A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES. ESTUDIO DE DETALLE

Promotor:

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "COMERCIAL RUTA DE LA PLATA"

Marzo de 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Contenido General

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. AGENTES
3. ÁMBITO TERRITORIAL
4. PLANEAMIENTO SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
5. OBJETO
6. ALCANCE
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
8. ESTADO DE PARTIDA
9. ENCUADRE NORMATIVO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
3. ENCUADRE NORMATIVO
4. TRÁFICO
5. PLANOS
6. CONCLUSIÓN

ANEXO 1: ORDENANZAS

ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANOS

Plano Nº	Referencia
1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2	PARCELARIO CATASTRAL
3	PROPIEDADES APORTADAS
4	ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA
5	AFECCIONES A INFRAESTRUCTURAS
6	ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO
7 (1/2) - (2/2)	ORDENACIÓN PROPUESTA. DISTRIBUCIÓN Y RESERVAS PÚBLICAS
8	ORDENACIÓN PROPUESTA. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
9	ORDENACIÓN PROPUESTA. AFECCIONES
10	ORDENACIÓN PROPUESTA. CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURAS
11	RASANTES ESTIMADAS Y PREVISIÓN DE OCUPACIÓN
12	ORDENACIÓN DEL TRÁFICO
13	ORDENACIÓN PROPUESTA. PERSPECTIVA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES 6
2. AGENTES 9
3. ÁMBITO TERRITORIAL 9
4. PLANEAMIENTO SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN 11
5. OBJETO 16
6. ALCANCE 16
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 17
8. ESTADO DE PARTIDA 18
9. ENCUADRE NORMATIVO 19
   9.1. Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura 19
   9.2. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura 19
   9.3. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. 19
   9.4. Plan General Municipal 20
   9.5. En materia de carreteras 21
   9.6. En materia de ferrocarril 22
   9.7. En materia de Vías Pecuarias 23

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE 25
2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 25
   2.1. Propuesta del Ámbito 25
   2.2. Conexión de las Infraestructuras y servicios 25
   2.3. Uso Global 27
   2.4. Reservas de los Espacios Públicos y Vías de Comunicación 27
   2.5. Determinaciones de la Ordenación Detallada 28
   2.6. Cumplimiento de la Ficha de Ordenación 33
   2.7. Cumplimento del Decreto 135/2018 35
3. ENCUADRE NORMATIVO 38

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

3.1. Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura 38
3.2. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura 40
3.3. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura 41
3.4. Plan General Municipal 41
3.5. PGM. Norma Zonal 7: Actividades Económicas 42
3.6. En materia de carreteras 44
3.7. En materia de ferrocarril 45
3.8. En materia de Vías Pecuarias 46
4. TRÁFICO 46
5. PLANOS 47
6. CONCLUSIÓN 47

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

MEMORIA INFORMATIVA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

1. ANTECEDENTES

Se consideran los siguientes:

- Mediante la Resolución de 15 de febrero de 2010, del Consejero de Fomento de la Junta de Extremadura, se aprueba definitivamente el Plan General Municipal (PGM) de Cáceres. Se publica en el DOE nº 60 del 30 de marzo de 2010.

- En el contenido del PGM se recogen diferentes Áreas de Planeamiento Específico (APE); Título III Régimen Urbanístico del Suelo, Capítulo 3.2 Régimen del Suelo Urbano, Sección Tercera Régimen de las Áreas de Planeamiento Específico. Este Estudio se centra en la APE 27.01 "Ruta de la Plata".

- En el Tomo II de las Normas Urbanísticas del PGM, se recoge la ficha de Ordenación para el Área de Planeamiento Específico 27.01.

- En el plano nº 5 (hoja 27/43) del PGM se plasma en la zona de influencia del APE 27.01 la "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable ordenado; red viaria, alineaciones y rasantes".

- El plano nº 6 (hoja 27/43) del PGM recoge la "Gestión del Suelo urbano y Urbanizable Ordenado" para el APE 27.01.
    - ARE 27-01: Área de Reparto de Planeamiento Específico.
    - UAU 27-01: Unidad de Actuación Urbanizadora.

- La reciente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, establece en su artículo 49 que "*Las carreteras del Estado o tramos determinados de ellas se entregarán a los ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías urbanas*". Esta consideración es de especial aplicación al tramo urbano de la carretera N-630 con la que linda la APE 27.01 en su límite norte.

- En el momento de la redacción de este Documento, no se tiene constancia de la cesión por parte del Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Cáceres del tramo de N-630 (travesía) lindante al ámbito de actuación.

Por otro lado, previo a la redacción de este Documento y en **una fase inicial**, el promotor de esta acción urbanizadora ha presentado ante el Excmo. Ayto. de Cáceres, el Estudio de Detalle y Tráfico y Consulta Previa de Viabilidad para desarrollo del APE 27.01, distinguiéndose de forma resumida los siguientes antecedentes, para los expedientes generados:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

EXPEDIENTE "PLA-LUE-0071-2016":

1) *Registro con fecha 23-05-2016*. Presentación del Estudio de Detalle al Excmo. Ayto. de Cáceres.

2) *Escrito con fecha 31-05-2016*. Se recibe escrito del Excmo. Ayto. de Cáceres (Registro de salida 8013, Ref: ERG/bnc) indicando en resumen, que para dar trámite al Estudio de Detalle presentado, éste deberá formar parte del correspondiente Programa de Ejecución.

3) *Registro con fecha 27-06-2016*. Se presenta escrito ante el Excmo. Ayto. de Cáceres reiterando la tramitación del Estudio de Detalle para desarrollo del APE 27.01. Igualmente se manifiesta la necesidad de conocer los informes previos de viabilidad en referencia al acceso al ámbito desde la variante N-630 (Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura – Cáceres) y del tratamiento del suelo público correspondiente a la vía pecuaria que recorre el ámbito (Junta de Extremadura, Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, Dirección General de Desarrollo Rural).

4) *Registro con fecha 19-07-2016*. Se presenta Estudio de Tráfico ante el Excmo. Ayto. de Cáceres.

5) *Escrito con fecha 05-08-2016*. Se recibe notificación del Excmo. Ayto. de Cáceres (Registro de salida 11849, Ref: ERG), dando traslado del informe emitido por el Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura – Cáceres), en referencia a sus competencias: acceso al ámbito y estudio de tráfico. Esta administración **informa favorablemente** la consulta planteada remitiendo al desarrollo de documentos constructivos en los que se recoja los condicionantes advertidos.

6) *Escrito con fecha 29-08-2016*. Se recibe notificación del Excmo. Ayto. de Cáceres (Registro de salida 12524, Ref: ERG), dando traslado del informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Rural, en referencia a la vía pecuaria Colada del Junquillo y a la superficie afectada por la misma (3.534 m^2), coincidente con lo recogido en el Estudio de Detalle.

7) *Escrito con fecha 30-09-2016*. Se recibe escrito del Excmo. Ayto. de Cáceres (Registro de salida 14008, Ref: ERG/agi), notificando un refundido de la tramitación administrativa generada, reiterando el desarrollo del Programa de Ejecución y aportando consideraciones de la Unidad de Medio Ambiente, Planeamiento y Gestión Urbanística en referencia a la ordenación urbanística.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

EXPEDIENTE "PLA-CVB-06-2010":

1) *Registro con fecha 29-03-2017*. Presentación de "CONSULTA DE VIABILIDAD PARA TRANSFORMACIÓN URBANIZADORA DEL APE 27.01 - RUTA DE LA PLATA - (CÁCERES)" al Excmo. Ayto. de Cáceres.

2) *Con fecha 18*-05-2017 el Excmo. Ayto. Pleno de Cáceres acuerda aprobar la viabilidad de la transformación urbanizadora.

3) Se da publicidad a esta aprobación en el diario El Periódico Extremadura con fecha 10-06-2017, y en DOE nº 126 del 3-07-2017.

EXPEDIENTE "PLA-PEJ-004-2010":

1) Se presenta Programa de Ejecución con fecha 4 de septiembre de 2017.

2) Se aportan documentos refundido al Programa de Ejecución presentado, con objeto de mejorar su comprensión y completar las observaciones manifestadas en los informes emitidos por los distintos Servicios/Secciones municipales competentes, en la tramitación ordinaria del Programa de Ejecución.

3) En sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2019, la Comisión Informativa de Urbanismo, Patrimonio y Contratación dictaminó favorablemente la aprobación inicial del Estudio de Detalle incluido en el Programa de Ejecución, y que sea sometido a información pública, una vez sean aclaradas/subsanadas las observaciones advertidas en los últimos informes municipales.

De forma complementaria a los antecedentes referidos, cabe indicar que el Pleno del Excmo. Ayto. de Cáceres, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2017, acordó la incorporación del Ayto. de Cáceres a la Agrupación de Interés Urbanística "Comercial Ruta de la Plata", promotora del APE (expediente PLA-PEJ-0004/10) en calidad de propietario de 9.637,32 m2 de superficie (24,9 % de participación). Dicho acuerdo se materializó mediante Escritura de Adhesión otorgada por el notario de Cáceres D. Alberto Sáenz de Santa María de Vierna el 18 de julio de 2018 con el número 1.170 de su protocolo. En dicho acuerdo se corrobora la participación del Ayto. de Cáceres en el APE 27.01. como propietario de 9.637,32 m2 de superficie (24,9 % de participación).

Independientemente a estos cauces de tramitación administrativa, el promotor del proyecto comercial ha mantenido contacto con personal técnico de administraciones implicadas en la tramitación del desarrollo urbanístico del APE 27.01 (Excmo. Ayto. de Cáceres, Ministerio de Fomento - Demarcación de Carreteras de Extremadura, Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio - Sección de Vías Pecuarias).

En resumen, cabe finalizar indicando que se cuenta con "dos informes sectoriales" favorables de administraciones directamente implicadas por la acción urbanizadora

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

propuesta y ya referidos, hecho que inicialmente inciden de forma positiva en la actuación que se desarrolla:

- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura – Cáceres, en referencia al acceso al ámbito y estudio de tráfico.

- Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, en referencia a la Vía Pecuaria Colada del Junquillo.

Por consiguiente y en vista de los condicionantes expuestos se redacta este **Estudio de Detalle integrante del Programa de Ejecución correspondiente para el APE 27.01. a efectos de que sea sometido a información pública.**

2. AGENTES

Este Estudio de Detalle es promovido por la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO** DEL APE 27.01 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES denominada **"COMERCIAL RUTA DE LA PLATA"**, con CIF V-10468072 y constituida el día 15 de febrero de 2016 ante el notario D. Alberto Sáenz de Santa María Vierna, mediante escritura nº 254.

Esta Agrupación se constituye con aportación de las fincas registrales siguientes, pertenecientes al término municipal de Cáceres, en su parte encuadrada en el interior del APE 27.01:

- finca registral nº 10014000555856 (62644).
- finca nº 10014000311476 (38441).
- finca nº 10014000013677 (3841).
- finca registral nº 10014000910235 (95905).

Actualmente la AIU promotora de este Programa de Ejecución, se encuentra integrada por el 100% de los legítimos titulares de aprovechamiento, derechos y suelos privativos que conforman el APE 27.01.

Como redactor del Estudio de Detalle, actúa el técnico que suscribe, D. Álvaro Vázquez Moreno, Ingeniero de Caminos, C. y P. colegiado nº 20.147, con los siguientes datos de contacto a efecto de notificaciones:

- alvaro@ciccp.es
- teléfono: 609 90 64 89

3. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial sobre el que recae el objeto de este Estudio de Detalle, es el Área de Planeamiento Específico (APE) 27.01 reflejada en el contenido del PGM de Cáceres.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

La situación del Área es lindante a la margen derecha de la carretera/circunvalación N-630 y se emplaza entre los corredores de esta vía y el de la línea de ferrocarril convencional Madrid - Valencia de Alcántara, en el límite sur del núcleo urbano de Cáceres. Los límites y linderos son:

- con respecto al APE 27.01:
  - al norte: travesía/circunvalación N-630. Lindante a la misma discurre un carril bici, sensiblemente paralelo a la linde norte del Área y corredor de la N-630.
  - al sur: corredor de la línea de ferrocarril referida.
  - al oeste: Centro Comercial Carrefour.
  - al este: APR 27-01.

Se aporta plano nº 1 de situación en este Estudio de Detalle. Se actúa sobre un entorno urbanizado, en zonas que definen el borde urbano de Cáceres con los corredores de la N-630 y ferrocarril. Se cuenta con disponibilidad para todos los servicios urbanos, que se fijarán y definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, adjunto a este Programa de Ejecución. En este Estudio de Detalle se fijan las conexiones con el viario principal (N-630) desde donde se accede y la conexión peatonal con la trama urbana consolidada (glorieta Donantes de Sangre). Se muestra en el plano nº 10 aportado.

Los terrenos incluidos en el Área están en su estado natural, sin ningún uso aparente. Sobre la zona situada al suroeste se diferencia una edificación (nave), escombrera y solera de aparcamientos, sin uso identificado y visible en el momento de la redacción de este Documento.

Otros elementos identificables son los siguientes, ilustrados en los planos nº 4 y nº 5 aportados:

- cerramiento parcial con la explanada de aparcamientos del Centro Comercial Carrefour.
- tendido telefónico aéreo en dirección nor-sureste, aparentemente sin servicio.
- trazado (no marcado ni amojonado en el terreno) de la Colada del Junquillo.
- conducción de abastecimiento de 150 mm de diámetro (fundición) sensiblemente paralela al corredor del carril bici.

Como coordenadas UTM del centro de la zona de actuación, pueden considerarse las siguientes:

- Huso 29, ETRS89.
- X (m)= 724.316.
- Y (m)= 4.371.909.

Para el desarrollo de este Estudio de Detalle se ha realizado (febrero de 2016) el correspondiente levantamiento topográfico por la empresa especialista Grupo Ingloba Topografía, S.L. Este levantamiento se ha complementado en julio de 2017 incorporando

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

la topografía de la zona sobre la que se proponen la conexión a la red municipal de saneamiento y abastecimiento. Se han obtenido mediante empleo de GPS y con cotas absolutas (UTM, Huso 29, ETRS89). Sobre el terreno se han dejado tres bases de replanteo para trasladar la geometría referida en este Estudio al terreno. Estas bases se identifican en el plano nº 4 aportado.

4. PLANEAMIENTO SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle, procede de la aplicación del Plan General Municipal de Cáceres, en donde se clasifica/califica los terrenos en los que se actúa como **Suelo Urbano no Consolidado con uso global Terciario**. Se ordena con la figura de Área de Planeamiento Específico, identificada con la nomenclatura "**APE 27.01 Ruta de la Plata**".

- El **Plan General Municipal de Cáceres**, fue aprobado definitivamente mediante Resolución de 15 de febrero de 2010, del Consejero de Fomento de la Junta de Extremadura. Esta aprobación se publica en el DOE nº 60 del 30 de marzo de 2010. En el PGM los terrenos se identifican con la Unidad de Actuación Urbanizadora 27-01 (plano nº 6 - hoja 27/43 - "Gestión del Suelo urbano y Urbanizable Ordenado"). Como resumen de la ordenación del Área se refleja en el Plan General la **ficha** de Ordenación/Gestión correspondiente, de donde se extrae el contenido siguiente:

- Área de Planeamiento Específico (APE) 27.01 Ruta de la Plata.
- Denominación: Comercial Ruta de la Plata.
- Norma Zonal: 7.4.
- Superficie del ámbito: 38.709 m2.
- Clase de Suelo: Urbano No consolidado.
- Uso Global: Terciario.
- Edificabilidad Usos Lucrativos: 20.000 m2.
- Intensidad: 0,52 m2/m2.
- Sistema de Actuación: Indirecta.
- Superficie pública suelo existente: 3.534 m2 (Vía Pecuaria).
- Cesiones de suelo dotacional público:
  - Red Viaria: 4.512 m2.
  - Espacios Libres: 5.662 m2.
- Ejecución mediante Estudio de Detalle y Estudio de Tráfico que garantice la accesibilidad al Área.

Se aporta imagen de la ficha referida:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO — **APE 27.01 Ruta de la Plata**

DENOMINACIÓN:			Comercial Ruta de la Plata
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	7.4	PLANO/HOJA:	5/27, 28

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			38.709 m²
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	TERCIARIO

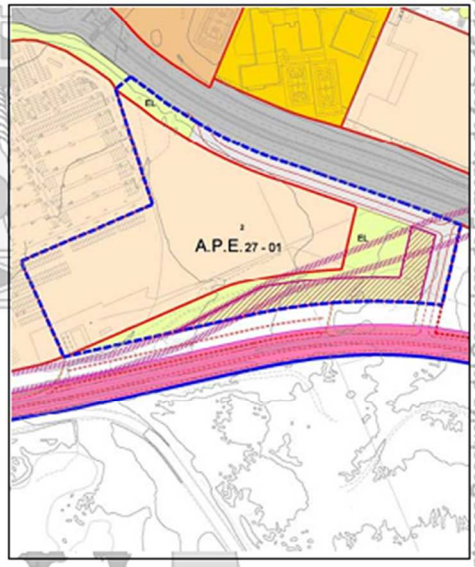
OBJETIVOS:

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.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:	
RESIDENCIAL	m²
INDUSTRIAL	m²
TERCIARIO	20.000 m²
VIVIENDA PROTEGIDA	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	**20.000 m²**
INTENSIDAD:	**0,52 m²/m²**
Nº Indic. Viviendas	0

OBSERVACIONES

Se reservará una parte de la cesión de suelo dotacional para aparcamiento público, en el interior de la parcela lucrativa, no inferior a 150 plazas.
Se ejecutará mediante un Estudio de Detalle y será necesario presentar de forma conjunta un Estudio de Trafico que garantice la accesibilidad de las nuevas instalaciones y su no interferencia con los usos actualmente existentes. No será posible el acceso directo a la N-630 hasta que no se transfiera la titularidad de la travesía al Ayuntamiento.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: — **U.A.U 27.01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,568586	ÁREA DE REPARTO:	ARE 27.01
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	3.534	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	4.512 m²	m²	m²
ESPACIOS LIBRES:	5.662 m²	m²	m²
EQUIPAMIENTO:	m²	m²	m²
TOTALES:	10.174 m²	m²	m²

OBSERVACIONES:

La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, correspondiente a 5.276 m2, ya que se calcula únicamente para la superficie resultante una vez descontada la vía pecuaria existente. Esta cesión es inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres.
El suelo público existente se corresponde con la superficie de vía pecuaria que recorre el ámbito.

COPIA CONFORME ORIGINAL. PGM aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 15 de febrero de 2010 (DOE 30 marzo 2010).
El Secretario General. Fdo: Manuel Aunión Segador

Del conjunto de las **Normas Urbanísticas** del PGM, se extrae el siguiente contenido, expuesto de forma esquemática, de referencia a la actuación que se pretende desarrollar:

- Artículo 1.2.3 “Planeamiento de Desarrollo”. Recoge a los Estudios de Detalle como un elemento de desarrollo del Plan General.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- Artículo 1.2.4 “Desarrollo Obligatorio”. Recoge en el punto 2 “La formulación de Estudios de Detalle…, será obligatoria para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente”.

- Artículo 1.2.5 “Adecuación al Plan General”. En el apartado 3, se recoge que “Los Estudios de Detalle..., respetarán las determinaciones del Plan General, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él, modificaciones del destino urbanístico del suelo, ni incrementos de aprovechamiento urbanístico, ni afectar negativamente de cualquier modo al funcionamiento de las dotaciones públicas. Podrán establecer nuevas alineaciones interiores, rasantes y volúmenes, así como el viario o suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones, siempre con los límites establecidos en el artículo 92 del RPLANEX”.

- Artículo 1.2.7 “Ámbitos de Ejecución”. En el apartado a), se indica que para suelo urbano y urbanizable se podrá ejecutar mediante unidades de actuación delimitadas en el Plan General.

- Artículo 1.2.8 “Sistemas de Ejecución”. Se recoge en el apartado 1 que “La gestión del planeamiento mediante las unidades de actuación que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LSOTEX en su artículo 125, ya sean de gestión directa, como los de cooperación y expropiación; o indirecta, como los de compensación o concertación”.

- Artículo 1.2.9 “Desarrollo de la Ejecución”. Indica para el desarrollo de las unidades de actuación: Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización. El Programa de Ejecución podrá incluir un Plan Especial de Ordenación y Plan Parcial de Mejora en caso de incluir modificaciones de las ordenaciones de detalle incluidas en el Plan General.

- Artículo 1.2.10 “Programas de Ejecución”. Incluye el contenido mínimo de los mismos.
    - Alternativa Técnica: Plan Parcial, Plan Especial de Mejora o Estudio de Detalle o documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan.
    - En caso de Gestión Indirecta, propuesta de convenio urbanístico entre los entes intervinientes.
    - Proposición Jurídico-Económica.

- Artículo 1.2.11 “Proyectos de Urbanización”. Se indica el contenido y tramitación de los mismos.

- Artículo 1.2.14 “Parcelación y segregación de fincas”. Se indica igualmente el contenido y tramitación de los mismos. Podrán presentarse con carácter previo o simultáneo a los Proyectos de Urbanización.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- Artículo 1.2.16 “Reparcelación”. Referido para la nueva conformación y adjudicación de las fincas ajustadas a la ordenación urbanística. En el artículo siguiente (1.2.17) se hace referencia al Proyecto de Reparcelación.

- Artículo 3.1.1 Clases y Régimen Jurídico del Suelo por razón de su clasificación. Para el suelo urbano se recoge “suelo urbano consolidado” y “suelo urbano no consolidado”.

- Artículo 3.1.4 “Por razón del planeamiento aplicable”. Para suelo urbano no consolidado se recogen las Áreas de Planeamiento Específico (APE) entre otros elementos. Estas Áreas están “caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión a desarrollo posterior”.

- Artículo 3.1.5 “Por razón de la gestión urbanística”. Para el suelo urbano no consolidado, se recoge en el apartado a.1) “Los ámbitos constituidos por las unidades de actuación urbanizadora (UAU y UAR) en suelo urbano no consolidado, cuyo objeto es la ejecución de la reurbanización definida por el Plan General. Esta tendrá lugar, una vez aprobado el Programa de Ejecución correspondiente, con el desarrollo de las citadas unidades de actuación”.

Para el conjunto de las Áreas de Planeamiento Específico se tiene:

- Artículo 3.2.10 “Ámbito y características”. Se distinguen tres tipos de actuaciones, destacándose por su aplicación al caso que nos ocupa la primera de ellas “Ámbitos de suelo urbano no consolidado en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada”. Las APE aparecen identificadas en el plano nº 5 del PGM y en sus fichas correspondientes incluidas en los anexos de la Normas Urbanísticas del Plan.

- Artículo 3.2.11 “Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE”. Describe el contenido de las mismas.

- Artículo 3.2.12 “Régimen Urbanístico de las APE”. Se indica que en el plano nº 6 del PGM se recoge la ejecución del planeamiento específico para cada caso: U.A.U., U.A.A. y U.R. Se indica que las cifras de superficies reflejadas en las fichas “tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno”. No obstante, si existieran variaciones de superficies, la edificabilidad para usos lucrativos recogida en cada ficha, resultará invariable.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- Artículo 3.2.13 “Fichero de las APE”. Se recogen en las Normas Urbanísticas del Plan (Tomo II). Para el caso que nos ocupa, se cuenta con la ficha de Ordenación y Gestión del APE 27.01 Ruta de la Plata. Se aplica la norma zonal 7.4.

Para la Norma Zonal 7 - Actividades Económicas, en la que se encuadra el APE 27.01:

- Artículo 8.7.1 “Ámbito y características”. Se distinguen cinco grados. Según la ficha de Ordenación y Gestión del APE 27.01, **es de aplicación el Grado 4 “Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones”**.

- Artículo 8.7.2 “Tipología y uso característico”. Para el Grado 4 “Terciario en clase a) comercial en todas las categorías. En los casos de suelo urbano en que así se indique específicamente, el uso característico será terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo. Para las nuevas ordenaciones, tanto en suelo urbano como urbanizable, se admitirá asimismo el terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo”.

- Artículo 8.7.3 “Obras admisibles”. Se indica que todas las incluidas en los artículos 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 de las Normas Urbanísticas del Plan.

- Artículo 8.7.4 “Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas”. Se permiten para todos los Grados paramentos prefabricados y revocos.

- Artículo 8.7.6 “Condiciones de parcelación”. Para el Grado 4 y para este ámbito se proponen los siguientes valores (sin incluir las destinadas a usos dotacionales):
  - superficie mínima: 1.000 m2.
  - dimensión del lindero frontal: mayor o igual a 20 m.

- Artículo 8.7.8 “Edificabilidad”. Para el APE 27.01 “Ruta de la Plata” se indica que la edificabilidad máxima es la existente (ficha, 20.000 m2).

- Artículo 8.7.9 “Ocupación”. Para el Grado 4 será inferior a la superficie resultante de aplicar un 60% a la superficie del área edificable.

