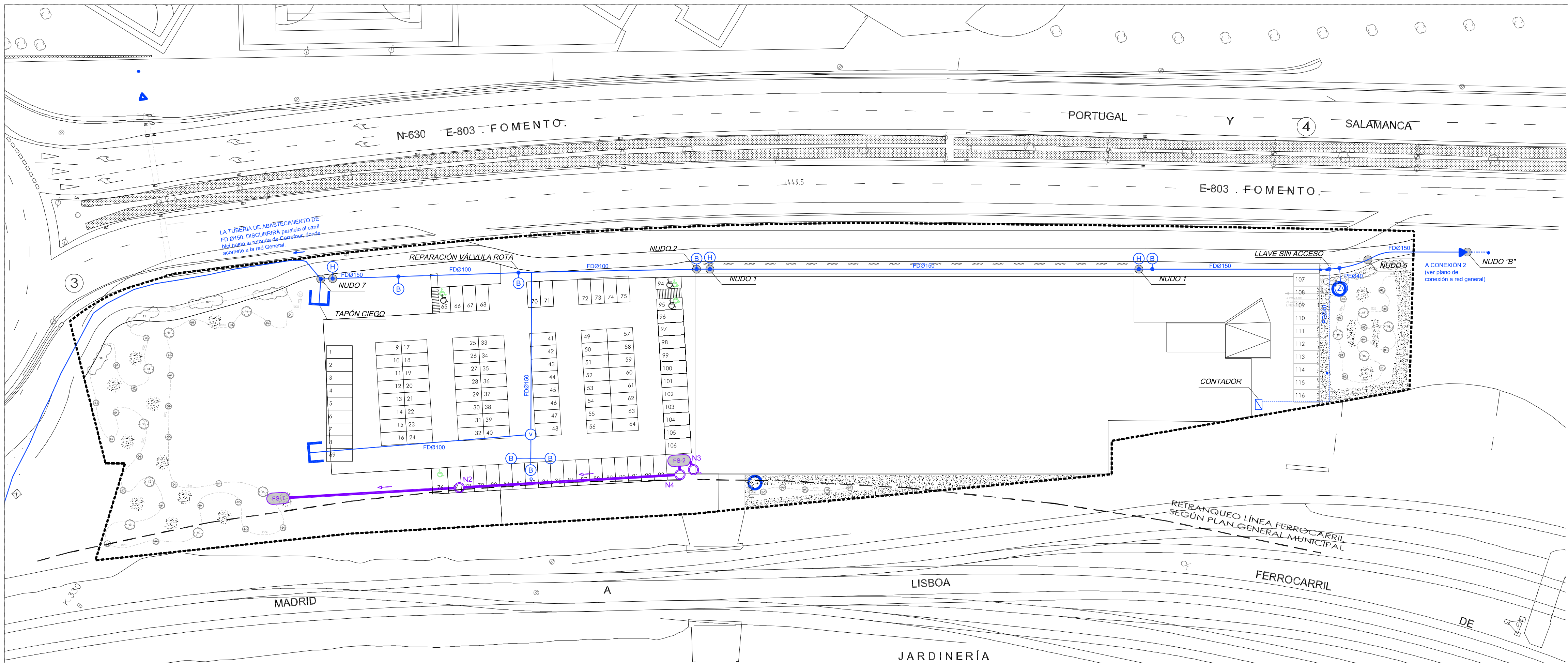
AUTOR:  
Irene Calle Izquierdo. Arquitecto. col COADÉ. 564.036  
**A C I D** CONSULTORIA TÉCNICA  
ARQUITECTURA - INGENIERÍA - URBANISMO  
Avda. Alfonso VIII, 22 1ºb. c.p. 10.600 Plasencia (Cáceres)  
t. 927 41 23 56 - e-mail: info@acidconsultoria.com  
www.acidconsultoria.com

ESCALA: 1:500 (A1)

TÍTULO DE PLANO:  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA.  
RESERVAS PÚBLICAS