- Artículo 8.7.10 “Posición de la edificación”. Para el Grado 4:
  - alineaciones y retranqueos: Alineación fijada en el plano nº 5 del PGM y retranqueo mínimo de 5 m, salvo indicación gráfica en contra en el plano del planeamiento de que procedan (Plano nº 7 de este Estudio de Detalle).
  - separación a linderos laterales y testeros: igualmente un mínimo de 5 m, salvo indicación en contra.

- Artículo 8.7.11 “Altura de la edificación”. Para el Grado 4 se establece a priori una altura máxima de 10 m y 2 plantas. En todo caso este parámetro se podrá modificar

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

por el promotor/propietario del proyecto comercial en virtud de lo previsto en las normas urbanísticas del Plan General Municipal.

- Artículo 8.7.12 “Plazas de aparcamiento”. Se dispondrán un mínimo de 1 plaza por cada 100 m2 de superficie edificada. En este sentido se tendrá en consideración el artículo 4.5.4 “Condiciones particulares de la Clase Comercial (D)”.

- Artículo 8.7.15 “Red viaria”. Se prohíbe el aparcamiento en el viario público. Éste se efectuará en los espacios destinados para tal fin en el interior de las Áreas.

5. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, de conformidad con el Plan General Municipal de Cáceres y con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Ajustar las determinaciones del Área de Planeamiento Específico “APE 27.01 Ruta de la Plata”, situando la superficie edificable, dotaciones públicas, aparcamientos públicos, alineaciones, rasantes y volúmenes, como paso previo a su desarrollo urbanístico.

- Acceso al Área desde la carretera / travesía N-630 una vez que se ha obtenido la viabilidad del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, Cáceres) al mismo y al Estudio de Tráfico.

Con respecto a la Normas Urbanísticas de aplicación para el ámbito se considera la Norma Zonal 7.4 en complemento con las expuestas de forma específica en este Estudio en el apartado relativo a las Ordenanzas de la Edificación e información gráfica.

6. ALCANCE

El alcance de este Estudio de Detalle es el siguiente:

- Definir la Ordenación Interior del APE 27.01, situar las superficies destinadas a cada uso y plasmar las reservas y dotaciones públicas resultantes.
- Fijar el acceso a la misma desde la margen derecha de la carretera N-630 (variante).
- Plantear la conexión peatonal con la trama urbana consolidada.
- Incorporar la superficie ocupada por el carril bici que transita el APE 27.01 al conjunto de las cesiones.

En este Estudio se tiene como referencia las zonas de ordenación urbanísticas incluidas para el ámbito afectado (APE 27.01) y delimitados en los planos nº 5 y 6 del PGM:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- En el plano nº 5 (hoja 27/43) se plasma en la zona de influencia del APE 27.01 la "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable ordenado; red viaria, alineaciones y rasantes".

- El plano nº 6 (hoja 27/43) recoge la "Gestión del Suelo urbano y Urbanizable Ordenado" para el APE 27.01.

Igualmente con su contenido, se mejora la comprensión y se complementan las observaciones manifestadas en los informes emitidos por los distintos Servicios/Secciones municipales competentes, en la tramitación ordinaria del Programa de Ejecución (expediente "PEJ-004-2010").

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La titularidad del suelo integrante del APE 27.01 está conformada por propiedades privadas y públicas. Son fincas iniciales que no provienen aún de ningún proyecto de Parcelación / Reparcelación, según la información disponible para el técnico que suscribe. Se adjunta en el plano nº 3 a modo ilustrativo, la estructura de la propiedad del suelo.

El reparto de la propiedad de las fincas referidas en este plano es la siguiente:

(Id. Finca) Propiedad (*)	Superficie (m2) (**)	Participación (%)
(1) Hiper Tambo, S.L. (Privado 1)	8.245,43	21,30%
(2) Hermanos González Guisado (Privado 2)	8.292,25	21,42%
(3) Ayuntamiento de Cáceres	9.637,32	24,90%
(4) Fernando Jiménez Escandón. Miguela Espada Sánchez (Privado 3)	9.000,00	23,25%
(5) Colada Junquillo (V.P.)	3.534,00	9,13%
Total	38.709,00	100,00%

(*) *En la escritura de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico se muestran las referencias para la identificación de las propiedades "Privado 1", "Privado 2" y "Privado 3" (nombre, razón social, etc.).*
(**) Las superficies reflejadas provienen de la medición real realizada sobre el terreno en base al levantamiento topográfico desarrollado para la elaboración del Programa de Ejecución.

- Privado 1: "Hiper Tambo, S.L.".
- Privado 2: "Hermanos González Guisado".
- Privado 3: "Fernando Jiménez Escandón - Miguela Espada Sánchez".
- Vía Pecuaria: dependiente de la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias (Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio)).
- **Excmo. Ayuntamiento de Cáceres**. En este sentido, en la Declaración de Viabilidad del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Cáceres, se indica que **"*el informe***

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

emitido por la Jefa de la Sección de Inventario de fecha 8 de mayo de 2017 manifiesta que la superficie que se asigna al Ayuntamiento es correcta".

8. ESTADO DE PARTIDA

El entorno del ámbito está totalmente urbanizado, estando pendiente de desarrollos urbanísticos la franja situada entre los corredores del ferrocarril y carretera N-630 (margen derecha), en donde se sitúa el APE 27.01 y el APE 27.02, el APE 31.01, el APE 31.02 y el APE 31.03.

En el ámbito donde se actúa se identifican los siguientes elementos, ilustrados en los planos nº 4 y nº 5 aportados:

- Estado del terreno: sin cultivo ni uso aparente. Se observa vegetación herbácea y algunos pies dispersos de arbórea.

- Tendido telefónico aéreo en dirección noroeste - sureste (aparenta desuso).

- Carril bici sensiblemente paralelo a la linde norte, junto a la margen derecha de la carretera N-630.

- Cerramiento metálico (tipo obra de 2 m de altura) con respecto al Centro Comercial Carrefour (al oeste).

- Traza de la Vía Pecuaria (Colada del Junquillo) que cruza el ámbito en dirección noreste - suroeste. Este trazado no se encuentra visible en el terreno (ni amojonado) por lo que se supone que no está en uso.

- Traza de la carretera / travesía de la N-630. Cuenta con dos carriles por cada sentido de circulación y una intensidad media diaria en el entorno de los 22.000 vehículos.

- Corredor de la línea de ferrocarril convencional Madrid - Valencia de Alcántara.

- Conducción de abastecimiento de 150 mm de diámetro (fundición) sensiblemente paralela al corredor del carril bici.

Se adjunta anexo Acuerdo de Declaración de Viabilidad emitido por el Excmo. Ayto. Pleno de Cáceres en sesión de 18-05-2017 (EXPEDIENTE "PLA-CVB-06-2010).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

9. ENCUADRE NORMATIVO

Se aporta de modo esquemático el encuadre normativo principalmente en el ámbito urbanístico.

9.1. Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Se tiene en consideración:

TÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANÍSTICA.
CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
SECCIÓN CUARTA. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
SUBSECCIÓN SEXTA. Estudios de Detalle.
- Artículo 91. Estudios de Detalle: función.
- Artículo 92. Límites de los Estudios de Detalle.
- Artículo 93. Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.
- Artículo 94. Documentación de los Estudios de Detalle.

TÍTULO CUARTO. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.
CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
SECCIÓN QUINTA. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
- Artículo 128. Elaboración y tramitación de los Estudios de Detalle.

9.2. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

En este caso:

TÍTULO II LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
CAPÍTULO II LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
SECCIÓN 2ª LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- Artículo 73. Estudios de Detalle

9.3. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

En este caso:

TÍTULO II LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
CAPÍTULO 3 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Sección 4ª. Instrumentos de desarrollo del planeamiento
Artículo 54. Estudio de Detalle.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

9.4. Plan General Municipal

Para esta Norma de Referencia:

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.2.3 “Planeamiento de Desarrollo”.
Artículo 1.2.4 “Desarrollo Obligatorio”.
Artículo 1.2.5 “Adecuación al Plan General”.
Artículo 1.2.7 “Ámbitos de Ejecución”.
Artículo 1.2.8 “Sistemas de Ejecución”.
Artículo 1.2.9 “Desarrollo de la Ejecución”.
Artículo 1.2.10 “Programas de Ejecución”.
Artículo 1.2.11 “Proyectos de Urbanización”.
Artículo 1.2.14 “Parcelación y segregación de fincas”.
Artículo 1.2.16 “Reparcelación”.
Artículo 3.1.1 Clases y Régimen Jurídico del Suelo por razón de su clasificación.
Artículo 3.1.4 “Por razón del planeamiento aplicable”.
Artículo 3.1.5 “Por razón de la gestión urbanística”.

Para el conjunto de las Áreas de Planeamiento Específico se tiene:

Artículo 3.2.10 “Ámbito y características”.
Artículo 3.2.11 “Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE”.
Artículo 3.2.12 “Régimen Urbanístico de las APE”.
Artículo 3.2.13 “Fichero de las APE”.

Para la Norma Zonal 7 - Actividades Económicas:

Artículo 8.7.1 “Ámbito y características”.
Artículo 8.7.2 “Tipología y uso característico”.
Artículo 8.7.3 “Obras admisibles”.
Artículo 8.7.4 “Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas”.
Artículo 8.7.6 “Condiciones de parcelación”.
Artículo 8.7.8 “Edificabilidad”.
Artículo 8.7.9 “Ocupación”.
Artículo 8.7.10 “Posición de la edificación”.
Artículo 8.7.11 “Altura de la edificación”.
Artículo 8.7.12 “Plazas de aparcamiento”.
Artículo 8.7.15 “Red viaria”.

- **Coeficientes de ponderación.** En la Memoria Justificativa del PGM, en el Capítulo 8, apartado 8.5 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio, se expone el subapartado 8.5.3 “Establecimiento de los coeficientes de ponderación”. Para el caso que nos ocupa el uso característico se corresponde con el terciario-comercial (Valor 1); terciario-oficinas (Valor 1). Es de interés el contenido del siguiente párrafo extraído de este apartado de la Memoria Justificativa del PGM:

“En suelo urbano no consolidado, se han usado los mismos coeficientes de ponderación. A los usos compatibles con el característico o cualificado se les asignará el mismo coeficiente de ponderación que a dicho uso y tipología característico, puesto que su implantación no es obligatoria desde el Plan General”.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Además de lo expuesto anteriormente es de aplicación para este caso la siguiente legislación y/o normativa específica para las infraestructuras lindantes con la zona de actuación (se adjunta plano nº 5 con identificación de afecciones)**.**

9.5. En materia de carreteras

Se tiene en consideración:

- Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación para la aplicación y desarrollo del texto articulado de la Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo.
- Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma **3.1-IC Trazado**, de la Instrucción de Carreteras. A considerar entre otros aspectos para el diseño del acceso al ámbito.

- **Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.** Especialmente de aplicación:
  - Capítulo IV Travesías y tramos urbanos.
  - Artículo 49. Entregas a los ayuntamientos de tramos urbanos de carreteras.

"1. Las carreteras del Estado o tramos determinados de ellas se entregarán a los ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías urbanas. El expediente se promoverá a instancia del ayuntamiento o del Ministerio de Fomento y será resuelto por el Consejo de Ministros. Excepcionalmente podrá resolverlo el titular del citado departamento cuando existiere acuerdo entre el órgano cedente y el cesionario.
2. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ministerio de Fomento y las entidades locales respectivas podrán convenir lo que estimen procedente en orden a la mejor conservación y funcionalidad de tales carreteras o tramos de ellas".

- Artículo 47. Tramos urbanos

"1. A los efectos de esta ley, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico …
2. En los tramos urbanos de carreteras corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.
…".

- Artículo 29. Zona de dominio público.

"1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía (...) de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.
…".

- Artículo 31. Zona de servidumbre.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

"1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de (...) y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
…".

- Artículo 32. Zona de afección.

"1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de (...) y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
…".

- Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

"1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa (...) y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.
…".

- Artículo 48. Estudios de delimitación de tramos urbanos.

"1. En los estudios de delimitación de tramos urbanos el Ministerio de Fomento fijará, para la fracción de Red de Carreteras del Estado estudiada, los tramos que se consideran urbanos y los que se consideran travesías. Asimismo, se fijará en todos los casos la línea límite de edificación y la zona de dominio público y, en los urbanos, también la de servidumbre, todo ello según las circunstancias de cada margen de la vía. La anchura definida por dicha línea límite de edificación podrá ser no uniforme, y la misma podrá fijarse a distancia inferior a la prescrita por el artículo 33 de esta ley, de acuerdo con el planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la presente ley.
…".

9.6. En materia de ferrocarril

Se consideran:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, posteriormente modificado por el Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, sobre interoperabilidad del sistema ferroviario transeuropeo convencional.

- Artículo 25. Normas particulares de la zona de dominio público.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

"1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
…".

- Artículo 26. Normas particulares de la zona de protección.

"1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.
…".

- Artículo 27. Distancias.

1. El Ministerio de Fomento, (...) podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los artículos 25 y 26 para delimitar la zona de dominio público y la de protección.
2. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.
…".

- Artículo 34. La línea límite de edificación

"2. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discurra.
4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.
…".

9.7. En materia de Vías Pecuarias

Se tiene en consideración la Ley 6/2015 Agraria de Extremadura.

- Título VI De las Infraestructuras Rurales
- Capítulo II Infraestructuras Viarias
- Sección 2ª De las Vías Pecuarias. Comprende los artículos 200 a 227.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como se ha expuesto anteriormente, la procedencia de este Estudio de Detalle tiene como objetivo el desarrollo del APE 27.01 “Ruta de la Plata”, cuyos terrenos se encuentran clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, con uso Global Terciario, una superficie total de 38.709 m2 y una edificabilidad de usos lucrativos (Terciario) de 20.000 m2. Esta área remata el borde del núcleo urbano entre los corredores de la N-630 y línea de ferrocarril.

En la ficha de ordenación específica para el APE 27.01, se incluye que el desarrollo se llevará a cabo mediante el correspondiente Estudio de Detalle, hecho para el cual se redacta este Documento, integrante en el Programa de Ejecución.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1. Propuesta del Ámbito

Ya se ha referido en este Estudio que se actúa en una franja de terreno, de 38.709 m2 situada entre los corredores de la carretera / travesía N-630 en el entorno del P.K. 553+500 (margen derecha) y del ferrocarril convencional (Madrid - Valencia de Alcántara). El PGM pretende con estas ordenaciones rematar el borde del perímetro urbano con las infraestructuras referidas.

El ámbito de actuación se identifica con el APE 27.01 “Ruta de la Plata”, para el cual el PGM recoge su ficha característica.

El ámbito en el que se actúa con este Estudio de Detalle es coincidente con lo señalado en el PGM para el APE 27.01.

2.2. Conexión de las Infraestructuras y servicios

Se aporta en el plano nº 10 la conexión con las infraestructuras siguientes:

- **acceso:** el acceso será directo desde la margen derecha de la carretera / variante N-630 y generará en el interior del APE una vía de servicio sensiblemente paralela a la traza de esta carretera; al interior del ámbito se accederá desde esta vía de servicio.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- **tránsito peatonal:** en este caso, el acerado del entorno urbano de la ciudad se sitúa próximo a la esquina noroeste del ámbito, procediendo a su continuidad por el interior del mismo y facilitando así su conexión con el entramado peatonal urbano.

- **servicios urbanos:** los servicios urbanos correspondientes a las instalaciones de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas, se conectarán a los puntos de conexión determinados por las administraciones u organismos implicados en la gestión de los mismos. Previo a la redacción de este Estudio, se ha gestionado el posicionamiento de estos puntos de conexión, resultando para cada caso:

  - conexión red de saneamiento (Canal Isabel II). Propuesta de conexiones (red de aguas sanitarias y red de aguas pluviales) a las redes existentes en el viario desarrollado en la Urbanización El Junquillo, mediante la ejecución de dos colectores independientes desde el ámbito y con trazado sensiblemente paralelo al corredor del ferrocarril.

  - conexión red de abastecimiento (Canal Isabel II).
  Propuesta de dos conexiones:
    - Nº 1 a la red existente en el entorno de la Glorieta “Donantes de Sangre” en la confluencia de la N-630.
    - Nº 2 a la red existente en el viario desarrollado en la Urbanización El Junquillo (conducción de fundición de 150 mm de diámetro), mediante una nueva conducción con trazado solidario a los colectores de saneamiento referidos en el punto anterior.

  - conexión red de telefonía (Telefónica).
  Propuesta de conexión en la margen de la carretera N-521 (acerado) en el límite de parcela entre las antiguas dependencias del Matadero y Centro Comercial Carrefour, con trazado subterráneo solidario al acerado existente desde este punto hasta el ámbito (márgenes de N-521 y N-630) o desde el viario existente en la Urbanización El Junquillo próximo al corredor del FF.CC.

  - conexión red eléctrica (Iberdrola).
  Propuesta de conexión en la margen de la carretera N-521 (acerado) en el entorno de la glorieta de acceso a la Urbanización El Junquillo, con trazado subterráneo solidario al acerado existente desde este punto hasta el ámbito (márgenes de N-521 y N-630) o desde el CT existente en la Urbanización El Junquillo próximo al corredor del FF.CC.

  En el Proyecto de Urbanización se resuelven técnicamente y de forma completa todas las conexiones necesarias y se atiende a lo recogido en el capítulo 5.1 de las Normas Urbanísticas del PGM “Normas Generales de la Urbanización” en lo relativo a las instalaciones referidas. Para el desarrollo global de la urbanización se

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

considera el contenido del capítulo 5.2 de las citadas Normas y de los planos siguientes para el desarrollo de las infraestructuras:

- plano nº 7: Red de Abastecimiento de Agua.
- plano nº 8: Red de Saneamiento.
- plano nº 9: Red de distribución de Energía Eléctrica.

2.3. Uso Global

En este Estudio de Detalle no se modifica el uso inherente al APE 27.01 y recogido en la ficha de ordenación del PGM, permaneciendo inalterable el Uso Global Terciario. Como se recoge en esta ficha el aprovechamiento medio establecido es de 0,568586 concretándose en una intensidad de 0,52 m2/m2 para dicho uso Terciario.

En la Norma Zonal 7 (4) en la que se incluye y se aplica para el APE, se establecen las limitaciones y uso pormenorizados para la edificación, la cual deberá cumplir una altura inferior o igual de 10 m y 2 plantas de altura (máx.). En todo caso este parámetro se podrá modificar por el promotor/propietario del proyecto comercial en virtud de lo previsto en las normas urbanísticas del Plan General Municipal.

2.4. Reservas de los Espacios Públicos y Vías de Comunicación

Tal y como se recoge en la ficha de ordenación, por el APE 27.01 discurre parte del trazado de la Colada del Junquillo. Para esta Vía Pecuaria se mantiene el trazado de la ficha de ordenación para el APE en el PGM, que en todo caso discurre también por el interior del APE de referencia. Este trazado mantiene la integridad superficial de la Vía Pecuaria y le da conectividad y continuidad a su trayectoria antes y después de su confluencia con el perímetro del ámbito.

El resto de vías de comunicación existentes, como se ha referido en este Estudio (travesía N-630 y ferrocarril) no sufren ninguna alteración con respecto a su estado actual, respetándose sus zonas de protección y límites a la edificación establecidos en la normativa sectorial aplicable y contenido documental y gráfico del PGM. Con respecto a la N-630 se plantea el acceso a la misma desde su margen derecha en el entorno del P.K. 553+500. Este acceso será directo y generará en el interior del APE una vía de servicio sensiblemente paralela a la traza de la N-630, vía desde la cual se accederá al interior del ámbito.

También se diferencia en el entorno de la linde norte del ámbito y sensiblemente paralelo al corredor de la N-630, un carril bici que se integra en la ordenación propuesta.

Por otro lado, con esta ordenación se incluyen espacios libres materializados en zonas verdes situadas al norte (EL-1) y al sureste (EL-2) lindante con el trazado propuesto para la Vía Pecuaria. Estos espacios libres (zonas verdes) se acondicionarán con el desarrollo del Proyecto de Urbanización para facilitar la integración de la actuación en el borde de la ciudad.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Se mantiene el viario propuesto en la ficha de ordenación, con acceso referido ya a la margen derecha de la N-630. Cabe indicar que este viario presenta un ramal “en fondo de saco” sensiblemente perpendicular a los corredores de la N-630 y ferrocarril, situado en el perímetro noreste del ámbito, que no tiene continuidad con el desarrollo del APE.

Los aparcamientos públicos, en cumplimiento de lo preceptuado en la ficha, se disponen todos ellos fuera de este viario público tal y como se refleja en el plano nº 7 aportado y conforme a lo indicado en la ficha de ordenación para el APE (PGM): 156 plazas (6 plazas más de las obligatorias establecidas en la ficha de ordenación).

2.5. Determinaciones de la Ordenación Detallada

La ordenación detallada incluida en este Estudio de Detalle pretende respetar la ordenación establecida en la ficha de ordenación del APE 27.01 (PGM), pero introduce pequeñas variaciones no sustanciales (y en todo caso complementarias) como se justifica a continuación:

- **Acceso y viario de servicio**: el acceso al ámbito se establece desde la N-630 (variante). Para ello se tiene en consideración en el diseño de la ordenación, las condiciones establecidas por el Ministerio de Fomento en su informe emitido en agosto de 2016 y adjunto en el Anexo nº II de este Estudio.
    - Entrada: Se incluye un carril de deceleración de longitud 25 m y cuña triangular de transición de 15 m de longitud. Entrada situada en el P.K. 553+500 (margen derecha). Anchuras de calzada de 4.5 m (tramo recto) y 5.0 m (curva de enlace con vía de servicio interna al ámbito) y arcén lateral de 0.5 m. Radios de enlace de 35.5 m.
    - Salida: incorporación mediante carril reducido de 25 m de longitud paralelo al carril derecho de la calzada de la N-630, con cuña triangular en su tramo final de 15 m de longitud, regulado con ceda el paso para su incorporación a la N-630. Incorporación emplazada en el P.K. 553+750 (margen derecha). Carril de incorporación con anchura de calzada de 4.5 m (tramo recto) y 5.0 m (curva de enlace con vía de servicio interna al ámbito) y arcén lateral de 0.5 m. Radios de enlace de 49.5 m.
    - Vía de servicio interna en el ámbito: trazado sensiblemente recto, con arcenes laterales de 0.5 m (margen derecha) y 1.0 m (margen izquierda) y calzada de anchura libre 3.5 m. desde este viario público de servicio se accede al área de aparcamientos públicos.
- Creación de un nuevo espacio público determinado por el área de **aparcamientos públicos**: en esta área se establece la reserva de aparcamientos públicos establecidos en la Ficha del ámbito. El área de aparcamientos públicos constituye una superficie sensiblemente rectangular, ubicado conforme a los requerimientos municipales en una zona preferente del APE, todo ello para facilitar el uso público del mismo, y anexo al viario de servicio del ámbito, con objeto de

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

garantizar su función pública independientemente del aprovechamiento lucrativo del ámbito. El acceso rodado al área de aparcamientos públicos se establece desde el viario de servicio y se dispone diferenciando la entrada y salida, distanciándolas y atendiendo a las consideraciones establecidas por el Ministerio de Fomento en su informe adjunto en el Anexo II:

- Entrada al área de aparcamientos públicos: vía perpendicular al viario de servicio con anchura de 4,5 m que facilitan los radios de giro para acceso de los vehículos. Las condiciones indicadas por el Ministerio de Fomento son:

> *"La entrada desde la vía de servicio unidireccional hacia el aparcamiento tendrá las características geométricas necesarias (al menos anchura y radio de giro) así como la señalización adecuada para priorizar con dichas características el movimiento de los vehículos que proceden de la N-630, en evitación de posibles retenciones de usuarios que menoscaben la seguridad viaria de ésta".*

- Salida del área de aparcamientos públicos: igualmente vía perpendicular al viario de servicio con anchura de 4,5 m y distanciada de la entrada en dirección este aproximadamente 100 m, no pudiendo coincidir en el mismo punto con la entrada por requisitos del Ministerio de Fomento como se indica a continuación. Para esta salida, las condiciones indicadas por el Ministerio de Fomento son las siguientes:

> *"La salida de la explanada de aparcamientos da la vía de servicio paralela a la N-630 únicamente se podrá realizar a través del vial que conecta con el extremo este y no por la conexión oeste planteada, para evitar interferencias de tráficos, colapsos o retenciones que puedan afectar a la N-630 y según la experiencia adquirida en casos similares".*

- **Acceso rodado al área lucrativa resultante:** se establece desde el viario de acceso al área de aparcamientos públicos, viario conformado por una anchura de 4,5 m.
- **Conexión peatonal del ámbito:** la conexión peatonal del ámbito con la trama urbana se establece por la esquina norte, desde donde se da continuidad al acerado (itinerario peatonal) principal del ámbito hasta la conexión con el acerado existente en el entorno de la Glorieta "Donantes de Sangre". Este acerado de conexión con la trama urbana se proyecta con una anchura de 3 m.
- **Itinerario peatonal en el ámbito:** queda definido por un acerado principal de 3 m de anchura solidario a la vía de servicio, desde el cual se conecta tanto con la trama urbana consolidada (referido anteriormente) como con el resto de espacios ordenados en el ámbito:
  - Acceso peatonal al área de aparcamientos públicos: se realiza a través del acerado principal anterior complementado con otro itinerario conexionado a éste, que conforma un acerado perimetral al área de aparcamientos públicos con una anchura de 1.8 m. La conexión al área lucrativa resultante se realiza desde este acerado perimetral.
  - Acceso peatonal a zonas verdes: se realiza desde el acerado principal para todas las zonas establecidas (EL-1 y EL-2). Además para la

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

zona EL-2 puede accederse desde el acerado perimetral al área de aparcamientos públicos.

- **Modificación del perímetro de la zona verde:** se introduce una modificación no sustancial del perímetro de la zona verde en el área EL-2 (esquina noroeste), con objeto de favorecer la ordenación de los aparcamientos públicos, permitiendo la intersección perpendicular del viario de salida de estos aparcamientos a la vía de servicio. Esto conlleva acortar la fachada de la zona verde con el viario de servicio aproximadamente 5 m, no siendo significativa esta magnitud en tanto que la fachada resultante dispone de 42.5 m aproximadamente y el cómputo global de superficies para espacios libres – zona verde resultante de la ordenación es superior a los establecido en la Ficha.
- **Viario perpendicular al corredor del ferrocarril**: en este Estudio se mantiene la reserva de suelo público como red viaria pero no se propone la materialización de la urbanización del mismo en tanto que no está garantizada su conexión en el entorno del corredor del ferrocarril. La previsión establecida para este viario se entiende que era rematar el borde urbano con el corredor del ferrocarril, estableciendo una transformación de este corredor integrándolo en la trama urbana de Cáceres y trasladando la vía del ferrocarril al exterior de la ciudad. Este traslado – desplazamiento de la vía del ferrocarril está actualmente desestimada por lo que la finalidad del viario perpendicular queda relegado.
- **Carril bici**: se cambia su trazado actual y se dispone solidario a la vía de servicio de acceso desde la N-630, con objeto de aproximarlo al interior del ámbito y favorecer la conexión con el mismo, mejorando la seguridad para sus usuarios. En este sentido se tiene en consideración lo determinado por el Ministerio de Fomento en su informe adjunto en el Anexo II:

> *"El parecer de esta Administración es que el carril bici municipal debería ser modificado para evitar la interferencia con los vehículos que accedan a la vía de servicio (…)".*

En resumen, con respecto a la distribución de las zonas de ordenación se tiene:

- Red viaria con conexión a la carretera / travesía N-630, conformando una vía de servicio para dicha carretera y ramal sensiblemente perpendicular a este corredor y al de la línea de ferrocarril convencional Madrid - Valencia de Alcántara. Cabe notificar que este ramal "en fondo de saco" no conecta con la trama urbana en el borde sureste del ámbito. Acceso al ámbito y aparcamientos públicos desde esta red viaria.

- Espacios libres distribuidos en dos zonas situadas al norte (EL-1) y sureste del ámbito (EL-2).

- Trazado de la Vía Pecuaria "Colada del Junquillo" impuesto por la ficha de ordenación del APE 27.01 del PGM, a su paso por el ámbito y disposición del mismo junto a la red viaria perpendicular a la traza del ferrocarril y lindante al espacio libre situado al sureste.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- Área reservada por el desarrollo lucrativo en la parte central y noroeste del ámbito. En la zona norte frontal se distribuye en la ordenación propuesta los aparcamientos con carácter público, con acceso directo desde la vía de servicio.

En la ordenación propuesta además del contenido de la Ficha, se tiene en consideración los estándares mínimos establecidos en el artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y artículo 74 de la LSOTEX. Se justificará en el siguiente apartado el cumplimiento del contenido de la ficha de ordenación.

Previamente se expone en la tabla siguiente la zonificación de los espacios en base a la ordenación propuesta. Previamente cabe puntualizar:

- Carril bici: se trata de una infraestructura existente, para lo cual en este Estudio de Detalle se considera el espacio ocupado por el mismo en la ordenación establecida como red viaria (red de transporte).
- Acerado anexo a zona verde: se considera incluido en la zona verde EL-1 el acerado anexo y paralelo a la misma en el tramo definido desde la esquina noroeste del ámbito hasta la finalización de dicha zona EL-1. Con esto se consigue dar cumplimiento al artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura para conformar una “zona de acompañamiento al viario” con anchura mínima de 12 m.
- El mismo criterio referido anteriormente, para garantizar la coherencia en la ordenación propuesta, se mantiene para la zona EL-2, incluyendo el acerado anexo a la misma lindante por su límite norte.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

ZONAS DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE (m2)	EDIF. MÁX. (m2)	OCUP. MÁX. (m2)	RESERVA (m2)	CARÁCTER
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: ESPACIOS LIBRES					
EL-1 NORTE	867,17			867,17	Público: cesión dotacional
EL-2 SUR/ESTE	5.013,38			5.013,38	Público: cesión dotacional
TOTAL ESPACIOS LIBRES	**5.880,55**			**5.880,55**	Público: cesión dotacional
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: RED VIARIA					
RED VIARIA LOCAL. ACCESO, VÍA SERVICIO	2.290,50			2.290,50	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL. SOBREANCHO ACCESO	891,59			891,59	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL. ACCESO INTERIOR	826,47			826,47	Público: cesión dotacional
CARRIL BICI	780,19			780,19	Público: cesión dotacional
ACERADO, ITINERARIO PEATONAL	569,29			569,29	Público: cesión dotacional
ACERADO, ITINERARIO PEATONAL APARCAMIENTOS PÚBLICOS	265,65			265,65	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS	2.608,66			2.608,66	Público: cesión dotacional
150 plazas (adaptadas mínimo 1/40: 2.5%, 4 plazas)					
TOTAL RED VIARIA	**8.232,35**			**8.232,35**	Público: cesión dotacional
TOTAL CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA	**14.112,90**			**14.112,90**	Público: cesión dotacional
TERCIARIO LUCRATIVO					
ÁREA PARA PARCELAS EDIFICACIÓN	12.688,60	20.000,00	12.688,60	12.688,60	Lucrativo
ÁREA PARA PARCELA APARCAMIENTOS PRIVADOS	8.373,50	0,00		8.373,50	Lucrativo
TOTAL LUCRATIVO MÁXIMO	**21.062,10**	**20.000,00**	**21.062,10**	**21.062,10**	Lucrativo
VÍA PECUARIA COLADA JUNQUILLO	**3.534,00**			**3.534,00**	Público: cambio trazado
TOTAL SUPERFICIE APE 27.01	**38.709,00**				

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Con respecto a las plazas de aparcamiento se aporta el siguiente reparto en este Estudio:

- **Plazas de aparcamiento con carácter público:** en la ficha de ordenación se recoge que al menos se dispondrán 150 plazas. En el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento se indica que se dispondrán al menos 1 plaza por cada 200 m^2 de techo potencialmente edificable (igualmente en artículo 74-2.2-d de LESOTEX). En este caso, se dispone de un total máximo de 20.000 m^2 potenciales para edificación, con lo que resulta un total de 100 plazas públicas para aparcamiento; cantidad inferior a la recogida en la ficha de ordenación, cabiendo indicar que este hecho puede ser considerado como una "carga" adicional para el desarrollo del ámbito.

Así se disponen en la ordenación propuesta un total de **156 plazas de aparcamientos con carácter público** (56 plazas más que las exigidas por LSOTEX), reflejadas en el plano nº 8 aportado y situadas en la zona norte del ámbito, en paralelo con la vía de servicio proyectada, espacio ocupado por el área "RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS", del cuadro anterior. De estas 156 plazas se adaptarán al menos 4 de ellas para personas con movilidad reducida (> 2.5% - 1 plaza/40 plazas o fracción – Ordenanza Accesibilidad Universal Cáceres). Se disponen las siguientes dimensiones para estas plazas de aparcamiento, conforme a lo reflejado en el plano nº 8:

- 2,5*5,0 m: para la totalidad de las plazas.

Con arreglo al contenido del Decreto 135/2018*, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura* , se atiende a lo expuesto en el artículo 45 del mismo (plazas de aparcamiento reservadas), en el que se indica que "*Al menos el dos por ciento (2 %) de las plazas de aparcamiento situadas en las vías públicas y espacios públicos vinculados a la vía pública*", deberán constituir "*Plazas de aparcamiento reservadas para titulares de tarjeta de estacionamiento de vehículos automóviles para personas con discapacidad que presenten movilidad reducida*".

Así para la totalidad de las 156 plazas dispuestas, al menos el 2% deberán tener carácter de plazas reservadas: resultan tres plazas y en la ordenación se incluyen cuatro, dando cumplimiento igualmente al Decreto 135/2018.

- **Plazas de aparcamiento en el suelo Terciario**: estas plazas se fijarán en el correspondiente Proyecto de Edificación.

2.6. Cumplimiento de la Ficha de Ordenación

Se expone a continuación una comparativa de las superficies establecidas en la Ficha y en la ordenación propuesta para el APE con el desarrollo de este Programa:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

	PROPUESTA SUPERFICIE	FICHA SUPERFICIE
ZONAS DE ORDENACIÓN	(m2)	(m2)
TOTAL SUPERFICIE APE 27.01	**38.709,00**	**38.709,00**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS LUCRATIVOS	**20.000,00**	**20.000,00**
TOTAL ESPACIOS LIBRES	5.880,55	5.662,00
RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS	8.232,35	4.512,00
TOTAL CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA	**14.112,90**	**10.174,00**

PLAZAS APARCAMIENTOS PUBLICOS	156 plazas	150 plazas

Se observa que las superficies establecidas en la ordenación propuesta, dan cumplimiento y exceden de lo recogido en la Ficha y por ende de los estándares recogidos en el Reglamento de Planeamiento y LESOTEX.

Como se expone en este Estudio, se aplica la Norma Zonal 7 (4) en la que se engloba el APE complementada por las Ordenanzas para la Edificación adjuntas en este Estudio:

Estas Ordenanzas recogen las siguientes modificaciones y/o puntualizaciones principales con arreglo a lo establecido en la Norma Zonal 7 (4), con objeto de favorecer el aprovechamiento lucrativo del ámbito al mismo tiempo que se persigue mantener la estructura general de la Norma Zonal referida:

- Se establece la definición de “área de movimiento de la edificación” como el área dentro de la cual puede situarse la edificación, considerando los retranqueos a linderos. Es el área donde puede materializarse la edificabilidad.
- La ocupación de la parcela lucrativa resultante no podrá ser superior al valor del área de movimiento de la edificación.
- Se establecen definiciones para “alineación exterior”, “alineación de la edificación o línea/plano de fachada”, “retranqueo”, “separación a linderos” y “separación entre edificaciones”.
- Se permite la edificación adosada.
- En caso de no adosarse la edificación, la separación mínima entre su plano de fachada y el lindero o edificación en la misma parcela será de 5 m (cinco), salvo indicación gráfica en contrario.
- Se incluyen 156 plazas públicas de aparcamiento, 6 más que las referidas en la Ficha (150).
- Las plazas de aparcamiento con carácter privativo se definirán en el correspondiente Proyecto de Edificación.
- Se incluye la permisividad para el paso de canalizaciones subterráneas inherentes a los servicios urbanos por los espacios libres públicos y zonas verde públicas.
- Igualmente, no se permite el paso de dichas instalaciones por parcelas lucrativas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

2.7. Cumplimento del Decreto 135/2018

El Decreto 135/2018 de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, está en vigor desde el mes de febrero de 2019 y debe darse cumplimiento al mismo. En este sentido se considera el contenido de este Estudio incluido en el ámbito de aplicación del Decreto (artículo 2) por lo que atendiendo al artículo 4 "justificación de las condiciones de accesibilidad: documentación técnica" se expone el cumplimiento del mismo.

Justificación del cumplimiento de la accesibilidad para los espacios públicos urbanizados:

- Itinerario peatonal accesible. Se incorpora al Proyecto de Urbanización la altura máxima del bordillo con respecto a la calzada en 15 cm. Puede visualizarse en el plano nº 9.4 del Proyecto de Urbanización.

- Áreas de estancia:
  - Áreas de descanso: se disponen cada 50 m por el itinerario peatonal accesible, incorporando en cada una de ellas un banco y un apoyo isquiático. La pendiente transversal da cumplimiento al máximo del 2%. Puede visualizarse en el plano nº 9.4 del Proyecto de Urbanización.
  - Parques y jardines: en este caso los itinerarios peatonales en las zonas verdes tienen diferenciado sus lados en tanto que en sus laterales se diferencian elementos de diferente textura y color (pradera de césped, etc.). Puede visualizarse en el plano nº 9.8 del Proyecto de Urbanización entre otros.
  - Sectores de juego: en la zona verde EL-2 se dispone un área de juegos delimitada perimetralmente por un espacio urbanizado con solera de hormigón bruñido (coloreado), que lo diferencia del propio del área de juego, conformado por baldosas de caucho sintéticos, antideslizantes, que igualmente permiten el drenaje de la lluvia, evitando la formación de charcos en esta estancia. Puede visualizarse en el plano nº 9.8 del Proyecto de Urbanización entre otros.

- Elementos de urbanización:
  - Pavimentos: todas las zonas peatonales se pavimentan en el ámbito. Puede visualizarse en el plano nº 9.8 del Proyecto de Urbanización entre otros. Así se diferencian los siguientes, todos ellos antideslizantes, estables y sin texturas brillantes que puedan dar lugar a deslumbramientos:
    - Soleras de hormigón bruñidas y/o impreso en la zona verde.
    - Pavimento de terrazo (baldosa hidráulica) sobre solera de hormigón en masa.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- Adoquín de hormigón prefabricado también sobre solera de hormigón en masa.
- Alcorques: la plantación se dispone en zonas excluidas de los itinerarios peatonales accesibles.
- Imbornales: en los itinerarios peatonales accesibles, como se muestran en el conjunto de planos nº 10 de Proyecto de Urbanización, se disponen imbornales en sus proximidades para impedir la formación de charcos, incluyendo los dispuestos en la zona verde y entorno de pasos de peatones.
- Vados entradas y salidas de vehículos. A definir en el correspondiente Proyecto de Edificación. No se incluyen en el Proyecto de Urbanización integrante del Programa de Ejecución.
- Rampas, escaleras y ascensores. No se diseñan en la urbanización del ámbito.
- Zonas ajardinadas: tal y como se ha referido anteriormente, en este caso los itinerarios peatonales en las zonas verdes tienen diferenciado sus lados en tanto que en sus laterales se diferencian elementos de diferente textura y color (pradera de césped, etc.). Puede visualizarse en el plano nº 9.8 del Proyecto de Urbanización entre otros.

- Cruces de itinerarios peatonales y vehiculares:
  - Anchura paso de peatones. En todos los casos es superior a 3.5 m como se muestra en el plano nº 9.4 del Proyecto de Urbanización.
  - Se dispone señalización en el pavimento, mediante marcas viales de pintura acrílica antideslizante, como se muestra en el plano nº 9.4 del Proyecto de Urbanización.
  - No se proyectan pasos de peatones elevados.

- Mobiliario urbano: se disponen en la urbanización mobiliario urbano conformado por materiales metálicos y/o con diferentes aleaciones plásticas. No se incorpora mobiliario con elementos de madera en tanto que requieren un mayor mantenimiento. No se incorporan estanques ni resto de elementos similares que puedan suponer un peligro para personas con discapacidad.
  - Elementos vinculados a actividades comerciales (kisocos, etc.). No se incluyen estos elementos en la urbanización del ámbito.
  - Cabinas de aseo públicas accesibles. Al igual que para el caso anterior, no se incluyen en la urbanización del ámbito establecida den este Programa de Ejecución.

- Plazas de aparcamientos reservadas para titulares de tarjeta de estacionamiento de vehículos automóviles para personas con discapacidad que presenten movilidad reducida:
  - Cuantía: al menos el 2% de las situadas en viario público. En este caso, se disponen 156 plazas públicas, con lo que al menos 3 de ellas deberán ser reservadas-adaptadas. En la urbanización del ámbito se

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

disponen 4 plazas reservadas como se muestra en el plano nº 8 de este Estudio de Detalle.

- Ubicación: las cuatro plazas referida anteriormente se disponen próximas a pasos de peatones y/o itinerario peatonal accesible, que igualmente comunican con el aprovechamiento lucrativo del ámbito. Las entradas a edificios, zona comercial, etc. se definirá en el correspondiente Proyecto de Edificación.
- Señalización: para las 4 plazas referidas, se dispone la señalización correspondiente, como se muestra en el plano nº 9.4 del Proyecto de Urbanización y definidas por:
  - Pintura de la plaza con relleno sólido, de color azul pantone 294 (acrílica antideslizante) y perimetralmente delimitada con línea pintada de color blanco.
  - Señalización vertical S-17 anexa.
- Disposición: todas las plazas se disponen en batería, ninguna de ellas en línea.

- Plazas de aparcamiento para autobuses adaptados: No se diseñan en la urbanización del ámbito.

- Carriles reservados para tránsito de bicicletas: en la urbanización se dispone de un carril bici anexo a un itinerario peatonal accesible.
  - Trazado. El corredor del carril bici es anexo pero independiente al itinerario peatonal, separado de éste 0.5 m como se muestra en el plano nº 9.4 del Proyecto de Urbanización.
  - Dispone de pavimentación diferenciada con respecto al itinerario peatonal accesible. En concreto se dispone de mezcla bituminosa coloreada de color rojo frente al pavimento de baldosas del itinerario peatonal. Se muestra en el plano nº 9.8 del Proyecto de Urbanización.
  - Señalización: se disponen la señalización vertical y horizontal correspondiente en este carril bici, como se muestra en el plano nº 9.4 del Proyecto de Urbanización.
  - Pasos de peatones. No se proyectan pasos de peatones que tengan cruzamientos sobre el carril bici. No hay cruzamientos entre el itinerario peatonal y el carril bici.

Representación en la documentación gráfica

Ya se ha ido refiriendo anteriormente la localización de cada elemento en los planos del Proyecto de Urbanización y/o Estudio de Detalle.

Presupuesto

El presupuesto del Proyecto de Urbanización recoge el diseño de la urbanización de todo el ámbito, incluyendo lo referido en materia de accesibilidad.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Traslado de las especificaciones de accesibilidad al resto de documentación técnica
En este caso se da traslado de este cumplimiento al Proyecto de Urbanización dentro del cual se incluye el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud como parte complementaria al mismo, junto con la documentación gráfica referida anteriormente en donde se expone el cumplimiento de las determinaciones analizadas atendiendo al contenido de este Decreto.

3. ENCUADRE NORMATIVO

3.1. Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

TÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANÍSTICA.
CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
SECCIÓN CUARTA. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
SUBSECCIÓN SEXTA. Estudios de Detalle.
Artículo 91. Estudios de Detalle: función.
Artículo 92. Límites de los Estudios de Detalle.
Artículo 93. Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.
Artículo 94. Documentación de los Estudios de Detalle.

TÍTULO CUARTO. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.
CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
SECCIÓN QUINTA. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
Artículo 128. Elaboración y tramitación de los Estudios de Detalle.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Artículo 91. Estudios de Detalle: función.
Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:
a) Las alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General Municipal, en el Plan Parcial de Ordenación o en el Plan Especial de Reforma Interior.
b) Los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones y determinaciones del Plan correspondiente.
c) El viario o cualquier otro suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones.

En este caso se actúa sobre una unidad urbana (APE 27.01) ya recogida y delimitada en el PGM, con ordenación incluida.

Se pretende definir la Ordenación Interior del APE 27.01 atendiendo a la recogida en el PGM, situar las superficies destinadas a cada uso y plasmar las cesiones y dotaciones públicas resultantes. Igualmente se propone el acceso a la misma desde la margen derecha de la carretera N-630 (travesía) y se grafían las trayectorias del tráfico influyente en el ámbito de actuación teniendo como vía de referencia la carretera/variante N-630.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

En este Estudio de Detalle:

- Se fijan las alineaciones para el ámbito. Se proponen la eliminación de los retranqueos obligatorios de fachada y entre linderos interiores al ámbito, como se ha expuesto anteriormente en este documento y relativo al artículo 8.7.10 de la Norma Zonal 7.4.
- Se fija el volumen máximo para la edificación.
- Se propone el viario público.
- Se mantiene el uso establecido en el PGM.

Por consiguiente, el objeto de este Estudio de Detalle se engloba dentro de este artículo 91.

Artículo 92. Límites de los Estudios de Detalle.

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan General Municipal, el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

a) Alterar el destino del suelo, salvo que se atribuya a uso dotacional público de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.

b) Aumentar su aprovechamiento urbanístico.

c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque sí podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

En este caso concreto se actúa en el marco del PGM y además se da cumplimiento íntegro a este artículo del Reglamento de Planeamiento en tanto que:

- no se altera el destino del suelo.
- no se aumenta su aprovechamiento urbanístico, puesto que la edificabilidad no se incrementa con arreglo a lo recogido en la ficha de ordenación urbanística.
- no existe trasvase de edificabilidades entre manzanas.
- se mantienen las áreas establecidas en la ficha de ordenación para el sistema viario público.
- no se afectan a dotaciones públicas en tanto que se determinan y fijan en este Documento las dotaciones y cesiones públicas atendiendo al marco normativo vigente. En este sentido se respeta el trazado propuesto para la Vía Pecuaria “Colada del Junquillo” en la ficha de ordenación urbanística.
- como afectados por este este Estudio de Detalle se identifican los propios interesados, la administración municipal en tanto que cuenta con aportaciones de suelo para el APE y recibirá las cesiones y dotaciones correspondientes, y el resto de administraciones implicadas por la presencia de infraestructuras lindantes (Ministerio de Fomento, ADIF, Confederación Hidrográfica del Tajo, Consejería

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

competente en materia de Vías Pecuarias). Estas afecciones se resolverán en base al cumplimiento de la normativa sectorial en cada caso.

Artículo 94. Documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito, gráfico, como informático:
1. Información gráfica:
a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
b) Plano representativo de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.
c) La perspectiva visual de la manzana y su entorno.
2. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:
a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.
b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.
3. Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:
a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan.
b) La ordenación de volúmenes.

Como se comprueba, el contenido íntegro de este Estudio de Detalle se adecúa a lo reflejado en este artículo en referencia a la Documentación mínima.

Artículo 128. Elaboración y tramitación de los Estudios de Detalle.

1. Corresponde tanto a la Administración como a los particulares la promoción mediante la elaboración de los Estudios de Detalle.
2. La tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle se realizará por el mismo procedimiento que se establece en los Planes Parciales de Ordenación, salvo en cuanto al sentido del silencio administrativo, que será positivo.

En este caso, este Estudio de Detalle está promovido por los particulares interesados, integrantes de la Agrupación de Interés Urbanístico “COMERCIAL RUTA DE LA PLATA”.

3.2. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

TÍTULO II LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
CAPÍTULO II LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
SECCIÓN 2ª LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 73. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
a) Las alineaciones y las rasantes.
b) Los volúmenes.
c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
a) Modificar el destino urbanístico del suelo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Ya se ha justificado previamente para el cumplimiento de los artículos precedentes relativos al Reglamento de Planeamiento.

3.3. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura

TÍTULO II LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
CAPÍTULO 3 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Sección 4ª. Instrumentos de desarrollo del planeamiento

Artículo 54. Estudio de Detalle.

1. Los estudios de detalle son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística cuyo objeto es concretar, modificar o reajustar, en el ámbito de manzanas o unidades urbanas equivalentes, alguna o todas de las siguientes determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento general o de desarrollo:
a) Las alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, excluidos los sistemas generales.
b) La ordenación y composición de volúmenes, alturas y fachadas de las edificaciones, así como la eficiencia energética.
c) La ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas encaminadas a garantizar la accesibilidad universal, cuando se ocupen espacios públicos de manera permanente.
2. Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso, modificar determinaciones estructurales, ni establecer nuevos usos y ordenanzas.
3. Los estudios de detalle contendrán la documentación precisa para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean de su objeto, analizando la influencia en el entorno.
4. El procedimiento de aprobación de los estudios de detalle se desarrollará reglamentariamente.

Ya se ha justificado previamente para el cumplimiento de los artículos precedentes relativos al Reglamento de Planeamiento y resto de información de la Memoria Justificativa.

3.4. Plan General Municipal

De las **Normas Urbanísticas** del PGM, se extrae el siguiente contenido, expuesto ya de forma esquemática en la Memoria Informativa.

- *Artículo 1.2.3 "Planeamiento de Desarrollo".* Recoge a los Estudios de Detalle como un elemento de desarrollo del Plan General. Este Documento por tanto se encuadra en este Planeamiento de Desarrollo, por tanto válido para las determinaciones establecidas en este Estudio de Detalle.