PLANO: 4





**RIEGO**

—Zv— Acometida a red de abastecimiento  
□ Arqueta:  
----- Tubería de goteo PE Ø20 mm

**ABASTECIMIENTO Y RIEGO**

—> Acometidas a la red general de abastecimiento  
—FD— Tubería abastecimiento de fundición dúctil  
—PE— Tubería abastecimiento de polietileno  
—- - - Acometidas a parcelas  
○ Boca de riego  
○ Acometida para riego de zonas verdes  
○ Hidrante  
○ Desagüe

**SANEAMIENTO AGUAS NEGRAS**

— Tubería de saneamiento, PVC  
- - - Acometida de parcelas, PVC  
○ FS Fosa séptica  
○ Pozo de registro

**JARDINERÍA**

Seto de Viburnum lucidum  
Zona de áridos y rocalla

**ESPECIES XEROFITICAS**

01 Aloe  
02 Agave  
03 Yucca  
04 Dracena  
05 Phornium tenax  
06 Chamaerops  
07 Trachycarpus fortunei

**ARBUSTIVAS**

08 Aromáticas (Rosmarinus postratus, Lavanda...)  
09 Juniperus rastrero  
10 Lantana  
11 Callistemon (arbusto porte grande)

**ARBOLADO**

12 Morus kagayamae  
13 Celtis australis  
14 Liquidambar styraciflua  
15 Albizzia julibrissin  
16 Acer saccharinum

**MODIFICACIÓN PROGRAMA DE EJECUCIÓN  
A.P.E 27.02 - PGM DE CÁCERES**

**SITUACIÓN:**  
Área de Planeamiento Específico - APE 27-02 Cáceres

**PROMOTOR:**  
A.I.U. "COMERCIAL NACIONAL 630"

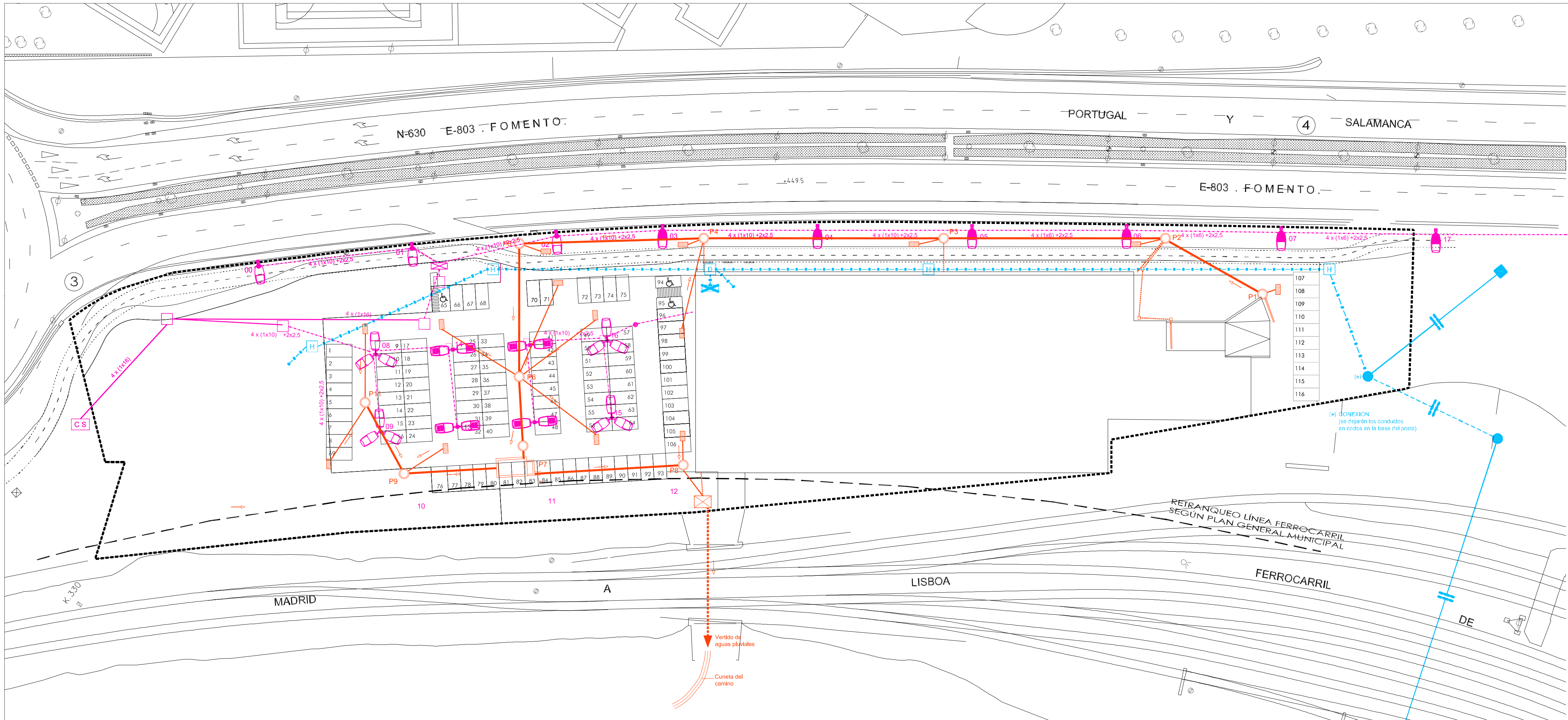
**FECHA:** SEP. 2019  
**EXP:** U1503

**AUTOR:**  
Irene Collé Izquierdo, Arquitecto, col COADE. 564.036  
**A C I D CONSULTORIA TÉCNICA**  
ARQUITECTURA - INGENIERÍA - URBANISMO  
Avda. Alfonso VIII, 22 1ºb. c.p. 10.600 Plasencia (Cáceres)  