- *Artículo 1.2.4 "Desarrollo Obligatorio".* Recoge en el punto 2 "La formulación de Estudios de Detalle, … será obligatoria para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente". Como para este caso la ficha de ordenación relativa a la APE 27.01 recoge esta determinación, se considera de Desarrollo Obligatorio.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- *Artículo 1.2.5 "Adecuación al Plan General"*. En el apartado 3, se recoge que "Los Estudios de Detalle, ..., respetarán las determinaciones del Plan General, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él, modificaciones del destino urbanístico del suelo, ni incrementos de aprovechamiento urbanístico, ni afectar negativamente de cualquier modo al funcionamiento de las dotaciones públicas. Podrán establecer nuevas alineaciones interiores, rasantes y volúmenes, así como el viario o suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones, siempre con los límites establecidos en el artículo 92 del RPLANEX". Tal y como se ha expuesto ya en apartados precedentes, en este Estudio de Detalle:
    - no se introducen modificaciones del destino urbanístico del suelo.
    - no se incluyen incrementos de aprovechamiento urbanístico.
    - no se afecta negativamente a las dotaciones públicas.
    - se proponen para el ámbito las ordenanzas a la edificación.

- *Artículo 1.2.8 "Sistemas de Ejecución"*. Se recoge en el apartado 1 que "La gestión del planeamiento mediante las unidades de actuación que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LSOTEX en su artículo 125, ya sean de gestión directa, como los de cooperación y expropiación; o indirecta, como los de compensación o concertación". En este caso se desarrolla mediante gestión indirecta y sistema de compensación.

- *Artículo 3.1.4 "Por razón del planeamiento aplicable"*. Para suelo urbano no consolidado se recogen las Áreas de Planeamiento Específico (APE) entre otros elementos. Estas Áreas están "caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión a desarrollo posterior". En este caso de desarrolla la APE 27.01 referida en el PGM.

3.5. PGM. Norma Zonal 7: Actividades Económicas

En cumplimiento del contenido de esta Norma Zonal 7 - Actividades Económicas, en la que se encuadra la APE 27.01, se tiene la siguiente justificación:

- *Artículo 8.7.1 "Ámbito y características"*. Se distinguen cinco grados. Según la ficha de Ordenación y Gestión del APE 27.01, es de aplicación el Grado 4 "Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones".

- *Artículo 8.7.2 "Tipología y uso característico"*. Para el Grado 4 "Terciario en clase a) comercial en todas las categorías. En los casos de suelo urbano en que así se indique específicamente, el uso característico será terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo. Para las nuevas ordenaciones, tanto en suelo urbano como urbanizable, se admitirá asimismo el terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo". En este caso este Estudio recoge el uso Terciario sin mayor especificación en cuanto a las clases referidas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- *Artículo 8.7.3 "Obras admisibles"*. Se indica que todas las incluidas en los artículos 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 de las Normas Urbanísticas del Plan. Este Estudio no incluye el desarrollo de obras, las cuales se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización y posteriores proyectos de las edificaciones pertinentes.

- *Artículo 8.7.4 "Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas"*. Se permiten para todos los Grados paramentos prefabricados y revocos. No es de especial aplicación para el desarrollo de este Documento. Misma justificación que para el apartado precedente.

- *Artículo 8.7.6 "Condiciones de parcelación"***.** Para el Grado 4 y para este ámbito se proponen los siguientes valores (sin incluir las destinadas a usos dotacionales):
  - superficie mínima: 1.000 m2.
  - dimensión del lindero frontal: mayor o igual a 20 m.

- *Artículo 8.7.8 "Edificabilidad"***.** Para el APE 27.01 "Ruta de la Plata" se indica que la edificabilidad máxima es la existente (ficha, 20.000 m2). Esta edificabilidad resulta inalterable en el contenido de este Documento.

- *Artículo 8.7.9 "Ocupación"***.** Para el Grado 4 será inferior a la superficie resultante de aplicar un 60% a la superficie de parcela edificable. En este documento no se altera la ocupación establecida.

- *Artículo 8.7.10 "Posición de la edificación"*. Para el Grado 4:
  - alineaciones y retranqueos: Alineación fijada en el plano nº 5 del PGM y retranqueo mínimo de 5 m, salvo indicación en contra en el planeamiento de referencia.
  - separación a linderos laterales y testeros: igualmente un mínimo de 5 m, salvo indicación gráfica en contra.

- *Artículo 8.7.11 "Altura de la edificación"*. Para el Grado 4 se establece una altura máxima de 10 m y 2 plantas. En todo caso este parámetro se podrá modificar por el promotor/propietario del proyecto comercial en virtud de lo previsto en las normas urbanísticas del Plan General Municipal. No obstante, no es objeto de este Documento el proyecto de ninguna edificación.

- *Artículo 8.7.12 "Plazas de aparcamiento"*. Las plazas de aparcamiento con carácter lucrativo se definirán en el correspondiente Proyecto de Edificación. En este Documento se distribuyen las plazas de aparcamiento con carácter público (según la Ficha del APE, al menos 150 plazas de aparcamiento deben tener carácter público); estas plazas se posicionan en la zona norte del APE, junto a la vía de acceso. De estas plazas, al menos 4 cumplirán los estándares para plazas adaptadas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- *Artículo 8.7.15 "Red viaria"*. Se prohíbe el aparcamiento en el viario público. Éste se efectuará en los espacios destinados para tal fin en el interior de las Áreas. Este hecho se justifica en el plano nº 8 aportado. Se observan las plazas de aparcamiento referidas en el apartado anterior fuera del viario público.

3.6. En materia de carreteras

Se tiene en consideración, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Especialmente de aplicación:

- *Artículo 49. Entregas a los ayuntamientos de tramos urbanos de carreteras*. Sin aplicación para el objeto de este Estudio, en tanto que este hecho afecta a las administraciones implicadas en el asunto: Ministerio de Fomento y Excmo. Ayto. de Cáceres.

- *Artículo 47. Tramos urbanos.*
  "1. A los efectos de esta ley, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico …
  2. En los tramos urbanos de carreteras corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.
  …".

  Se deberá dar traslado de este Documento al Ministerio de Fomento en tanto que se actúa en las zonas de protección referidas y se proyecta la conexión viaria con la N-630, de titularidad y gestión estatal al día de la fecha en base a la información disponible por el técnico que suscribe.

- *Artículo 29. Zona de dominio público y Artículo 31. Zona de servidumbre.*
  Las afecciones incluidas en estas zonas son las reflejadas en la propia ficha de ordenación para el APE 27.01 en tanto que en estas zonas se disponen espacios libres y viario de acceso al ámbito. Esta ordenación no se modifica en este Estudio de Detalle, ordenación ya incluida y aprobada en la tramitación correspondiente del PGM.

- *Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.*
  "1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa (...) y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

  3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

…”.

Al igual que en el apartado anterior, la línea límite marcada para la edificación con respecto a la arista exterior de la calzada de la N-630 no se modifica en este Estudio de Detalle, permaneciendo fija con arreglo a lo marcado en la ficha de ordenación y planos del PGM. Se aportan los planos nº 5 y nº 9 justificativos.

3.7. En materia de ferrocarril

Atendiendo al Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, posteriormente modificado por el Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, y al igual que para el caso anterior, se aportan los planos nº 5 y nº 9 ilustrativos.

- *Artículo 27. Distancias.*
  “2. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.
  …”.
  En este Estudio de Detalle se respetan estas zonas de protección conforme se ilustra en el plano nº 5 aportado.

- *Artículo 34. La línea límite de edificación.*
  “4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.
  …”.
  Al igual que lo referido para la línea límite de la edificación con respecto a la carretera N-630, en este caso, con respecto al trazado del ferrocarril la línea límite marcada para la edificación con respecto a la arista exterior de la plataforma no se modifica en este Estudio de Detalle, permaneciendo fija con arreglo a lo marcado en la ficha de ordenación y planos del PGM. En todo el perímetro lindante con la vía férrea la distancia es superior a los 20 m referidos.

Además de lo anteriormente expuesto, se deberán recoger en el proyecto de urbanización:
- medidas para paliar el impacto acústico.
- vallado del perímetro lindante con el corredor ferroviario.

Como se observa en la ordenación aportada no se plantea para el desarrollo del ámbito ningún tipo de tráfico rodado ni peatonal por el corredor del ferrocarril, ni sus zonas de dominio público y protección.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

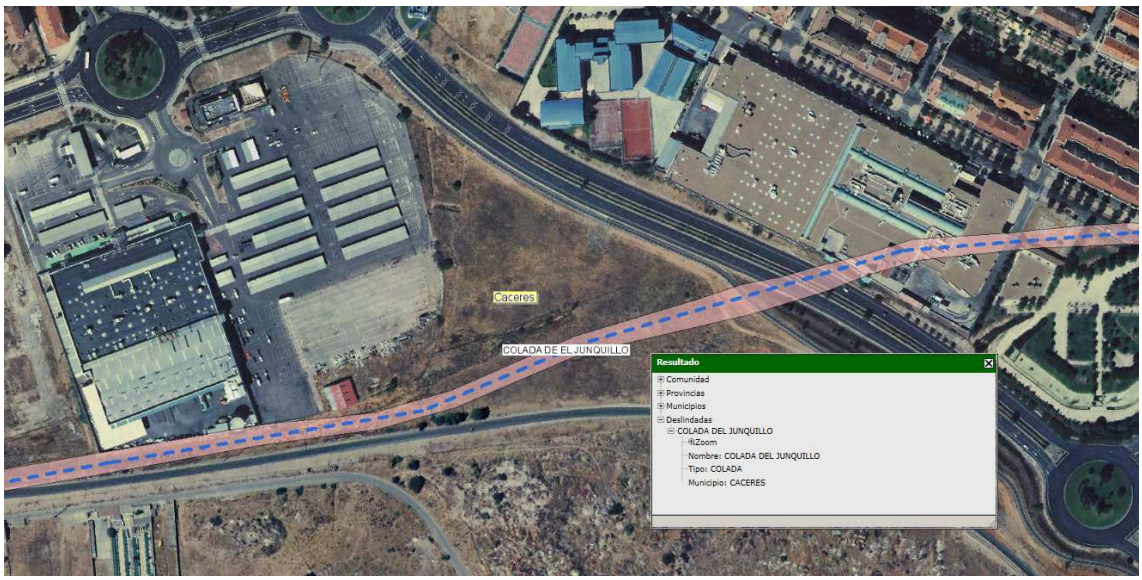
3.8. En materia de Vías Pecuarias

Se tiene en consideración la Ley 6/2015 Agraria de Extremadura.

En este caso, la superficie integrante de la Vía Pecuaria no se incluye en la Agrupación de Interés Urbanístico para el ámbito y además se extrae del cómputo de la superficie total del ámbito, para la determinación de cesiones y cumplimiento de todos los estándares urbanísticos. La superficie de Vía Pecuaria integrante en el APE se cuantifica en 3.534 m2, conforme se recoge en la ficha de ordenación e informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Rural. Esta superficie se mantiene inalterada con el trazado propuesto en la ordenación del ámbito y reflejada en el plano nº 7 aportado.

El trazado, además mantiene la continuidad de la Colada del Junquillo a su paso por el APE 27.01 para su posterior discurrir por el entorno del corredor del ferrocarril, hacia el suroeste del ámbito.

Tal y como se recoge en el Visor de vías pecuarias de la Junta de Extremadura (visorviaspecuarias.gobex.es) el tramo afectado en la ordenación se encuentra deslindado. Se aporta captura de pantalla a título ilustrativo, extraído del citado visor:



4. TRÁFICO

El Estudio de Tráfico se anexa a este Documento, y se encuaderna independientemente para facilitar su tramitación administrativa.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

5. PLANOS

Se adjuntan los siguientes planos con este Estudio de Detalle:

Plano Nº	Referencia
1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2	PARCELARIO CATASTRAL
3	PROPIEDADES APORTADAS
4	ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA
5	AFECCIONES A INFRAESTRUCTURAS
6	ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO
7 (1/2) - (2/2)	ORDENACIÓN PROPUESTA. DISTRIBUCIÓN Y RESERVAS PÚBLICAS
8	ORDENACIÓN PROPUESTA. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
9	ORDENACIÓN PROPUESTA. AFECCIONES
10	ORDENACIÓN PROPUESTA. CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURAS
11	RASANTES ESTIMADAS Y PREVISIÓN DE OCUPACIÓN
12	ORDENACIÓN DEL TRÁFICO
13	ORDENACIÓN PROPUESTA. PERSPECTIVA

6. CONCLUSIÓN

Se pretende con la presentación de este DOCUMENTO FINAL REFUNDIDO correspondiente al Estudio de Detalle integrante del Programa de Ejecución, **aprobado inicialmente** por acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, Patrimonio, y Contratación en su sesión extraordinaria celebrada el día 14 de noviembre de 2019, que sea **sometido a información pública** y se continúe con su tramitación hasta la aprobación definitiva.

Marzo de 2021

Ivaro Vázquez Moreno
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

ANEXO Nº1
ORDENANZAS

Se aportan las ordenanzas propuestas para la edificación que se proyecte en el área lucrativa resultante del ámbito, en base a lo expuesto en este Documento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

ORDENANZA para EL APE 27.01 "COMERCIAL RUTA DE LA PLATA"

1. Ámbito de aplicación

Estas ordenanzas resultan de aplicación en el ámbito del APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata", integrado en la Norma Zonal 7 – Actividades Económicas – Grado 4: "grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones" del Plan General Municipal de Cáceres, aprobado definitivamente mediante Resolución de 15 de febrero de 2010, del Consejero de Fomento de la Junta de Extremadura (DOE nº 60 del 30 de marzo de 2010).

2. Tipología y uso característico

Se admiten como tipología edificatoria la edificación aislada y la edificación adosada en función de sus condiciones de posicionamiento en la parcela.

El uso global es Terciario, que para el ámbito integrante en el Grado 4, resulta con las siguientes especificaciones:

- Terciario en clase a) comercial en todas las categorías.
- Se admite igualmente el Terciario en clase b) oficinas, en edificio exclusivo.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

3. Obras admisibles

Todas las obras incluidas en los artículos 1.2.22 Obras en los edificios (Rehabilitación, Reforma o Modificación) (D), 1.2.23 Obras de demolición (D) y 1.2.24 Obras de nueva edificación y/o ampliación (D), del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Cáceres.

4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas.

Todos los condicionantes incluidos en el artículo 8.7.4 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (D) del Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Cáceres.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

5. Condiciones de parcelación

Las unidades resultantes en la ordenación, reparcelaciones, parcelaciones y/o segregaciones deberán cumplir los siguientes parámetros:

- En cuanto al valor de superficie mínima de parcela: 1.000 m2.
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a 20 m.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- Estas condiciones de parcelación no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales, incluyéndose el nuevo corredor para la Colada de El Junquillo.

6. Composición de las parcelas

No se disponen condiciones para la composición de las parcelas.

7. Edificabilidad

La edificabilidad total para usos lucrativos asignada al APE 27.01, conforme a lo establecido en la ficha urbanística del PGM, es de 20.000 m2 de superficie máxima edificable.

Dicha edificabilidad deberá materializarse en las parcelas de resultado que se definirán en el Proyecto de Reparcelación.

8. Ocupación

La ocupación de la parcela lucrativa resultante no podrá ser superior al valor del área de movimiento de la edificación. Esta ocupación máxima resulta definida únicamente por retranqueos a linderos y alineación.

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. Se permite 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.

9. Posición de la edificación

Se considera:

- Alineación exterior: es la línea que establece el límite entre el dominio público y privado.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- Alineación de la edificación o línea/plano de fachada: es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede coincidir con la alineación exterior o retroceder respecto a ella, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.
- 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.
- Separación a linderos: es la distancia mínima horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente (distancias mínimas a las que puede situarse la edificación).
- Separación entre edificaciones: es la distancia mínima horizontal entre los planos de fachada de dos edificaciones.

Para definir la ocupación de la edificación se considera:

- Alineaciones y retranqueos. Las alineaciones se fijan gráficamente en el plano nº 7 del Estudio de Detalle.
    - No es necesaria separación entre la línea de fachada y la alineación exterior en caso de que coincidan.
    - En caso contrario, se establece un retranqueo mínimo de 5 m.

- Edificaciones en la misma parcela: en caso de existir edificaciones en la misma parcela:
    - Se permiten las edificaciones adosadas.
    - En caso de que no se adosen las edificaciones, la separación mínima entre ellas será de 5 m (cinco), salvo indicación gráfica en contrario.

- Separación a linderos:
    - Se permiten las edificaciones adosadas.
    - En caso de que no se adosen las edificaciones, la separación mínima entre su plano de fachada y el lindero será de 5 m (cinco), salvo indicación gráfica en contrario.

10. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 10 m (diez) y 2 (dos) plantas, excepto para usos de oficinas que será de 6 (seis) plantas salvo indicación gráfica en contrario. En todo caso este parámetro se podrá modificar por el promotor/propietario del proyecto comercial en virtud de lo previsto en las normas urbanísticas del Plan General Municipal.

11. Plazas de aparcamiento

Se dispondrán al menos las siguientes:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- Con carácter público: mínimo 150 plazas (ciento cincuenta) incluidas en parte de la cesión de suelo dotacional. Se han dispuesto 156 plazas, 6 más de las obligadas conforme a la ficha de ordenación.
- Asociadas al aprovechamiento del suelo Terciario: a definir en el Proyecto de Edificación correspondiente, dando cumplimiento al contenido del PGM.

12. Patios

Todos los condicionantes incluidos en el artículo 8.7.13 Patios (D) del Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Cáceres.

13. Sótanos y semisótanos

Todos los condicionantes incluidos en el artículo 8.7.14 Sótanos y Semisótanos (D) del Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Cáceres.

14. Red Viaria

Todos los condicionantes incluidos en el artículo 8.7.15 Red Viaria (D) del Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Cáceres.

15. Espacios libres públicos y Zonas Verdes públicas

Se establecen las siguientes condiciones:

- Queda prohibida la edificación sobre los mismos.
- Se permite el paso de canalizaciones subterráneas inherentes a los servicios urbanos (abastecimiento, saneamiento, telefonía y comunicaciones, electricidad, gas, etc.).
- No se permite el paso de canalizaciones subterráneas o instalaciones aéreas inherentes a los servicios urbanos por parcelas lucrativas.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

16. Usos compatibles

- Terciario, en las clases:
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª (compartido con otros usos). Oficinas en situación 3ª (en edificio exclusivo), a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.
  - Clase c): Hotelero en situación 3ª (edificio de uso exclusivo).
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2ª y 3ª. 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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

igual o superior a mil (1000) 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 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.

17. Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

18. Normas generales

Se atenderá a lo recogido en el Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Cáceres.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

ANEXO Nº2
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Se aporta copia de:

- Informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Rural, en referencia a la vía pecuaria Colada del Junquillo.
- Informe emitido por el Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura – Cáceres), en referencia al acceso al ámbito y estudio de tráfico.
- Acuerdo de Declaración de Viabilidad emitido por el Excmo. Ayto. Pleno de Cáceres en sesión de 18-05-2017 (EXPEDIENTE “PLA-CVB-06-2010).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- **Informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Rural, en referencia a la vía pecuaria Colada del Junquillo.**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

Área de Economía, Hacienda, Patrimonio,
Contratación y Urbanismo.
Unidad Administrativa Oficina de Desarrollo Urbano
Sección de Planeamiento y Gestión

N O T I F I C A C I O N

REG/SALIDA: 12524

ASUNTO: Notificación informe
Nº EXPTE: PLA-LUE-0071-2016
P/REF: ERG
FECHA: 29/08/2016

Destinatario/a: Planeam/D
SR D, Carmen Oliva LOPEZ RUIZ
RETAIL EXTREM SLU, en rep. AIU del APE 27.01

Pabellon Monorail, Isla de la Cartuja
41092 SEVILLA

En relación con el escrito presentado con fecha 27 de junio de 2016, por Dña. Carmen Oliva Ruiz, como mandataria verbal de RETAIL EXTREM SLU que actúa en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico del APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata", en contestación informe elaborado con fecha 24 de mayo de 2016 en relación con el Estudio de Detalle para dicha Área de Planeamiento Específico APE 27.01, y tal como ya le fue notificado con fecha 5 de agosto de 2016, aclarar que en dicho informe se da traslado del contenido de la circular 1/2008 noviembre de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura sobre la necesidad de que las iniciativas particulares de desarrollo adopten la forma y procedimientos de los Programas de Ejecución, en las actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo, los promotores deberán presentar sus iniciativas de actuaciones urbanizadoras y/o rehabilitadoras en la forma y conforme al procedimiento previsto para los **"Programas de Ejecución"**, por lo que las iniciativas "particulares" de desarrollo del Planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial y Estudio de Detalle), deberán adoptar la forma y procedimientos previstos en los artículos 118 y siguientes de la LESOTEX.

Señala dicha circular que, a partir del 1 de enero de 2009, no será admitida por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio propuestas de aprobación basadas en una tramitación "autónoma" del Planeamiento de desarrollo (PP, PE, y ED), sin que el mismo haya formado parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora de los promotores.

Se especifica, que debido a las diferentes funciones atribuidas a los Estudios de Detalle, para estos solo será exigible que adopten la forma y procedimientos de los Programas de Ejecución cuando el concreto Estudio de Detalle constituya y se contemple asimismo como Unidad de Actuación por el Plan General.

El vigente Plan General Municipal contempla el ámbito de este APE como una Unidad de Actuación Urbanizadora UAU 27.01, de Suelo Urbano No consolidado.

Por su parte el artículo 3.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a "Unidades de Actuación", señala que: "*El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda dividido en unidades de actuación urbanizadora (UAU) para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En la clase de suelo urbano, dichas unidades de actuación podrán ser discontinuas.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha
16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

Asimismo, se delimitan unidades de actuación continuas y discontinuas para la obtención de las dotaciones correspondientes a los incrementos de aprovechamiento previstos en ámbitos de suelo urbano (UAA).

Para el desarrollo de las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado, es necesaria la redacción y aprobación ***del Programa de Ejecución."***

Por ello, tal como se informaba, para dar trámite al Estudio de Detalle presentado, este deberá formar parte de un Programa de Ejecución. El contenido del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanizadora será el establecido al efecto en el artículo 119 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

No obstante, dado que en el escrito anteriormente referido, se indica la necesidad de contar con informes relativos al acceso a través de la N – 630 y respecto al tratamiento de suelo público correspondiente a la vía pecuaria que recorre el ámbito, con fecha 4 de julio de 2016, a petición del Sr. Concejal de Urbanismo se procedió a solicitar los informes sectoriales de la Demarcación de Carreteas del Estado y de la Dirección General de Desarrollo Rural (Vías Pecuarias).

Con fecha 21 de julio de 2016, y a los efectos de la emisión del informe solicitado, se remitió a la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura documento referente al ESTUDIO DE TRAFICO, presentado por Dña. Carmen Oliva López Ruiz el 19 de julio anterior, informe que fue recibido en este Ayuntamiento con fecha 4 de agosto de 2016, y cuya copia le fue remitida el día 5 de agosto de 2016.

Solicitado con esa misma fecha igualmente **informe de la Dirección General de Desarrollo Rural** (Vías Pecuarias), el día 24 de agosto de 2016, se recibe en este Ayuntamiento informe emitido por la Jefa de Servicio de Infraestructuras Rurales **cuya copia se adjunta."**

Cáceres, 29 de agosto de 2016

LA SECRETARIA

Fdo. Fidela Romero Díaz

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

Consejería de
Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio

Dirección General de Desarrollo Rural

Avd. Luis Ramallo S/N
06800 Mérida
Teléfono: 924002000
Fax: 924002057

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida, 11 de agosto de 2016

AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
Registro General de ENTRADA
Nº 20.080/629
24 AGO. 2016
Planeamiento

AYTO. CÁCERES
Sección de Planeamiento y Gestión
Plaza Mayor nº 1
10003 - CÁCERES

JUNTA DE EXTREMADURA
REGISTRO UNICO
Salida Nº 2016208060010010
16/08/2016 11:44:58

Expte. Nº : AG/CC0259/16

Asunto: Rdo. Informe Sectorial de Vías Pecuarias al Estudio de Detalle del APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata". **Nº Expte: PLA-LUE-0071/2016**

En relación a la notificación de solicitud de informe de fecha 13 de julio de 2016, sobre el Estudio de Detalle de la Agrupación de Interés Urbanístico Área de Planeamiento Específico APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata". Le comunico lo siguiente:

Según el plano de ordenación propuesta, distribución y reservas públicas, afecta a la vía pecuaria Colada del Junquillo con una superficie de 3.534 m^2. Y conforme al Plan General de Cáceres aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 15 de febrero de 2010 (DOE de 30 de marzo), la ficha de sector detalla la superficie de suelo público existente (vía pecuaria) coincidente con la propuesta del citado Estudio de Detalle APE 27.01 Ruta de la Plata.

Lo que le informo para los efectos oportunos

Jefa de Servicio de Infraestructuras Rurales
P.A. : Directora de Programas de Infraestructuras Rurales

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
Dirección General de Desarrollo Rural

Fdo.: Purificación Montes Tejeda

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- **Informe emitido por el Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura – Cáceres), en referencia al acceso al ámbito y estudio de tráfico.**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

Área de Economía, Hacienda, Patrimonio,
Contratación y Urbanismo.
Unidad Administrativa Oficina de Desarrollo Urbano
Sección de Planeamiento y Gestión

N O T I F I C A C I O N

REG/SALIDA: 11869

ASUNTO: Notificación informe

Nº EXPTE: PLA-LUE-0071-2016

P/REF: ERG

FECHA: 05/08/2016

Destinatario/a: Planeam/D
SR D, Carmen Oliva LOPEZ RUIZ
RETAIL EXTREM SLU, en rep. AIU del APE 27.01

Pabellon Monorail, Isla de la Cartuja
41092 SEVILLA

Visto el escrito presentado con fecha 27 de junio de 2016, por Dña. Carmen Oliva Ruiz, como mandataria verbal de RETAIL EXTREM SLU que actúa en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico del APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata", en contestación informe elaborado con fecha 24 de mayo de 2016 en relación con el Estudio de Detalle para dicha Área de Planeamiento Específico APE 27.01, aclarar que en dicho informe se da traslado del contenido de la circular 1/2008 noviembre de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura sobre la necesidad de que las iniciativas particulares de desarrollo adopten la forma y procedimientos de los Programas de Ejecución, en las actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo, los promotores deberán presentar sus iniciativas de actuaciones urbanizadoras y/o rehabilitadoras en la forma y conforme al procedimiento previsto para los **"Programas de Ejecución"**, por lo que las iniciativas "particulares" de desarrollo del Planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial y Estudio de Detalle), deberán adoptar la forma y procedimientos previstos en los artículos 118 y siguientes de la LOSETEX.

Señala dicha circular que, a partir del 1 de enero de 2009, no será admitida por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio propuestas de aprobación basadas en una tramitación "autónoma" del Planeamiento de desarrollo (PP, PE, y ED), sin que el mismo haya formado parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora de los promotores.

Se especifica, que debido a las diferentes funciones atribuidas a los Estudios de Detalle, para estos solo será exigible que adopten la forma y procedimientos de los Programas de Ejecución cuando el concreto Estudio de Detalle constituya y se contemple asimismo como Unidad de Actuación por el Plan General.

El vigente Plan General Municipal contempla el ámbito de este APE como una Unidad de Actuación Urbanizadora UAU 27.01, de Suelo Urbano No consolidado.

Por su parte el artículo 3.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a "Unidades de Actuación", señala que: "*El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda dividido en unidades de actuación urbanizadora (UAU) para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En la clase de suelo urbano, dichas unidades de actuación podrán ser discontinuas.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha
16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

Asimismo, se delimitan unidades de actuación continuas y discontinuas para la obtención de las dotaciones correspondientes a los incrementos de aprovechamiento previstos en ámbitos de suelo urbano (UAA).

Para el desarrollo de las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado, es necesaria la redacción y aprobación ***del Programa de Ejecución."***

Por ello, tal como se informaba, para dar trámite al Estudio de Detalle presentado, este deberá formar parte de un Programa de Ejecución. El contenido del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanizadora será el establecido al efecto en el artículo 119 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

No obstante, dado que en el escrito anteriormente referido, se indica la necesidad de contar con informes relativos al acceso a través de la N – 630 y respecto al tratamiento de suelo público correspondiente a la vía pecuaria que recorre el ámbito, con fecha 4 de julio de 2016, a petición del Sr. Concejal de Urbanismo se procedió a solicitar los informes sectoriales de la Demarcación de Carreteas del Estado y de la Dirección General de Desarrollo Rural (Vías Pecuarias).

Con fecha 21 de julio de 2016, y a los efectos de la emisión del informe solicitado, se remitió a la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura documento referente al ESTUDIO DE TRAFICO, presentado por Dña. Carmen Oliva López Ruiz el 19 de julio anterior.

Con fecha 4 de agosto de 2016, se recibe en este Ayuntamiento **Informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura** en relación con la documentación remitida, **cuya copia se adjunta.**

No consta que por la Dirección General de Desarrollo Rural (Vías Pecuarias), haya sido aún emitido el informe solicitado. Tan pronto como este sea recibido se le dará oportuno traslado.

Cáceres, 5 de agosto de 2016
LA JEFE DE LA SECCION DE PLANEAMIENTO

Fdo. Esther Romero González

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

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

MINISTERIO DE FOMENTO
-4 AGO 2016
UNIDAD DE CARRETERAS DE CÁCERES
SALIDA 1105

O F I C I O

S/REF. Expte PLA-LUE-0071/2016 Refª bnc
N/REF.
FECHA
ASUNTO: Solicitud informe Estudio de Detale APE 27/01.

Sra. Alcaldesa-Presidente del Excmo. Ayuntamiento
Plaza Mayor, s/n
10071 CÁCERES

AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
Registro General de ENTRADA
Nº 19269/599
04 AGO. 2016
Planeamiento

Se ha recibido una solicitud de fecha 04/07/2016 y nº de registro de entrada 1862, relativa a la emisión del informe vinculante sobre el Estudio de Detalle del APE 27.01 de Cáceres; éste informe es el establecido en el articulado de la Ley 37/2015 de Carreteras, al encontrarse la actuación objeto de expediente en tramo considerado urbano de la N-630 en la ciudad de Cáceres.

Una vez estudiada la figura de planeamiento de referencia presentada a tal efecto por el promotor de la actuación, el documento, que incluye estudio de tráfico, se considera aceptable en cuanto a la información comprendida en el mismo, y en lo referente a la posible afección a la carretera N-630 a su paso por la ciudad de Cáceres, quedando acreditado en esta fase de tramitación que en cuanto a la concepción global no se prevé que existan afecciones cuyo tratamiento y valoración implicaren el parecer desfavorable de esta Administración de Carreteras del Estado.

Para conseguir todo ello deberán cumplirse las siguientes consideraciones:

1. Tanto la conexión de salida al área comercial como la de reincorporación a la N-630 tendrán un carril con una anchura mínima de 4,5 m entre caras interiores de las marcas viales, que se incrementará hasta los 5,0 m en los tramos que discurran en curva. A ello se añadirán sendos arcenes de al menos 0,5 m cada uno. Se prohibirá el aparcamiento de vehículos tanto en la vía de servicio como en el arcén de la carretera. En todo caso hay que manifestar que el número de plazas de aparcamiento aparenta ser insuficiente a la vista de las circunstancias concurrentes.
2. Se proyectarán sendos carriles de cambio de velocidad en dichos extremos de forma que la longitud L descrita en la instrucción de trazado de carreteras para este tipo de carriles sea al menos 25 m en cada uno de los dos casos hasta la sección característica. Los carriles finalizarán con sendas cuñas triangulares de longitud no menor de 15m. El promotor aportará los terrenos necesarios para construir dichos carriles y restituir el arcén, la cuneta y el dominio público actualmente existentes.
3. Para la consecución de dichos trazados será necesario reordenar el drenaje superficial en la zona de forma que el actualmente existente no sufra menoscabo en su funcionalidad ni se produzcan cambios que alteren de forma no controlada la solución a la evacuación de escorrentías superficiales. En este sentido es muy importante destacar la red actualmente existente para la evacuación de aguas pluviales en la zona, de la cual se adjunta plano descriptivo, que será previsiblemente afectada por lo planeado. Deberá proyectarse en

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

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

CORREO ELECTRÓNICO
demarcacion.extremadura@fomento.es

ulteriores fases de desarrollo una solución satisfactoria a la restitución de dicha red, sin la cual no podrá mantenerse el parecer favorable de esta Demarcación.

4. La entrada desde la vía de servicio unidireccional hacia el aparcamiento tendrá las características geométricas necesarias (al menos anchura y radio de giro) así como la señalización adecuada para priorizar con dichas características el movimiento de los vehículos que proceden de la N-630, en evitación de posibles retenciones de usuarios que menoscaben la seguridad viaria de ésta.
5. La salida de la explanada de aparcamientos a la vía de servicio paralela a la N-630 únicamente se podrá realizar a través del vial perimetral que conecta con el extremo Este de la parcela, y no por la conexión Oeste, como se ha planeado, para evitar interferencias de tráfico, colapsos o retenciones que puedan afectar a la N-630 y, según la experiencia adquirida en casos similares, pudiera llegar a bloquear parcialmente la cercana glorieta de intersección con la N-521 ("Donantes de sangre"). Por tanto, ese tramo de vía distribuidora del aparcamiento no podrá ser unidireccional.
6. El parecer de esta Demarcación es que el carril bici municipal debería ser modificado para evitar la interferencia con los vehículos que accedan a la vía de servicio. No obstante, si se optara por mantener el diseño planteado, deberá otorgarse la prioridad a los vehículos a motor, interrumpiendo el carril bici (incluida su pavimentación) y señalizando adecuadamente en este sentido el régimen de cesión del paso.
7. Se deberá dotar de acerado al movimiento de peatones procedente del paso semafórico situado inmediatamente al Oeste de las instalaciones promovidas, el cual deberá resolver las posibles afecciones que ello produjera en el drenaje de la carretera.
8. No se especifica información sobre los movimientos que deberán realizar los camiones de aprovisionamiento y transporte que abastezcan a la nueva zona comercial, ni de la ubicación de áreas de carga y descarga; por otra parte, es de entender que por sus dimensiones, estos vehículos no pueden discurrir por el vial perimetral planeado. Por todo lo indicado, éste extremo deberá ser particularizado y resuelto en la siguiente etapa de planeamiento, debiendo garantizarse que la solución a proyectar cumpla con los requisitos establecidos en el presente informe.
9. Es de señalar, según la información de que se dispone en la actualidad, la previsión de que pueda existir próximamente una tubería de abastecimiento de agua potable en dicha margen, circunstancia que debería ser tenida en cuenta, en ese caso, en los proyectos que desarrollen el Estudio de Detalle.
10. Las señales de tráfico que afecten a la calzada de forma directa, incluyendo los carriles de cambio de velocidad, tendrán dimensiones y características aptas para carretera convencional. Deberá señalizarse la prohibición de estacionamiento en el arcén de la N-630 en el tramo.
11. Deberá realizarse una investigación del paquete de firme existente en el arcén de la calzada adyacente, previendo el caso de que éste no fuera suficiente (en cuanto a su capacidad portante) para soportar el tráfico que acceda a la vía de servicio, en cuyo caso aquel deberá ser acondicionado por parte del promotor para garantizar dicho extremo.
12. Se garantizará la adecuada restitución de los elementos de señalización, defensa y balizamiento actualmente existentes que pudieran resultar afectados.
13. No podrán planearse nuevos servicios o reposición de los ya existentes por la zona de dominio público de la carretera.

MINISTERIO DE FOMENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
DEMARCACION DE CARRETETRAS DEL ESTADO EXTREMADURA

Por lo indicado se informa favorablemente el expediente de referencia, significando que, tal y como se indica en la documentación facilitada por el promotor, y sin perjuicio de las respectivas competencias que tuvieren otros Organismos, previamente a que se inicien los trabajos deberá recabarse la correspondiente autorización administrativa de este Departamento mediante un proyecto de construcción que resuelva satisfactoriamente las consideraciones formuladas con anterioridad.

Asimismo habrá de estarse a las indicaciones que se formulen al respecto por parte del personal técnico de esta Demarcación de Carreteras, y muy especialmente en lo referente a señalización de obras, coordinación de los trabajos garantizando el mantenimiento del nivel de servicio de la carretera, limitaciones (espaciales y temporales) a los trabajos por razones de seguridad viaria, etc... 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 a la carretera o sus elementos funcionales, que pudieran producirse sobre la antes 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...

Deberá comprobarse durante la fase de construcción que los elementos de iluminación tanto viaria, como de aparcamientos o de publicidad comercial o imagen de marca, no producen en ningún caso deslumbramientos a los usuarios de la N-630.

Asimismo, deberá prestarse especial determinación a garantizar que los movimientos de tierras y la situación definitiva de las rasantes y los elementos de drenaje superficial y profundo no afecten de forma negativa al drenaje actual y futuro de la carretera.

El incumplimiento de estas consideraciones, y específicamente aquellas que pudieran producir menoscabo a la Seguridad Viaria (durante la fase de construcción o también durante la explotación del área comercial a desarrollar), podría significar, en aplicación de la legislación de carreteras actualmente vigente, el cierre de los accesos de la vía de servicio a la carretera N-630, a través de la Unidad de Carreteras del Estado de Cáceres.

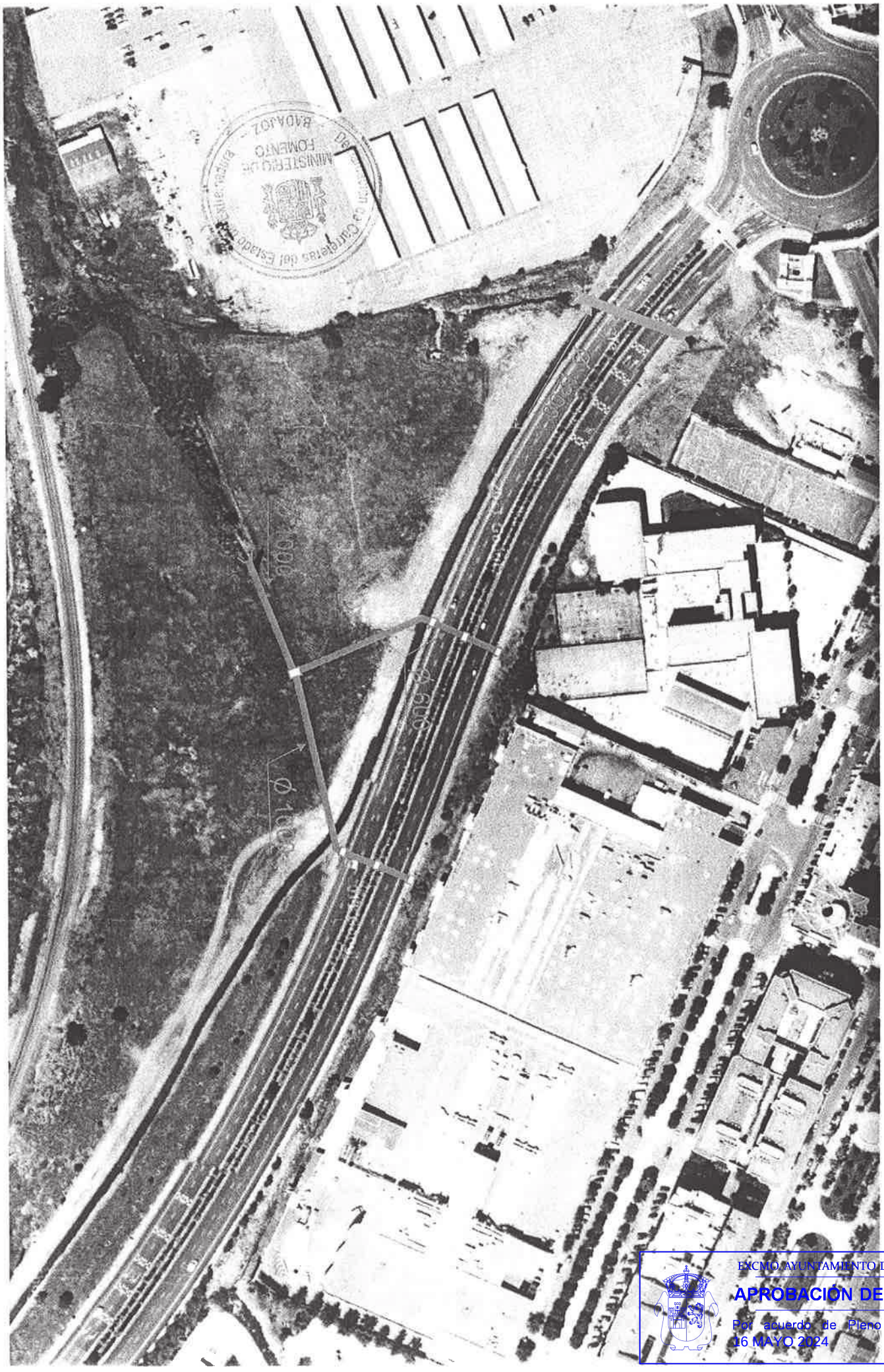
EL INGENIERO JEFE DE LA DEMARCACIÓN:

Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura
MINISTERIO DE FOMENTO
BADAJOZ

Fdo.: José Manuel Blanco Segarra.

MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
DEMARCACION DE CARRETETRAS DEL ESTADO EXTREMADURA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha
16 MAYO 2024

- **Acuerdo de Declaración de Viabilidad emitido por el Excmo. Ayto. Pleno de Cáceres en sesión de 18-05-2017 (EXPEDIENTE "PLA-CVB-06-2010).**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

Área de Urbanismo y Medio Ambiente
Unidad Administrativa de Actividades y Medio Ambiente
Sección de Planeamiento y Gestión

N O T I F I C A C I Ó N

REG/SALIDA: 8502

ASUNTO: Notificación Acuerdo Pleno
Declaración viabilidad APE 27.01
"Ruta de la Plata"
Nº/EXPTE: CVB-0006
P/REF: ERGJ/bnc
FECHA: 29/05/2017

Destinatario/a: Planeam/D
SR. D. F. JAVIER MARIN RODRIGUEZ
(RETAIL EXTREM SLU) en representacion
de la Agrupacion de Interes Urbanistico del
APE 27.01 "Comercial Ruta dela Plata"
Pabellon Monorail
Isla de la Cartuja
41092 SEVILLA

*El **Excmo. Ayuntamiento Pleno** de esta Capital, en **sesión mensual ordinaria** celebrada en primera convocatoria el día **dieciocho de mayo de dos mil diecisiete**, entre otros acuerdos adoptó uno que copiado literalmente es del tenor siguiente:*

6º.- CONSULTA DE VIABILIDAD DE LA TRANSFORMACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 27.01 "COMERCIAL RUTA DE LA PLATA".-

Por el Secretario General de la Corporación se da lectura a un dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Patrimonio, Contratación y Seguimiento Empresarial, que dice lo siguiente:

«DICTAMEN.- 2º.- CONSULTA DE VIABILIDAD DE LA TRANSFORMACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 27.01 "COMERCIAL RUTA DE LA PLATA".

Se presenta a la Comisión la Consulta de Viabilidad de la Transformación Urbanizadora del Área de Planeamiento Específico APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata", tramitado a instancias de D. Javier Martín Rodríguez en representación de RETAIL EXTREM S.L.U. (Expte. PLA-CVB-06-2010).

El informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 25 de abril de 2017 dice literalmente:

"Visto el documento aportado por la Sección de Planeamiento de este Ayuntamiento y presentado por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "COMERCIAL RUTA DE LA PLATA"; con fecha de entrada en este Servicio 30 de marzo de 2017, el técnico que suscribe informa lo siguiente:

ANTECEDENTES:
La documentación anteriormente citada se presenta con objeto de ser tramitada como consulta de viabilidad para el desarrollo del Área de Planeamiento Específico APE 27.01, área delimitada por el Planeamiento de rango superior, PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES. Documento que cuenta con aprobación definitiva desde el 15 de febrero de 2010, y que fue publicado en el DOE número 60, de 30 de marzo de 2010.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

Teniendo en cuenta dicho instrumento urbanístico, la situación de dichos terrenos es la siguiente:

1. El APE en cuestión se sitúa en la parte oeste de la ciudad, colindando con las grandes áreas comerciales existentes y proyectadas; y con acceso directo desde la travesía de la N-630.
2. Los terrenos objetos de consulta están clasificados como Suelo Urbano no Consolidado constituyendo el Área de Planeamiento Específico APE 27.01 Ruta de la Plata.
3. Dichos terrenos constituyen la Unidad de Actuación Urbanizadora UAU 27.01.
4. De la ficha de ordenación correspondiente a dicho Área, y relacionado con el trámite de consulta de viabilidad, se deduce lo siguiente:
   - La superficie total es de 38.709 m2.
   - La intensidad es de 0,52 m2/m2, con uso global Terciario.
   - La norma zonal y usos compatibles serán los de la Norma Zonal 7, grado 4.
   - La edificabilidad de usos lucrativos, se concreta con 20.000 m2 de uso terciario.
   - Se reservará una parte de la cesión de suelo dotacional para aparcamiento público con un número no inferior a 150 plazas de aparcamiento.
   - La cesión de dotacional público (incluido en el área) se debe concretar con una cesión de dotaciones locales de 4.512 m2 de red viaria y 5.662 m2 de espacios libres.
   - La actuación requerirá un estudio de tráfico que garantice la accesibilidad a las nuevas instalaciones, prohibiendo el acceso directo desde la N-630 hasta que no se transfiera la titularidad de la travesía al Ayuntamiento.
   - Para el resto de obligaciones se adjunta ficha del Área.
   -

CONTENIDO INCLUIDO EN EL DOCUMENTO PRESENTADO:

1. Ámbito de la actuación y adecuación al planeamiento:

El escrito presentado expresa el interés del desarrollar la actuación urbanizadora relacionada con el área denominada por el Plan General Municipal Área de Planeamiento Específico APE 27.01 Ruta de la Plata. Coincidiendo la delimitación propuesta con la establecida por el PGM.

Del resto de parámetros incluidos en el documento, indicar, que no son objeto de una consulta de viabilidad. La consulta deberá adaptarse al planeamiento vigente y en todo caso, dichos parámetros, deberán ser incluidos y justificados en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

De forma particular, cabe informar que se incluye como un apartado más una valoración del suelo, hecho que además de obtener un valor que no estar suficientemente justificado, no corresponde ni en tiempo, ni en forma con el contenido propio de una consulta de viabilidad. Por ello el técnico que suscribe no se pronuncia sobre el valor obtenido.

2. Consultante:

La consulta es presentada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "COMERCIAL RUTA DE LA PLATA".

Plazos propuestos y forma de gestión:

- El documento presentado cuantifica el tiempo necesario para el desarrollo del proceso en dos bloques, uno de nueve meses, en el que se redactarán y tramitaran los documentos necesarios; y otro de ocho meses en los que se realizarán las obras y se produzca la recepción por parte del ayuntamiento. Por tanto se entiende que se ajusta de esta forma al máximo de 5 años establecidos por la LSOTEx.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- El sistema de gestión propuesto es el Indirecto, por el Sistema de Compensación. **Para ello la Agrupación de Interés Urbanístico debe estar legalmente constituida por más del 50% de los propietarios,** hecho que deberá informar la Sección correspondiente.

-

3. Cualificación Técnica de las personas consultantes:

El documento es presentado por la Agrupación y viene firmado por el Técnico Álvaro Vázquez Moreno, según se indica Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado nº 20147.

4. Cesión de suelo Dotacional Público:

Teniendo en cuenta la ordenación detallada establecida por el PGM para el área en cuestión, el resultado del proceso urbanizador, además del cambio de trazado de la vía pecuaria que discurre por el ámbito; obliga a la cesión de al menos 4.512 m2 perteneciente a la red viaria, y de 5.662 m2 para adscribirlo al sistema de espacio libres.

CONTENIDO DE LA DECLARACIÓN DE VIABILIDAD.

El Ayuntamiento, si estimara pertinente la transformación urbanizadora, determinará:

1. El ámbito concreto de la actuación, correspondiendo con el APE 27.01 del PGM. Del resto de parámetros a los que se hace referencia en la documentación presentada, serán tratado en documentos que deberán tramitarse con posterioridad.

2. Forma de gestión, que deberá ser Indirecta y por el sistema de Compensación; **siempre que se considere que la agrupación está constituida en debida forma.**

3. Criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.

- Plazos: los propuestos en el documento pueden ser asumidos por la declaración de viabilidad, considerando la aprobación de los correspondientes documentos de desarrollo como comienzo del plazo establecido por la LSOTEx para proceder a la realización de las obras de urbanización, por ello y siguiendo el calendario establecido, como fecha de inicio de la ejecución material de la urbanización se producirá dentro del primer año de vigencia del Programa de Ejecución (Art. 118, 3, de la LSOTEx).

- Calidades y Diseño urbano:
  - Diseño urbano: debe buscar la optimización de la calidad ambiental de los espacios urbanos que se creen, siguiendo con las pautas de crecimiento previamente establecidas por el Plan General vigente.

Por lo que la viabilidad debe quedar condicionada al cumplimiento de lo establecido por el Plan General vigente para esta Unidad de Actuación. Por tanto el desarrollo urbanístico de la actuación se deberá ajustar a los parámetros urbanísticos ya establecidos por el Plan General en la ficha correspondiente.