t. 927 41 23 56 - e-mail: info@acidconsultoria.com  
www.acidconsultoria.com

**TÍTULO DE PLANO:**  
ESQUEMA. ABASTECIMIENTO AGUA, JARDINERÍA,  
RIEGO, SANEAMIENTO

**ESCALA:** 1:500 (A1)  
**PLANO:** 5





#### SANEAMIENTO AGU

- Tubería de sane
- Acometida de pa
- Imbornal sifónico
- Pozo de registro
- Tanque de torne

#### ALUMBRADO PÚBLICO

- CS Centro de seccionamiento telemandado propiedad de la cia. suministradora
- Cuadro AP
- Arqueta AP
- Luminaria Schreder TECEO 1 - 5102  
Altura de báculo 8 mts
- Luminaria Schreder TECEO 1 - 5121  
Altura de báculo 8 mts
- Conducción 1 circuito

#### TELEFONÍA

- Canalización existente
- Cable aéreo existente
- Arqueta existente
- Poste existente
- Canalización PVC
- Arqueta tipo "D" (dim. interiores: 109x90x100 cm)
- Arqueta tipo "H" (dim. interiores: 80x70x82 cm)
- Pedestal de distribución para armario caja terminal (conexión con arqueta mediante 6c PVC Ø63 mm)

#### MODIFICACIÓN PROGRAMA DE EJECUCIÓN A.P.E 27.02 - PGM DE CÁCERES

SITUACIÓN:  
Área de Planeamiento Específico - APE 27-02 Cáceres

PROMOTOR:  
A.I.U. "COMERCIAL NACIONAL 630"

FECHA: SEP. 2019  
EXP: U1503

AUTOR:  
Irene Collé Izquierdo, Arquitecto, col COADE. 564.036  
A C I D CONSULTORIA TÉCNICA  
ARQUITECTURA - INGENIERÍA - URBANISMO  
Avda. Alfonso VIII, 22 1ºb. c.p. 10.600 Plasencia (Cáceres)  
t. 927 41 23 56 - e-mail: info@acidconsultoria.com  
www.acidconsultoria.com

TÍTULO DE PLANO:  
ESQUEMA. ALUMBRADO. TELEFONÍA.  
SANEAMIENTO PUVIALES

ESCALA: 1:500 (A1)  
PLANO: 6