La singularidad de la ubicación, requerirá el estudio de tráfico correspondiente, tanto por parte del Servicio de Infraestructuras de este ayuntamiento, así como el visto bueno de la Demarcación de Carreteras del Estado.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

- Calidades de urbanización:

Deberán ser informados e impuestos por el Servicio de Infraestructura

4. Del resto de parámetros y determinaciones incluidas en el documento, son propios del programa de ejecución y del proyecto de reparcelación, documentos que deberán tramitarse en un futuro, por tanto dichos término deberán ser informados, si es el caso, en el momento correspondiente.

CONSECUENCIAS QUE PUDIERA TENER PARA ESTE AYUNTAMIENTO LA CONCESIÓN DE LA VIABILIDAD SOLICITADA, ASÍ COMO EL INICIO DE LOS TRABAJOS DE URBANIZACIÓN.

Según se indica en la documentación aportada, a falta de confirmación por parte de la Sección de Inventario, este Ayuntamiento es titular de una superficie de suelo dentro del sector de 9.637,32 m2, lo que supone un 24,90% del total del ámbito. Por ello, cualquier trámite que se lleve a cabo sobre dicho ámbito, requerirá la participación de éste como un titular en la posición que se determine; participación tanto en los beneficios como las cargas en el porcentaje anteriormente indicado."

El informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de fecha 4 de mayo de 2017 dice literalmente:

"En relación con la Consulta de Viabilidad del APE 27.01 "Ruta de la Plata" presentada por D. Francisco Javier Marín Rodríguez en nombre de Retail Extrem S.L.U en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico, se informa lo siguiente por parte del Servicio de Infraestructuras:

De acuerdo con la ficha de ordenación del P.G.M de Cáceres, el APE 27.01 "*se ejecutará mediante un estudio de detalle y será necesario presentar de forma conjunta un estudio de tráfico que garantice la accesibilidad de las nuevas instalaciones y su no interferencia con los usos actualmente existentes*". Además "*no será posible el acceso directo a la N-630 hasta que no se transfiera la titularidad de la travesía al Ayuntamiento*".

1) Respecto a estas observaciones del P.G.M se concreta lo siguiente:

La garantía de accesibilidad, peatonal y rodada, sin interferencias supone por un lado que el peatón pueda acceder al sector comercial sin dificultades y que el acceso rodado se construya de forma que no planteé interferencias con usos existentes como son el propio tráfico de la vía o los usuarios del carril bici, aspectos que no se cumplen.

Con la ordenación genérica propuesta, el peatón no tiene acceso sencillo al sector (se esboza en el plano 10 un itinerario peatonal a través de zonas libres y aparcamientos públicos), y los usuarios de otras infraestructuras se ven notablemente afectados. Así el foco de atracción que supondrá el nuevo comercial con una superficie lucrativa de 21.191,34 m^2, provocará un aumento del acceso peatonal cruzando la variante a la N-630 desde los polígonos cercanos como Cabezarrubia, Vivero y R66 A. Ese continuo paso peatonal dará lugar a retenciones del tráfico rodado que puede afectar a la circulación en la glorieta Donantes de Sangre. Asimismo se pueden intuir retenciones en el otro sentido de la variante dirección Salamanca.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

Se entiende pues, que para cumplir con las especificaciones del Plan y se garantice la accesibilidad peatonal alterando de forma menos acusada los usos existentes será necesario, como primera medida, separar ambos tráficos creando una pasarela peatonal que a su vez de continuidad al carril bici existente.

Otra forma de evitar interferencias en los usos existentes es plantear el acceso desde los puntos de intersección (glorietas), en especial los que menos intensidad de tráfico presentan actualmente. En este sentido, la glorieta intersección de Virgen de Guadalupe con la Avda. del Ferrocarril (variante N-630) sería la idónea para iniciar el acceso al sector con una vía de servicio de doble carril que diera entrada y salida a través de la glorieta al nuevo comercial provocando interferencias mínimas en la variante.

Por otro lado, con la ordenación propuesta en el plano 7, se plantea un cruzamiento peligroso entre los vehículos que acceden por la vía de servicio y los usuarios del carril bici. Se considera que el carril bici debe quedar por detrás de la vía de servicio para que así el vehículo cruce el carril bici desde la vía de servicio a una velocidad inferior a la que pudiera llevar dentro de la variante.

2) Otras consideraciones:

* Por homogeneidad en el desarrollo del planeamiento, sería lógico que la nueva zona de aparcamiento de obligada creación tuviera conexión con la existente del Centro Comercial próximo o incluso quedara al mismo nivel, lo que daría lugar a dos posibles entradas al nuevo comercial, que iría en favor de todo lo expresado anteriormente relativo al tráfico peatonal y rodado.

* Se recuerda que la viabilidad del sector pasa también por tener dos puntos de conexión distintos a la red de abastecimiento municipal, así como posibilidad de conexión con el saneamiento municipal. En este sentido se hace constar que los nuevos desarrollos deben plantear redes separativas evitando sobrecargar el agua residual que llega a las EDAR.

* Dadas las características del sector que se pretende desarrollar, poco integrado en la trama urbana, sería deseable que su conservación se gestionara a través de una entidad de conservación.

* Por la afección del sector a la variante de la N-630, a una vía pecuaria, y por su proximidad al trazado del ferrocarril se cree oportuno informe de los organismos titulares de estos espacios.

* Por último, se recuerda que la declaración de viabilidad no implica la aprobación exhaustiva de la solución muy general propuesta con la que se tramita en la consulta, debiendo ser en el programa de ejecución donde se detallen las soluciones a todo lo expresado en este u otros informes preceptivos.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos".

El informe emitido por la Inspección de Servicios Municipal de fecha 4 de mayo de 2017 dice literalmente:

"Citada propuesta es Viable, no obstante: Se deberá presentar **documentación técnica,** relativa a los servicios de agua potable, saneamiento, gas, etc., y sus conexiones a las redes existentes en el Programa de Ejecución y/o Proyecto de Urbanización correspondiente de los sectores o sub-sectores. Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos".

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha
16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

El informe emitido por la Jefa de la Sección de Planeamiento de fecha 5 de mayo de 2017 dice literalmente:

"Con fecha 29 de marzo de 2017 tiene entrada en este Ayuntamiento CONSULTA DE VIABILIDAD para la Transformación Urbanizadora del Área de Planeamiento Específico APE 27.01 "COMERCIAL RUTA DE LA PLATA" del Plan General Municipal.

Según la ficha de ordenación del APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata", recogida en el vigente Plan General Municipal, los terrenos incluidos en su ámbito, con delimitación continua, aparecen clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, con uso Global TERCIARIO, una superficie 38.709 m2, y una edificabilidad de usos lucrativos (terciario) de 20.000 m2, señalando como objetivo del área el 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.

Indica esta ficha que se reservará una parte de la cesión de suelo dotacional para aparcamiento público en el interior de la parcela lucrativa, no inferior a 150 plazas. Se ejecutará mediante un Estudio de Detalle y será necesario presentar de forma conjunta un Estudio de Tráfico que garantice la accesibilidad de las nuevas instalaciones y su no interferencia con los usos actualmente existentes. No será posible el acceso directo a la Nacional 630 hasta que no se transfiera la titularidad de la travesía al Ayuntamiento. (No consta en esta sección que dicha transferencia de titularidad se haya producido).

La ficha de Gestión por su parte, que señala que se trata de una Unidad de Actuación Urbanizadora (UAU 27.01), indicando como sistema de actuación la forma de gestión indirecta, con iniciativa de planeamiento privada, asigna un aprovechamiento medio de 0,568586 y señala como cesiones de suelo dotacional público 4.512 m2 de red viaria y 5.662 m2 de espacios libres. Según se hace constar igualmente esa ficha se incluyen en la unidad 3.534 m2 de suelo público existente que se corresponde con la superficie de la vía pecuaria que recorre el ámbito.

Con fecha 23 de mayo de 2016, tuvo entrada en este Ayuntamiento un Estudio de Detalle presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico del APE solicitando su tramitación conjunta con un Estudio de Tráfico igualmente presentado.

Dicha documentación fue tramitada en esta sección como propuesta de actuación, (PLA –LUE 071-2016) y no como Estudio de Detalle por cuanto conforme al contenido de la circular 1/2008 de 5 de noviembre sobre la necesidad de que las iniciativas particulares de desarrollo adopten la forma y procedimientos de los Programas de Ejecución, en las actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo, los promotores deberán presentar sus iniciativas de actuaciones urbanizadoras y/o rehabilitadoras en la forma y conforme al procedimiento previsto para los **"Programas de Ejecución"**, por lo que las iniciativas "particulares" de desarrollo del Planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial y Estudio de Detalle), deberán adoptar la forma y procedimientos previstos en los artículos 118 y siguientes de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La documentación presentada fue remitida a la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, que con fecha 4 de agosto de 2016 emitió informe en el que se hizo constar que se considera aceptable lo propuesto en el estudio de tráfico presentado.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

Esta documentación fue igualmente remitida a la Dirección General de Desarrollo Rural, que con fecha 24 de agosto de 2016 emitió informe en el que hace constar que el plano de ordenación propuesta, distribución y reservas públicas afecta a la vía pecuaria Colada del Junquillo cuya superficie, 3.534 m2 coincide con la señalada en la ficha del sector y con la propuesta presentada por la AIU.

La CONSULTA DE VIABILIDAD se presenta por D. F. Javier Marín Rodríguez, en representación de RETAIL EXTREM SLU, que actúa en representación de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO del APE 27.01 del Plan General Municipal de Cáceres denominada "COMERCIAL RUTA DE LA PLATA", que fue constituida en escritura pública ante el Notario de esta capital D. Alberto Sáenz de Santamaría, con fecha 15 de febrero de 2016 número 254 de su protocolo e inscrita en el Registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico por Resolución de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 10 de marzo de 2016 con el número 272/2016.

Propuesta de Ámbito: la Consulta de Viabilidad formulada, tal como señala el artículo 10.3 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx), en su apartado a) presenta una propuesta de ámbito de la operación de transformación que se proyecta ***coincidente con el señalado en el Plan General Municipal como APE 27.01.***

Propuesta de plazos indicativos: de conformidad con lo dispuesto en el apartado b) del mencionado artículo 10.3 de la LSOTEx, se presenta una propuesta de plazos indicativos señalando dos bloques, un primer bloque de ***9 meses*** (tramitación documentos) y un segundo bloque de ***8 meses*** (contratación y ejecución de obras).

Forma de gestión de la actividad de ejecución: La Consulta de Viabilidad formulada, propone la forma de gestión indirecta mediante el ***Sistema de Compensación***, figurando en la escritura de constitución presentada que efectivamente la Agrupación de Interés Urbanístico "APE 27.01 Comercial Ruta de la Plata", integra propietarios de terrenos que representan más del 50% de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Actuación, requisito necesario para poder constituirse (artículo 120 e) de la LSOTEx).

Cualificación técnica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución de la actuación urbanizadora: se indica que el redactor del documento es **Álvaro Vázquez Moreno** Ingeniero de Caminos Canales y Puertos colegiado nº 20147, haciendo referencia a su Formación Académica, Experiencia Profesional y Proyectos Profesionales.

Señalar que tal como se hace constar en el informe emitido por el Jefe de la Unidad de Medio Ambiente, Planeamiento y Gestión Urbanística, el resto de los parámetros urbanísticos incluidos en el documento, no son objeto del contenido de una consulta de viabilidad. El contenido de la consulta deberá adaptarse a la legislación vigente y en todo caso, dichos parámetros deberán ser incluidos y justificados en el documento de ordenación urbanística correspondiente. De forma particular, informa que se incluye como un apartado más una valoración del suelo, hecho que además de obtener un valor que no está suficientemente justificado, no corresponde ni en tiempo ni en forma con el contenido propio de una consulta de viabilidad. Por lo que no se pronuncia sobre el valor contenido".

El **informe emitido por el Servicio de Infraestructuras** en relación con la Consulta de Viabilidad formulada por la Agrupación de Interés Urbanístico se realizan una serie observaciones y de consideraciones a las cuales me remito, y la **Inspección de Servicios**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha
16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

Municipales considera viable la propuesta. (No se ha incorporado al expediente el informe solicitado desde esta sección de Planeamiento a la Sección de Inventario)

Según dispone el artículo 10.3 de la LSOTEx, "*El Ayuntamiento 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, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:*

1ª 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 (…).

2ª Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

A la vista de cuanto antecede, y teniendo en cuenta las consideraciones señaladas en los informes emitidos por el Jefe de la Unidad de Medio Ambiente, Planeamiento y Gestión Urbanística y por el Adjunto Jefe del Servicio de Infraestructuras anteriormente referidos, la Comisión dictaminará lo procedente en orden a la ***Declaración de la viabilidad de la transformación del APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata"***, solicitada por la Agrupación de Interés Urbanístico, determinando, en su caso, como forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento **la gestión indirecta mediante el sistema de compensación** (artículo 16 2 a) de la LSOTEx).

Como criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación, deberán fijarse los siguientes:

Plazos: asumiendo los propuestos en la consulta de viabilidad, y para concretar su computo efectivo, entiendo debería señalarse en 17 meses el plazo para la total ejecución de la ordenación proyectada en el APE 27.01, a contar desde la aprobación del Programa de Ejecución, debiendo, en cumplimiento de lo dispuesto al efecto en el artículo 118.3 de la LESOTEx, procederse al inicio de la ejecución material de la urbanización dentro del primer año de vigencia del Programa de Ejecución.

Diseño Urbano: De conformidad con lo informado por el Jefe de la Unidad de Medio Ambiente, Planeamiento y Gestión Urbanística: debe buscar la optimización de la calidad ambiental de los espacios urbanos que se creen, siguiendo con las pautas de crecimiento previamente establecidas por el Plan General vigente, por lo que la viabilidad debe quedar condicionada al cumplimiento de lo establecido para esta unidad de Actuación. Por tanto el desarrollo urbanístico de la actuación se deberá ajustar a los parámetros ya establecidos por el Plan General Municipal en la ficha correspondiente. La singularidad de la ubicación requerirá el estudio de tráfico correspondiente, que deberá contar con el informe del Servicio de Infraestructuras y el visto bueno de la Demarcación de Carreteras.

Deberán tenerse en cuenta igualmente el resto de las observaciones y consideraciones señaladas en los informe técnicos que se incluyen en el expediente y de los cuales en su caso se dará traslado a la AIU así como lo señalado al efecto en el capitulo 5.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, *"Normas Generales de la Urbanización"*, en lo relativo a:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

Sistema Viario
Abastecimiento de Agua
Red de Saneamiento
Red de Suministro de Energía Eléctrica
Alumbrado Público
Red de Telefonía
Otras Instalaciones
Tratamiento de los espacios libres y zonas verdes

Así mismo, en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en el capítulo 5.2 de citas Normas del PGM.

En cuanto a lo señalado en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras, en relación con la conservación del sector, indicar que el artículo 161.1 de la LSOTEx establece que *"La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen"*.

El Acuerdo de Declaración de Viabilidad, una vez adoptado, si es el caso, deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en un periódico de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, el 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 compromisos económicos exigidos por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, para asegurar el completo desarrollo de la actuación. El simple transcurso de este plazo sin que se hubiera presentado en tiempo toda la documentación exigible determinará la caducidad de la determinación del sistema de compensación por ministerio de Ley y sin necesidad de trámite ni declaración administrativos algunos (artículo 126,2 a) de la L.S.O.T.Ex.

Por último, señalar que en el informe emitido por el Jefe de la Unidad de Medio Ambiente, Planeamiento y Gestión Urbanística, se hace constar como consecuencias que pudiera tener para este Ayuntamiento la declaración de viabilidad solicitada, así como el inicio de los trabajos de urbanización, lo siguiente: *Según se indica en la documentación aportada, a falta de confirmación por parte de la Sección de Inventario, este Ayuntamiento es titular de una superficie de suelo dentro del sector de 9.637,32 m2, lo que supone un 24,90 % del total del ámbito. Por ello, cualquier trámite que se lleve a cabo sobre dicho ámbito, requerirá la participación de este como un titular en la posición que determine; participación tanto en los beneficios como las cargas en el porcentaje anteriormente indicado"*.

El informe emitido por la Jefa de la Sección de Inventario de fecha 8 de mayo de 2017 manifiesta que la superficie que se asigna al Ayuntamiento es correcta.

El Sr. Calvo de CACeresTú manifiesta que va a abstenerse puesto que hay numerosas cuestiones sin resolver.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

El Sr. Pacheco, Presidente de esta Comisión, contesta que todas las cuestiones manifestadas en los informes deberán quedar resueltas en el Programa de Ejecución.

El Sr. Ibarra, de Ciudadanos, manifiesta su apoyo a esta iniciativa considerando que estas cuestiones son recomendaciones para el Programa de Ejecución.

El Sr. Licerán indica que su grupo está a favor de esta iniciativa y que en caso de que no se cumplan las condiciones manifestadas en los informes podrán votar en contra o abstenerse al Programa de Ejecución que se presente.

La COMISIÓN, tras breve debate, con el voto favorable de todos sus miembros, excepto la abstención del vocal de CACeresTú, da su conformidad a los informes trascritos y dictamina favorablemente la Consulta de Viabilidad de la Transformación Urbanizadora del Área de Planeamiento Específico APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata". POR LA COMISIÓN».

Seguidamente, la Excma. Sra. Alcaldesa pregunta si el acuerdo a adoptar es conforme a dictamen.

La Corporación acuerda aprobar este asunto conforme a dictamen y, por tanto, por veintitrés votos a favor, once de los Concejales pertenecientes al Grupo Municipal del Partido Popular, ocho de los Concejales pertenecientes al Grupo Municipal del Partido Socialista y cuatro de los Concejales pertenecientes al Grupo Municipal de Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía; ningún voto en contra; y dos abstenciones de los Concejales pertenecientes al Grupo Municipal CACeresTú; acuerda informar favorablemente la Consulta de Viabilidad de la Transformación Urbanizadora del Área de Planeamiento Específico APE 27.01 "Comercial Ruta de la Plata".

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos, significándole que con esta misma fecha se remite el Anuncio de la Declaración de Viabilidad al Diario Oficial de Extremadura y a un diario de amplia difusión, iniciándose a partir de la ultima publicación el computo del plazo de dos meses a que se refiere el art. 126.2 a) de la L.S.O.T.Ex citado anteriormente

Asimsimo le significo que contra el acto anteriormente expresado, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano administrativo que dicta ese acto, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al recibo de esta notificación, o bien formular directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, recurso este último que no podrá interponerse hasta que sea resuelto, en su caso, expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, en la propia Ley 29/1998 de 13 de julio de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa y demás disposiciones en vigor, sin perjuicio de que pueda interponer cuantos recursos estime convenientes en defensa de sus derechos

Cáceres, 29 de mayo de 2017
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Juan Miguel González Palacios

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres
Plaza Mayor, nº 1. CP: 10003
Tel: 927 255800
www.ayto-caceres.es

PLANOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

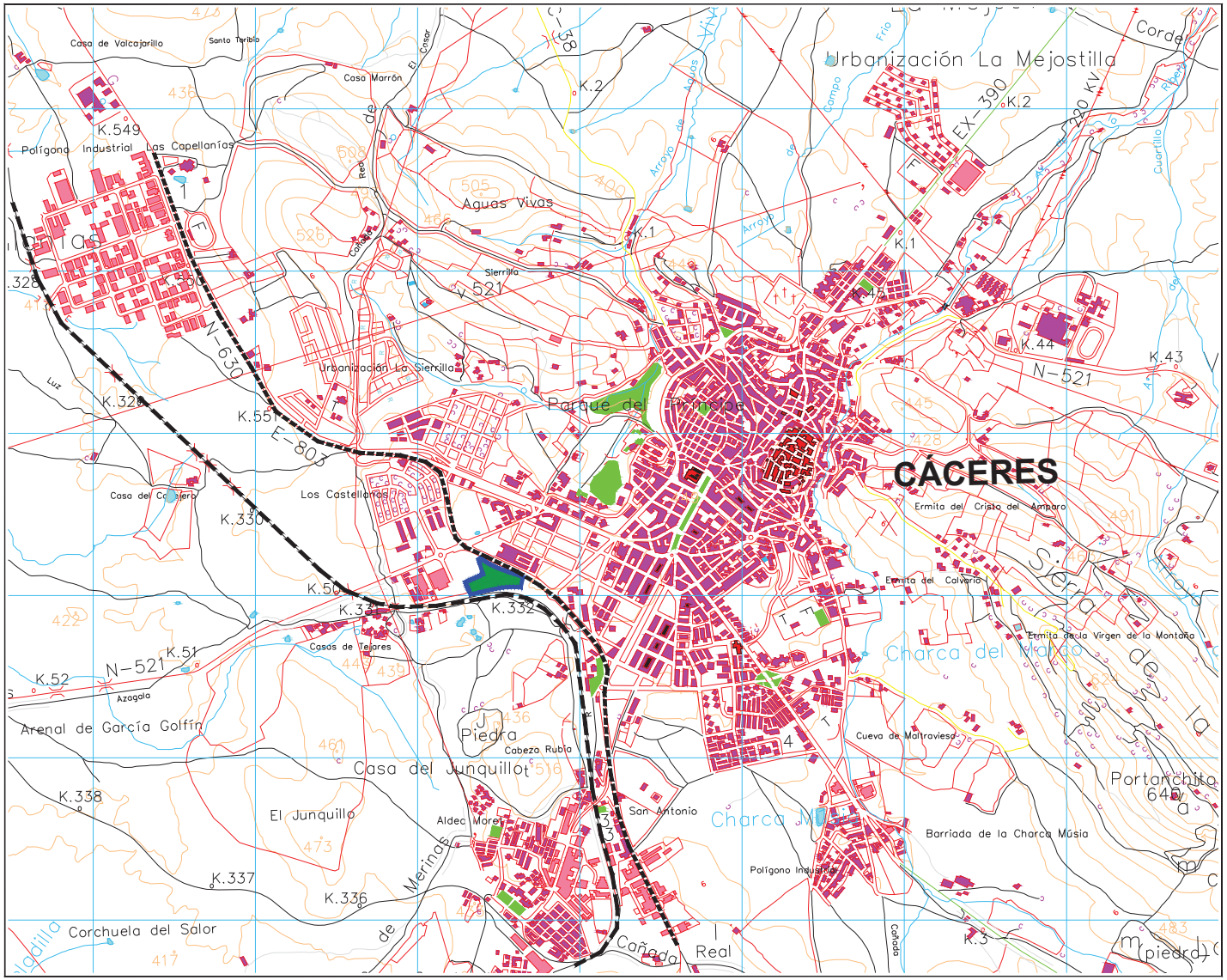
APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Se adjuntan los siguientes para ilustrar las determinaciones gráficas del contenido de este Estudio de Detalle:

Plano Nº	Referencia
1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2	PARCELARIO CATASTRAL
3	PROPIEDADES APORTADAS
4	ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA
5	AFECCIONES A INFRAESTRUCTURAS
6	ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO
7 (1/2) - (2/2)	ORDENACIÓN PROPUESTA. DISTRIBUCIÓN Y RESERVAS PÚBLICAS
8	ORDENACIÓN PROPUESTA. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
9	ORDENACIÓN PROPUESTA. AFECCIONES
10	ORDENACIÓN PROPUESTA. CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURAS
11	RASANTES ESTIMADAS Y PREVISIÓN DE OCUPACIÓN
12	ORDENACIÓN DEL TRÁFICO
13	ORDENACIÓN PROPUESTA. PERSPECTIVA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024



SITUACIÓN

E=1/20000

LÍMITES APE 27.01

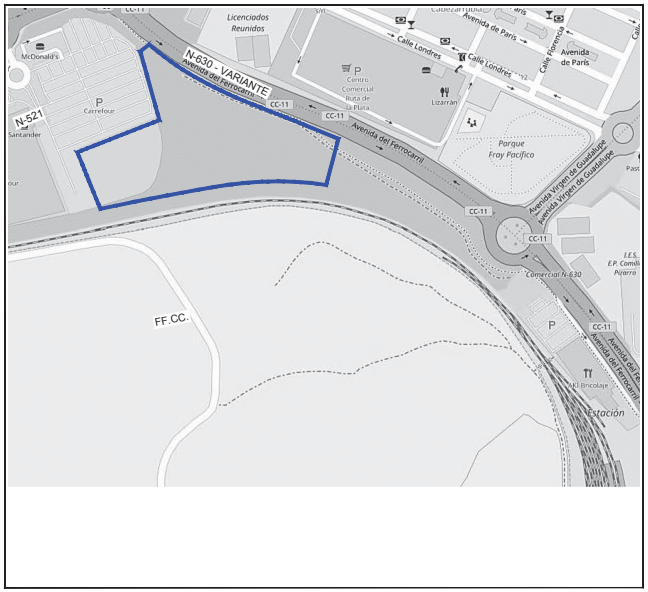
CARRETERA / VARIANTE N-630

VÍA DEL FERROCARRIL

N

EMPLAZAMIENTO

E=1/5000



PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº: 1

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

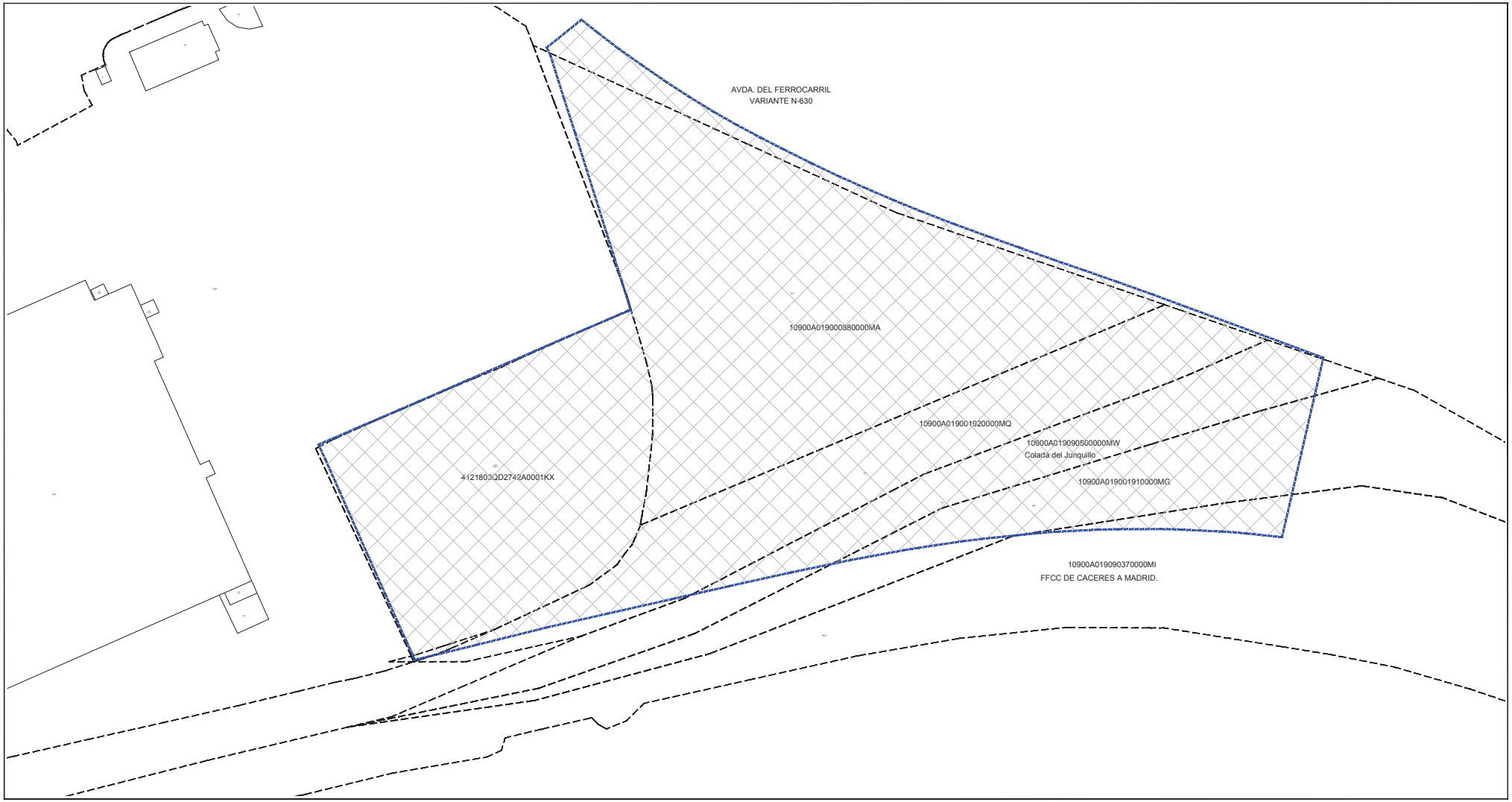
0909-0116-14-85-0401-201216-45

ARRAM CONSULTORES

BADAJOZ Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085

MADRID C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957

www.arram.com



PLANTA GENERAL

E=1/1000

LÍMITES APE 27.01 - 38.709 m2

LÍMITES PARCELAS CATASTRALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: PARCELARIO CATASTRAL

PLANO Nº: 2

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

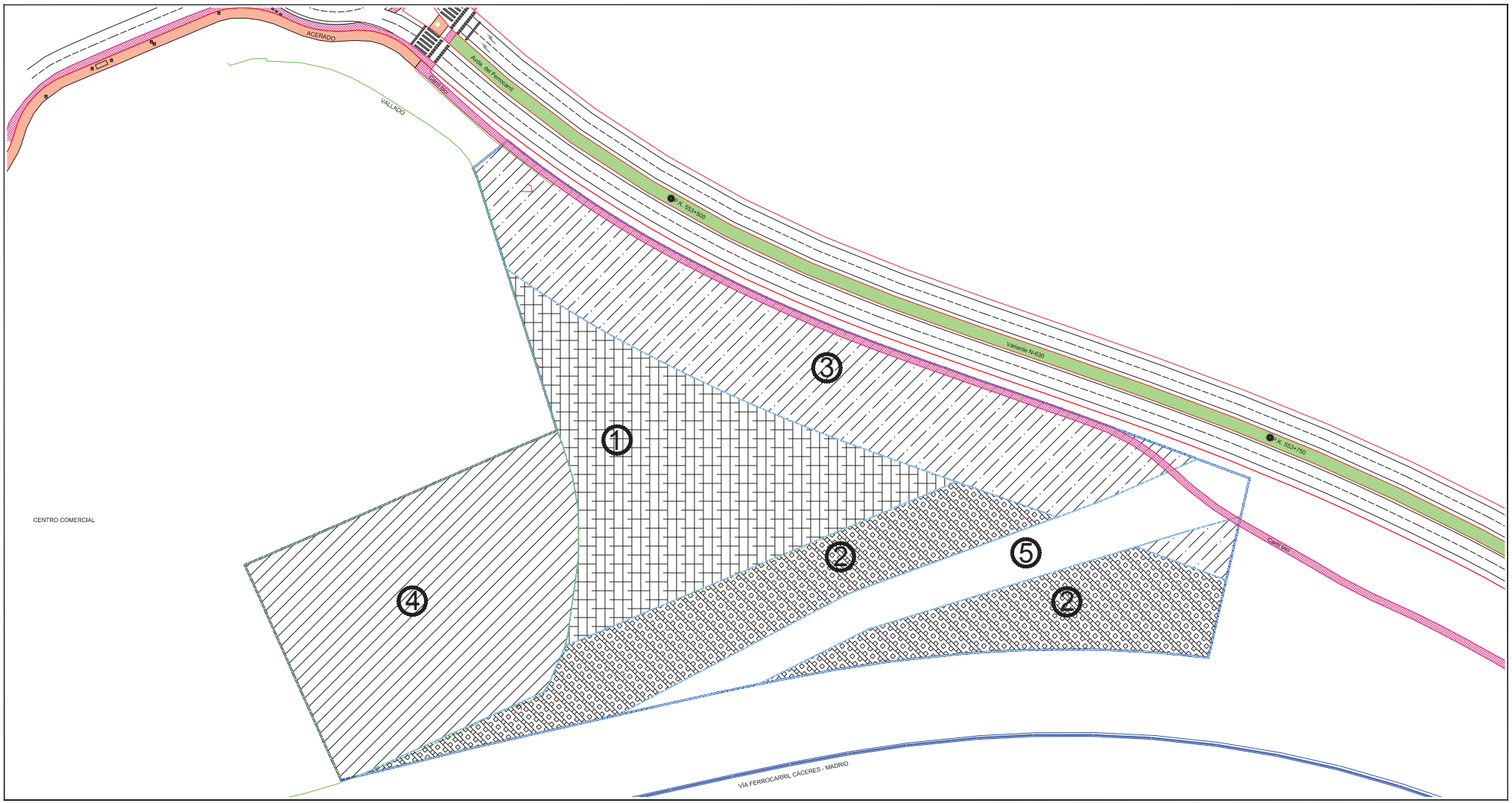
0909-0116-14-85-0402-201216-45

ARRAM CONSULTORES

BADAJOZ Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085

MADRID C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957

www.arram.com



PLANTA GENERAL

E=1/1000

Superficie APE 27.01 (m2)	38.709,00	
Propiedad	**Superficie (m2)**	**Participación (%)**
(1) Hiper Tambo, S.L.	8.245,43	21,30%
(2) Hermanos González Guisado	8.292,25	21,42%
(3) Ayuntamiento de Cáceres	9.637,32	24,90%
(4) Fernando Jiménez Escandón. Miguela Espada Sánchez	9.000,00	23,25%
(5) Colada Junquillo (V.P.)	3.534,00	9,13%
Total	38.709,00	100,00%

LÍMITES APE 27.01

LÍMITES FINCAS APORTADAS CONSIDERADOS EN ESTE DOCUMENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: PROPIEDADES APORTADAS

PLANO Nº: 3

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

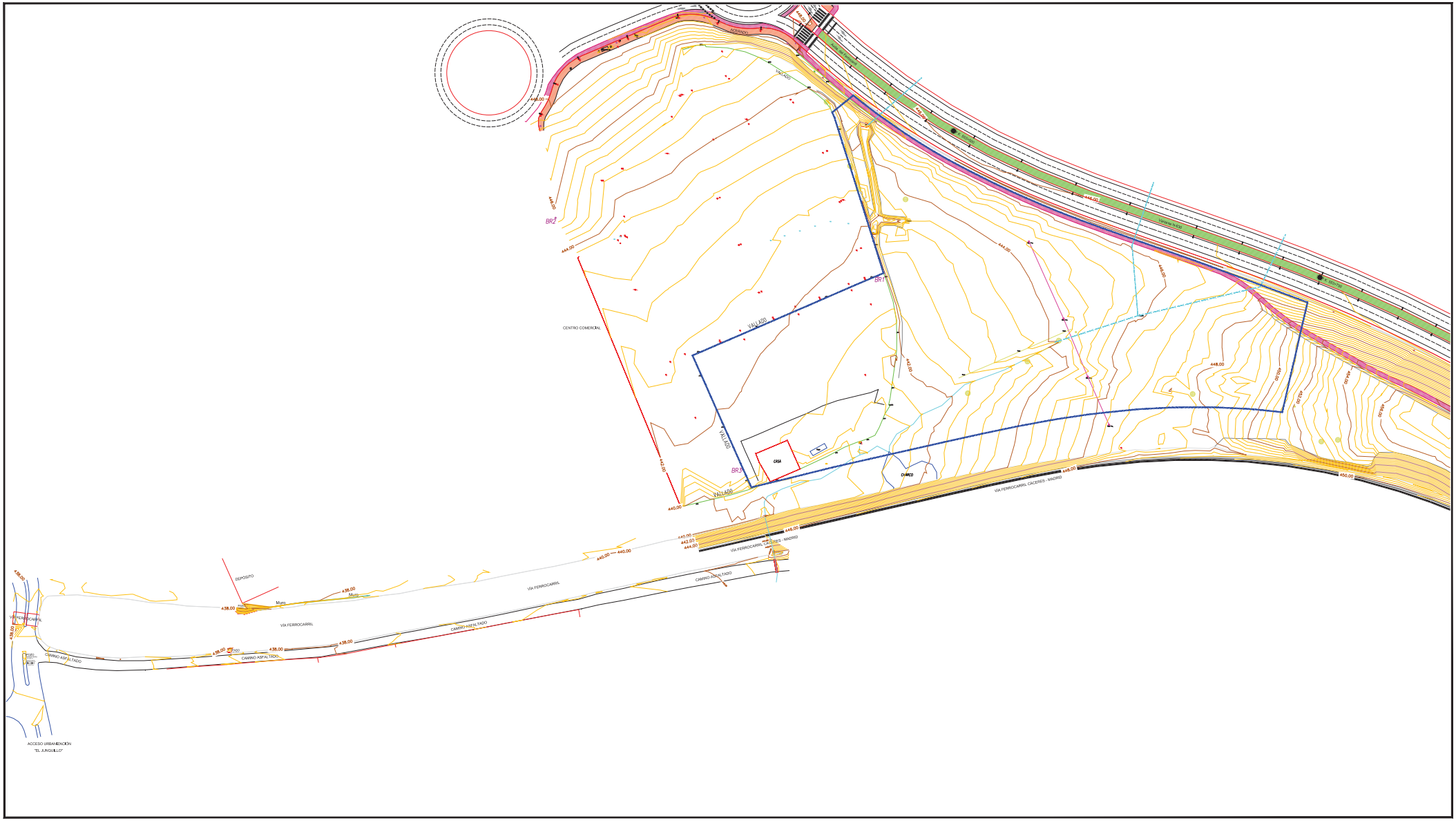
0909-0116-14-85-0403-201216-45

ARRAM CONSULTORES

BADAJOZ Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085

MADRID C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957

www.arram.com



PLANTA GENERAL

E=1/1000

LÍMITES APE 27.01

BASES DE REPLANTEO "IN SITU" - X(m), Y (m)

BASE 1: X=724.232,0140 Y=4.371.915,5440
BASE 2: X=724.845,0780 Y=4.371.949,6220
BASE 3: X=724.153,7940 Y=4.371.803,6080

NOTA: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REALIZADO EN FEBRERO DE 2016 Y COMPLEMENTADO EN JULIO DE 2017, POR GRUPO INGLOBA TOPOGRAFÍA, S.L.

COORDENADAS UTM - HUSO29 - ETRS89

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Equidistancia entre Curvas de Nivel = 0,4 mts

PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:
A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA

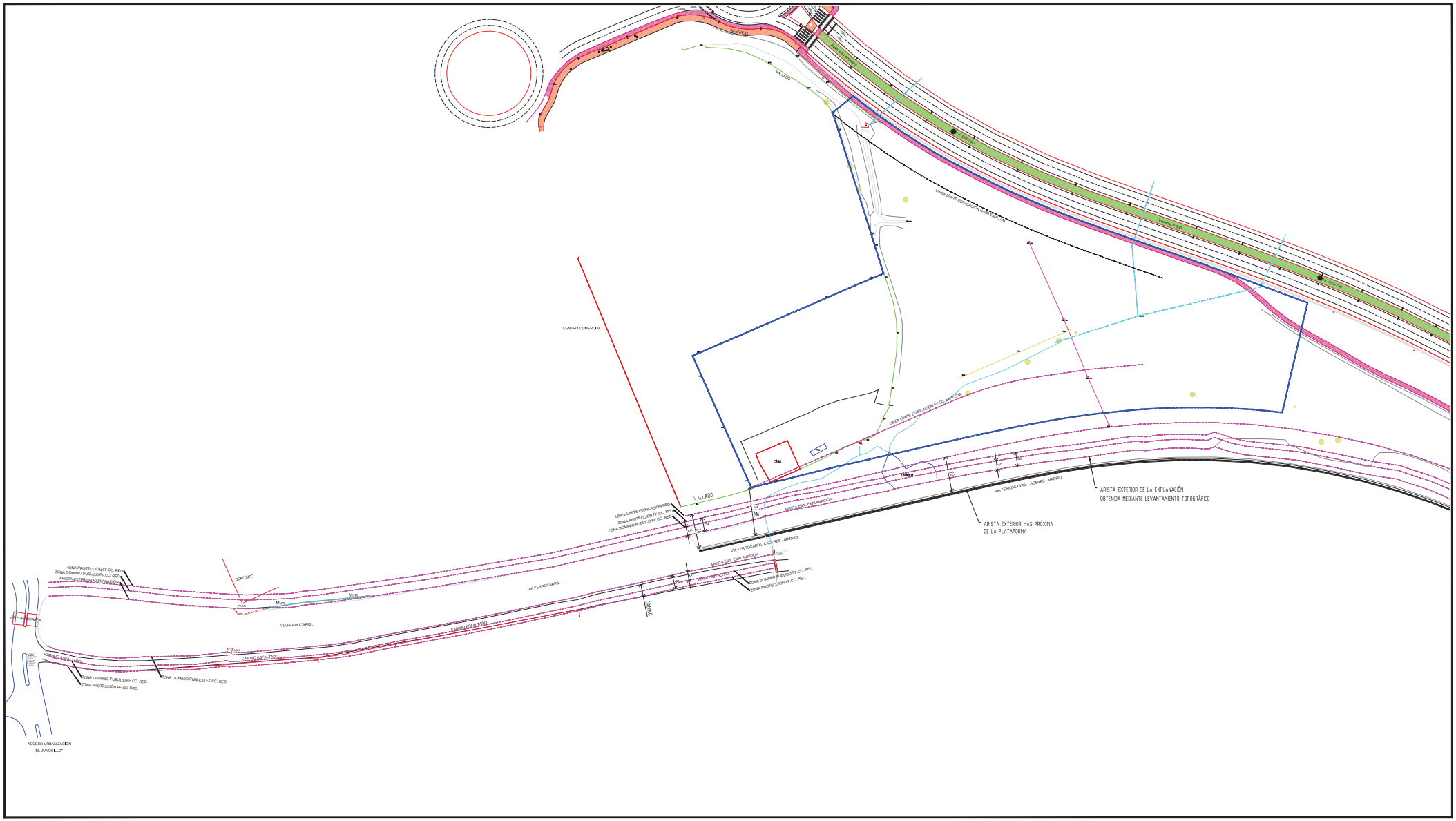
PLANO Nº: 4

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0404-201216-45

ARRAM CONSULTORES
BADAJOZ. Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085
MADRID C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957
www.arram.com



PLANTA GENERAL

E=1/1000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de ~~Pleno de~~ fecha
16 MAYO 2024

LÍMITES APE 27.01
LÍNEAS PROTECCIÓN PARA EL FF.CC.
LÍNEAS PROTECCIÓN PARA LA N-630
CARRETERA N-630

PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:
A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO:
AFECCIONES A INFRAESTRUCTURAS

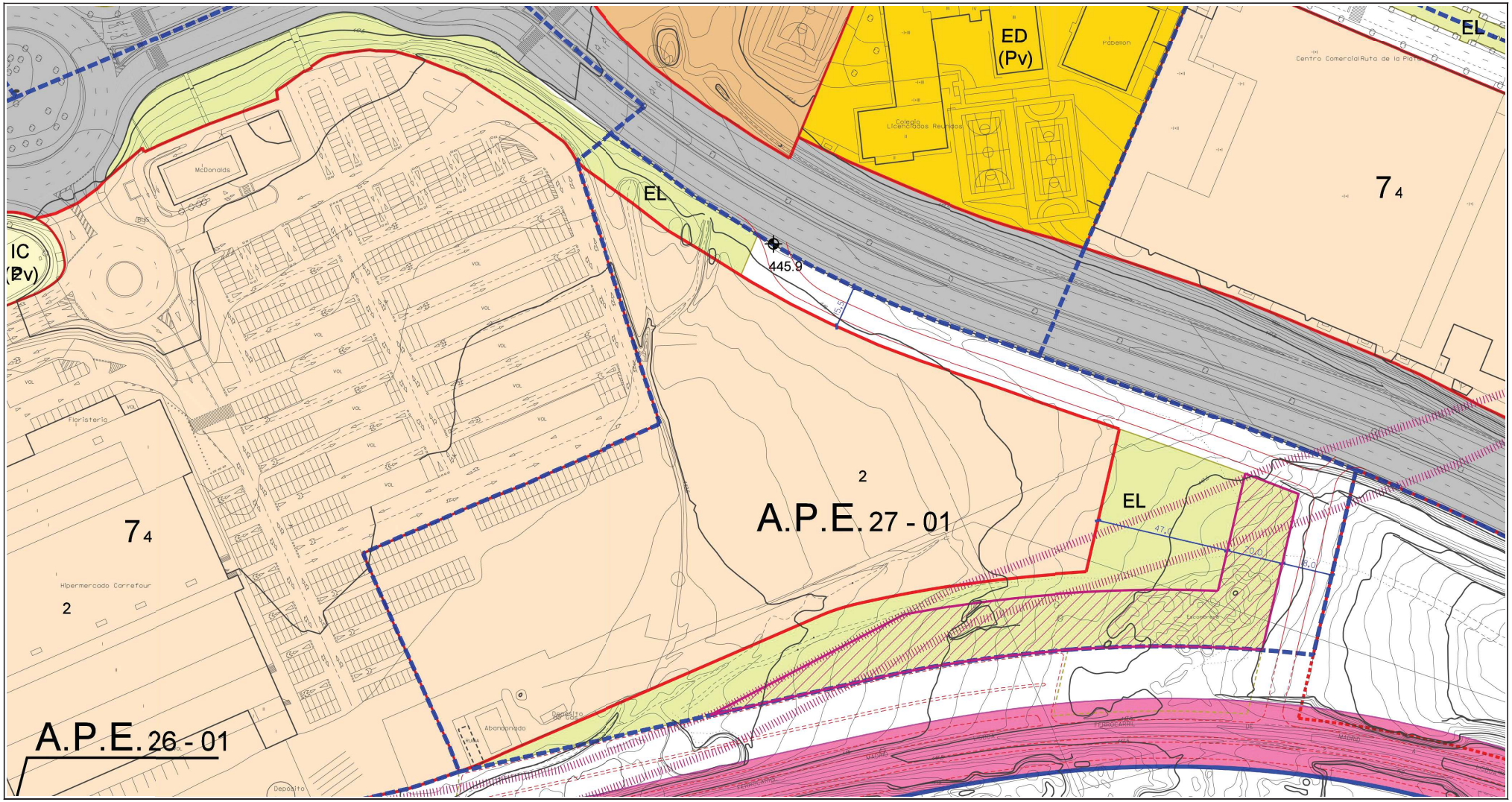
PLANO Nº:
5

ESCALA:
INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0405-201216-45

ARRAM CONSULTORES
BADAJOZ: Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085
MADRID: C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957
www.arram.com



PLANTA GENERAL

E=1/1000

SUPERFICIE	ZONAS/RESERVAS DE ORDENACIÓN
3534 m2	VIA PECUARIA
5662 m2	DOTACIONES - ESPACIOS LIBRES
4512 m2	DOTACIONES - VIARIO
25001 m2	SUELO LUCRATIVO MAXIMO

LÍMITES APE 27.01

NOTA: INFORMACIÓN OBTENIDA DEL PLANO:







EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO

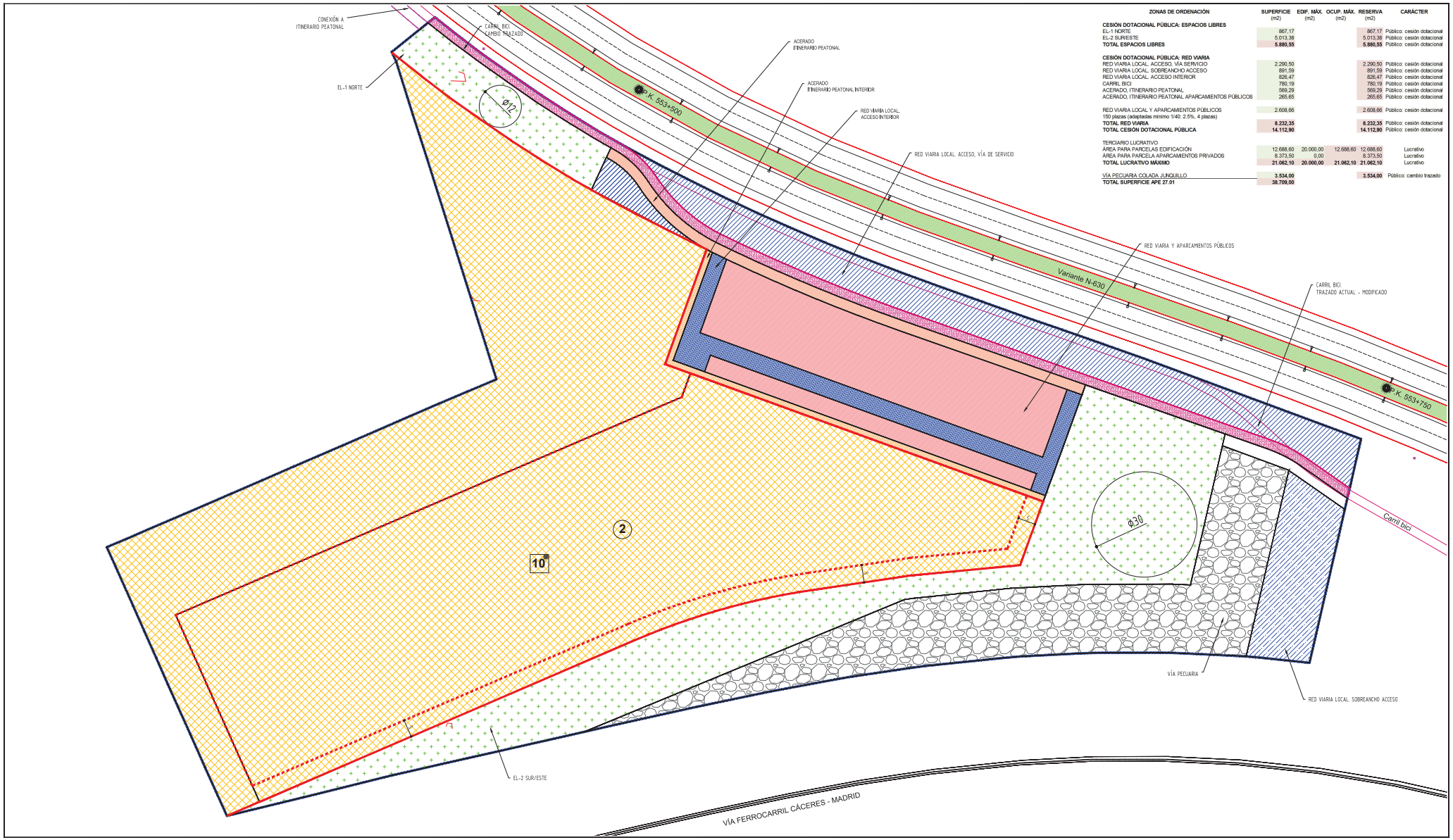
PLANO Nº: 6

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0406-201216-45

ARRAM CONSULTORES
BADAJOZ Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085
MADRID C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957
www.arram.com



ZONAS DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE (m2)	EDIF. MÁX. (m2)	OCUP. MÁX. (m2)	RESERVA (m2)	CARÁCTER
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: ESPACIOS LIBRES					
EL-1 NORTE	867,17			867,17	Público: cesión dotacional
EL-2 SURESTE	5.013,38			5.013,38	Público: cesión dotacional
TOTAL ESPACIOS LIBRES	**5.880,55**			**5.880,55**	Público: cesión dotacional
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: RED VIARIA					
RED VIARIA LOCAL. ACCESO. VÍA SERVICIO	2.290,50			2.290,50	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL. SOBREANCHO ACCESO	891,59			891,59	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL. ACCESO INTERIOR	826,47			826,47	Público: cesión dotacional
CARRIL BICI	780,19			780,19	Público: cesión dotacional
ACERADO, ITINERARIO PEATONAL	569,29			569,29	Público: cesión dotacional
ACERADO, ITINERARIO PEATONAL APARCAMIENTOS PÚBLICOS	265,65			265,65	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS	2.608,66			2.608,66	Público: cesión dotacional
150 plazas (adaptadas mínimo 1/40: 2.5%, 4 plazas)					
TOTAL RED VIARIA	**8.232,35**			**8.232,35**	Público: cesión dotacional
TOTAL CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA	**14.112,90**			**14.112,90**	Público: cesión dotacional
TERCIARIO LUCRATIVO					
ÁREA PARA PARCELAS EDIFICACIÓN	12.688,60	20.000,00	12.688,60	12.688,60	Lucrativo
ÁREA PARA PARCELA APARCAMIENTOS PRIVADOS	8.373,50	0,00		8.373,50	Lucrativo
TOTAL LUCRATIVO MÁXIMO	**21.062,10**	**20.000,00**	**21.062,10**	**21.062,10**	Lucrativo
VÍA PECUARIA COLADA JUNQUILLO	3.534,00			3.534,00	Público: cambio trazado
TOTAL SUPERFICIE APE 27.01	**38.709,00**				

PLANTA GENERAL

E=1/500

- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (11461,80 m2)
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- 2 — NÚMERO DE PLANTAS
- 10 — ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN: 10 m
- ESTE PARÁMETRO SE PODRÁ MODIFICAR POR EL PROMOTOR/PROPIETARIO DEL PROYECTO COMERCIAL EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

- LÍMITES APE 27.01
- LÍMITES ZONAS DE ORDENACIÓN

- CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: ESPACIOS LIBRES
- RED VIARIA LOCAL. ACCESO, VÍA SERVICIO
- RED VIARIA LOCAL. SOBREANCHO ACCESO
- CARRIL BICI
- ACERADO, ITINERARIO PEATONAL
- RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS
- TERCIARIO LUCRATIVO
- VÍA PECUARIA COLADA JUNQUILLO
- RED VIARIA LOCAL. ACCESO PARQUE Y APARC. PÚBLICOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE ORDENACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA. DISTRIBUCIÓN Y RESERVAS PÚBLICAS

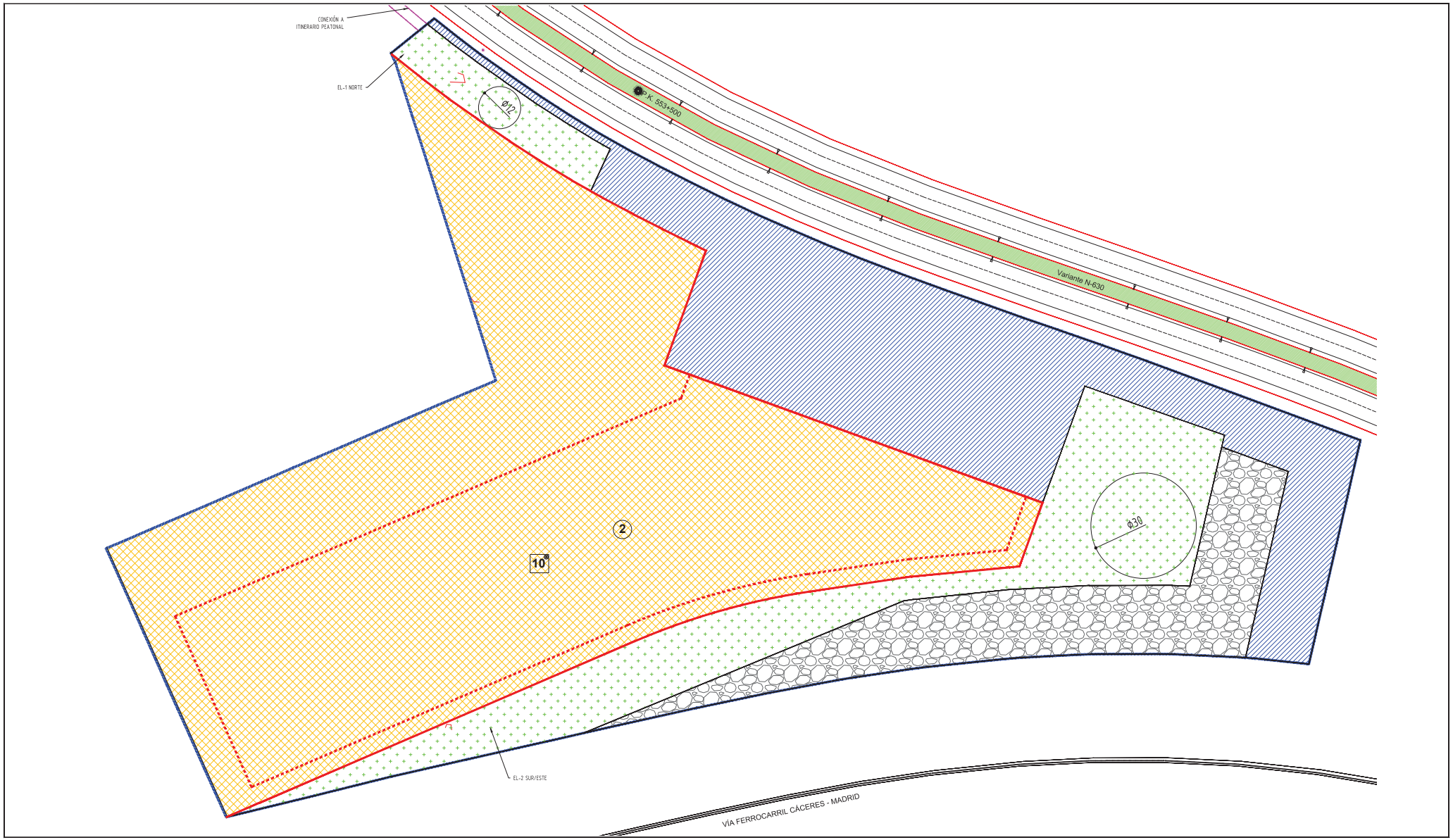
PLANO Nº: 7 (1/2)

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0407-201216-45

ARRAM CONSULTORES
BADAJOZ: Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085
MADRID: C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957
www.arram.com



PLANTA GENERAL

E=1/500

LÍMITES APE 27.01

LÍMITES ZONAS DE ORDENACIÓN

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (11461,80 m2)

ALINEACIÓN EXTERIOR

2 NÚMERO DE PLANTAS

10 ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN 10 m

ESTE PARÁMETRO SE PODRÁ MODIFICAR POR EL PROMOTOR/PROPIETARIO DEL PROYECTO COMERCIAL EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

SUPERFICIE= 5880,55 m2 CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA ZONAL ESPACIOS LIBRES

SUPERFICIE= 8232,35 m2 CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA RED VIARIA

SUPERFICIE= 21062,10 m2 TERCIARIO LUCRATIVO

SUPERFICIE= 3534,00 m2 VÍA PECUARIA COLADA JUNQUILLO

SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO= 38709,00 m2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE ORDENACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA. DISTRIBUCIÓN Y RESERVAS PÚBLICAS

PLANO Nº: 7 (2/2)

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

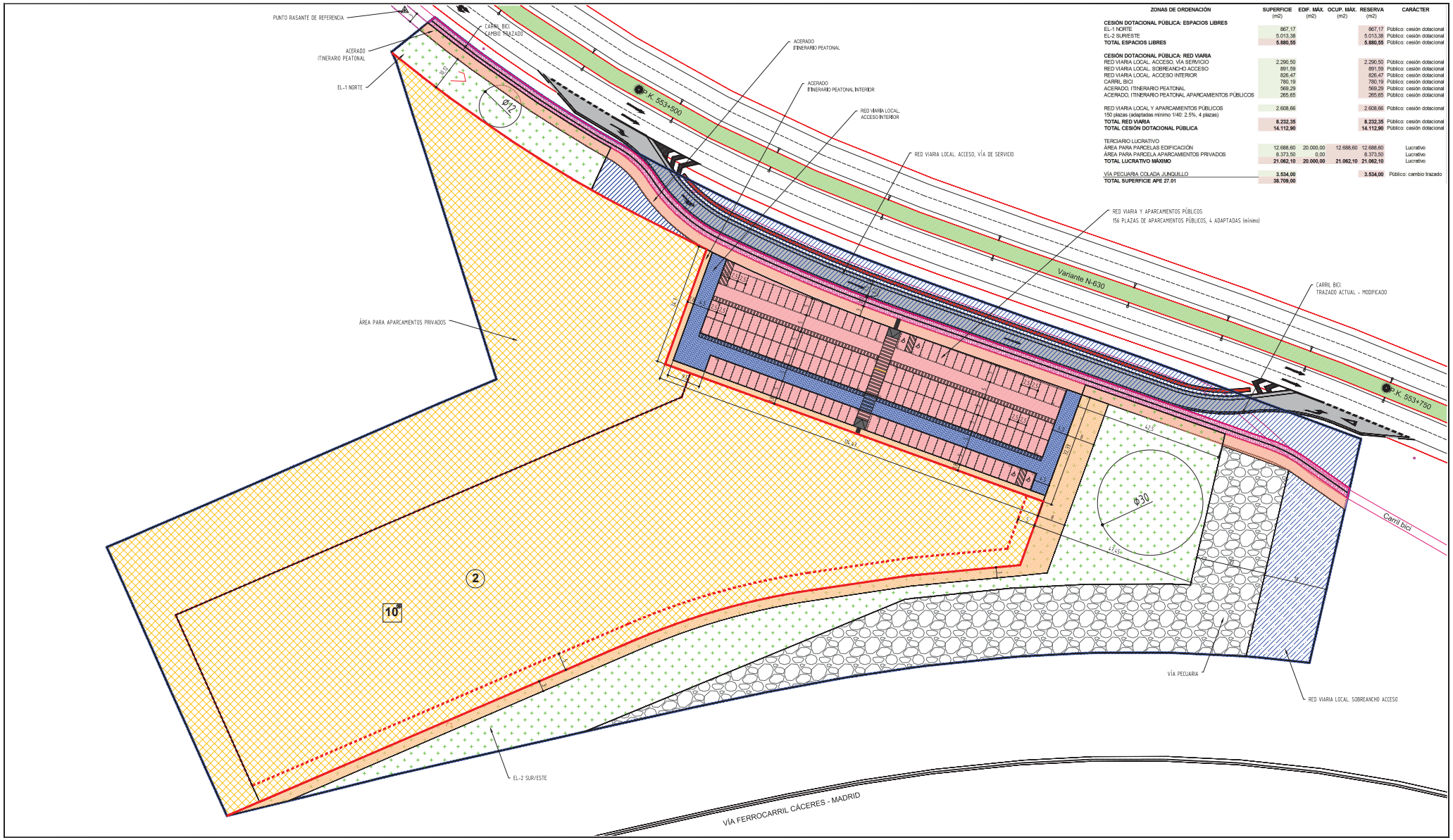
0909-0116-14-85-0407-201216-45

ARRAM CONSULTORES

BADAJOZ: Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085

MADRID: C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957

www.arram.com



ZONAS DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE (m2)	EDIF. MÁX. (m2)	OCUP. MÁX. (m2)	RESERVA (m2)	CARÁCTER
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: ESPACIOS LIBRES					
EL-1 NORTE	867,17			867,17	Público: cesión dotacional
EL-2 SUR/ESTE	5.013,38			5.013,38	Público: cesión dotacional
TOTAL ESPACIOS LIBRES	**5.880,55**			**5.880,55**	Público: cesión dotacional
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: RED VIARIA					
RED VIARIA LOCAL. ACCESO. VÍA SERVICIO	2.290,50			2.290,50	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL. SOBREANCHO ACCESO	891,59			891,59	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL. ACCESO INTERIOR	826,47			826,47	Público: cesión dotacional
CARRIL BICI	780,19			780,19	Público: cesión dotacional
ACERADO, ITINERARIO PEATONAL	569,29			569,29	Público: cesión dotacional
ACERADO, ITINERARIO PEATONAL APARCAMIENTOS PÚBLICOS	265,65			265,65	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS 150 plazas (adaptadas mínimo 1/40: 2.5%, 4 plazas)	2.608,66			2.608,66	Público: cesión dotacional
TOTAL RED VIARIA	**8.232,35**			**8.232,35**	Público: cesión dotacional
TOTAL CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA	**14.112,90**			**14.112,90**	Público: cesión dotacional
TERCIARIO LUCRATIVO					
ÁREA PARA PARCELAS EDIFICACIÓN	12.688,60	20.000,00	12.688,60	12.688,60	Lucrativo
ÁREA PARA PARCELA APARCAMIENTOS PRIVADOS	8.373,50	0,00		8.373,50	Lucrativo
TOTAL LUCRATIVO MÁXIMO	**21.062,10**	**20.000,00**	**21.062,10**	**21.062,10**	Lucrativo
VÍA PECUARIA COLADA JUNQUILLO	3.534,00			3.534,00	Público: cambio trazado
TOTAL SUPERFICIE APE 27.01	**38.709,00**				

PLANTA GENERAL

E=1/500

RESERVAS DE APARCAMIENTOS

	PLAZAS
Aparcamientos públicos (1 plaza / 200 m2 techo)	190
Aparcamientos públicos Ficha Ordenación PGM	150
Aparcamientos públicos considerados	156
Aparcamientos públicos adaptados (mínimos)	4

DIMENSIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTOS

LÍMITES APE 27.01

LÍMITES ZONAS DE ORDENACIÓN

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (11.461,80 m2)

ALINEACIÓN EXTERIOR

2 NÚMERO DE PLANTAS

10 m ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN 10 m

ESTE PARÁMETRO SE PODRÁ MODIFICAR POR EL PROMOTOR-PROPIETARIO DEL PROYECTO COMERCIAL EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

PUNTO DE REFERENCIA PARA ESTABLECIMIENTO DE RASANTE EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO

- CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: ESPACIOS LIBRES
- RED VIARIA LOCAL. ACCESO, VÍA SERVICIO
- RED VIARIA LOCAL. SOBREANCHO ACCESO
- CARRIL BICI
- ACERADO, ITINERARIO PEATONAL
- RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS
- TERCIARIO LUCRATIVO
- VÍA PECUARIA COLADA JUNQUILLO
- RED VIARIA LOCAL. ACCESO PARQUE Y APARC. PÚBLICOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE ORDENACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

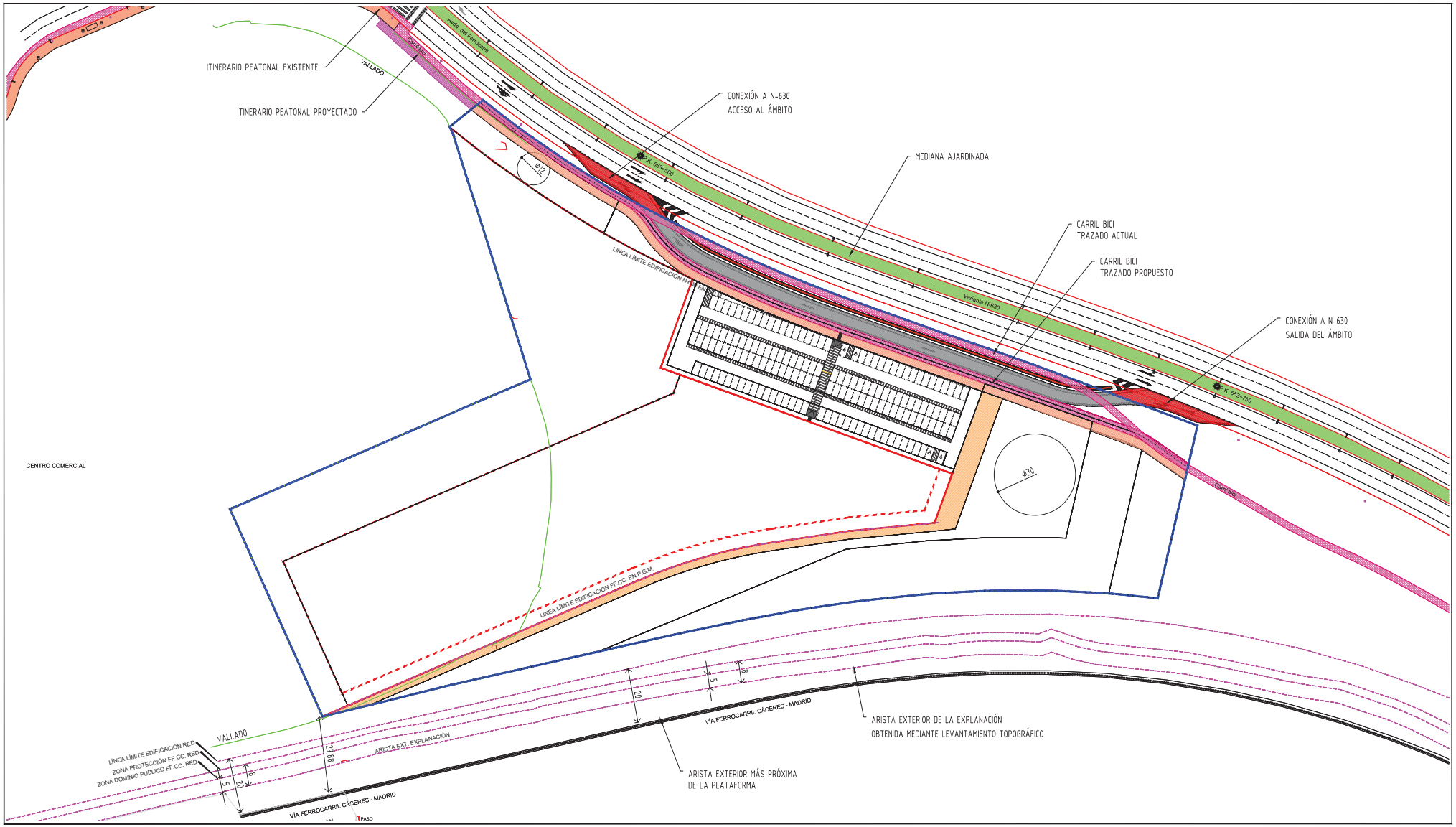
PLANO Nº: 8

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0408-201216-45

ARRAM CONSULTORES
BADAJOZ: Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085
MADRID: C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957
www.arram.com



PLANTA GENERAL

E=1/1000

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (11.461,80 m2)

ALINEACIÓN EXTERIOR

LÍMITES APE 27.01

LÍNEAS PROTECCIÓN PARA EL FF.CC.

LÍNEAS PROTECCIÓN PARA LA N-630

BORDE CALZADA N-630

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA. AFECCIONES

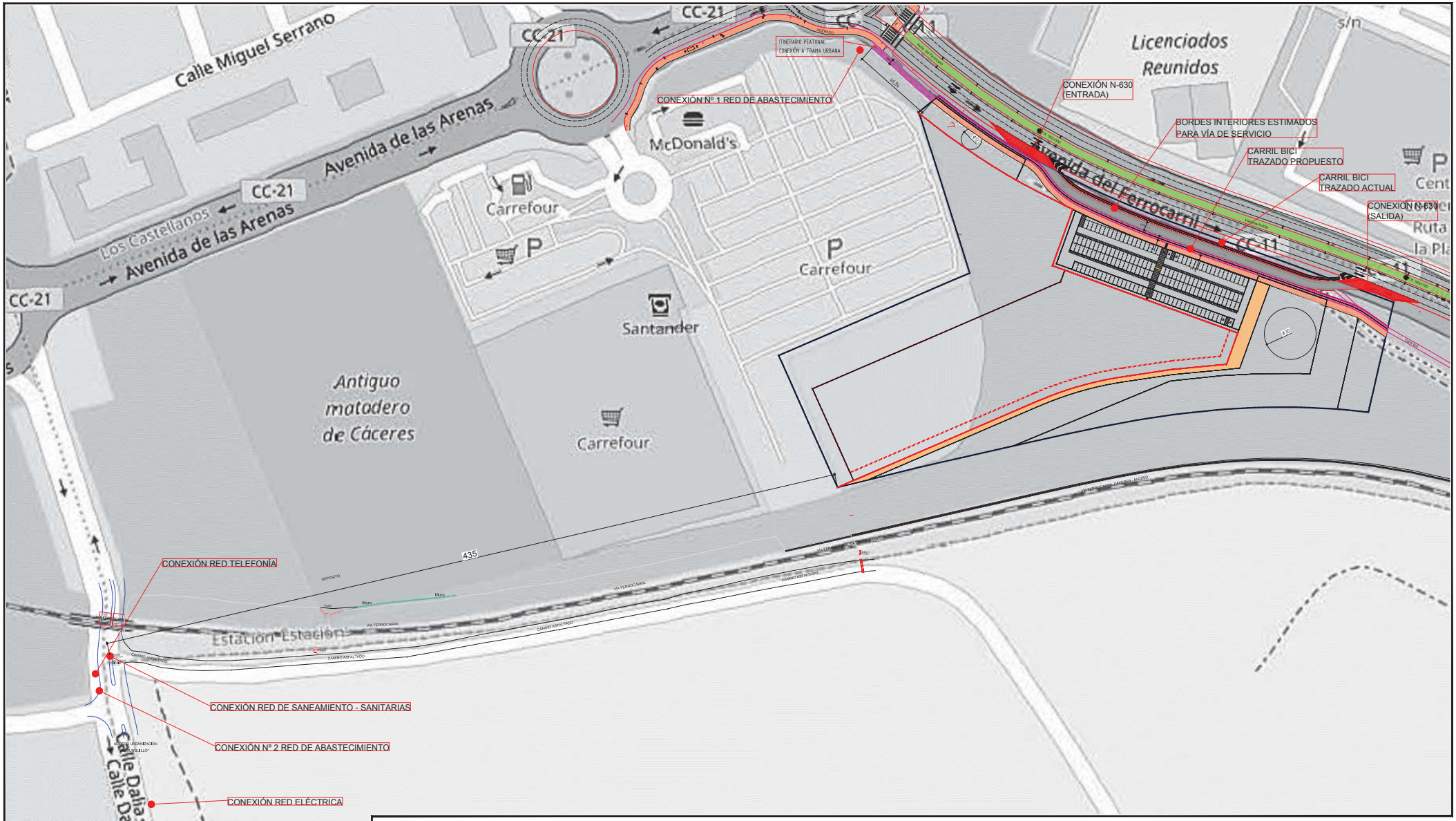
PLANO Nº: 9

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0409-201216-45

ARRAM CONSULTORES
BADAJOZ Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085
MADRID C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957
www.arram.com



PLANTA GENERAL

E=1/1000

LÍMITES APE 27.01

LÍMITES ZONAS DE ORDENACIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:

A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA. CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURAS

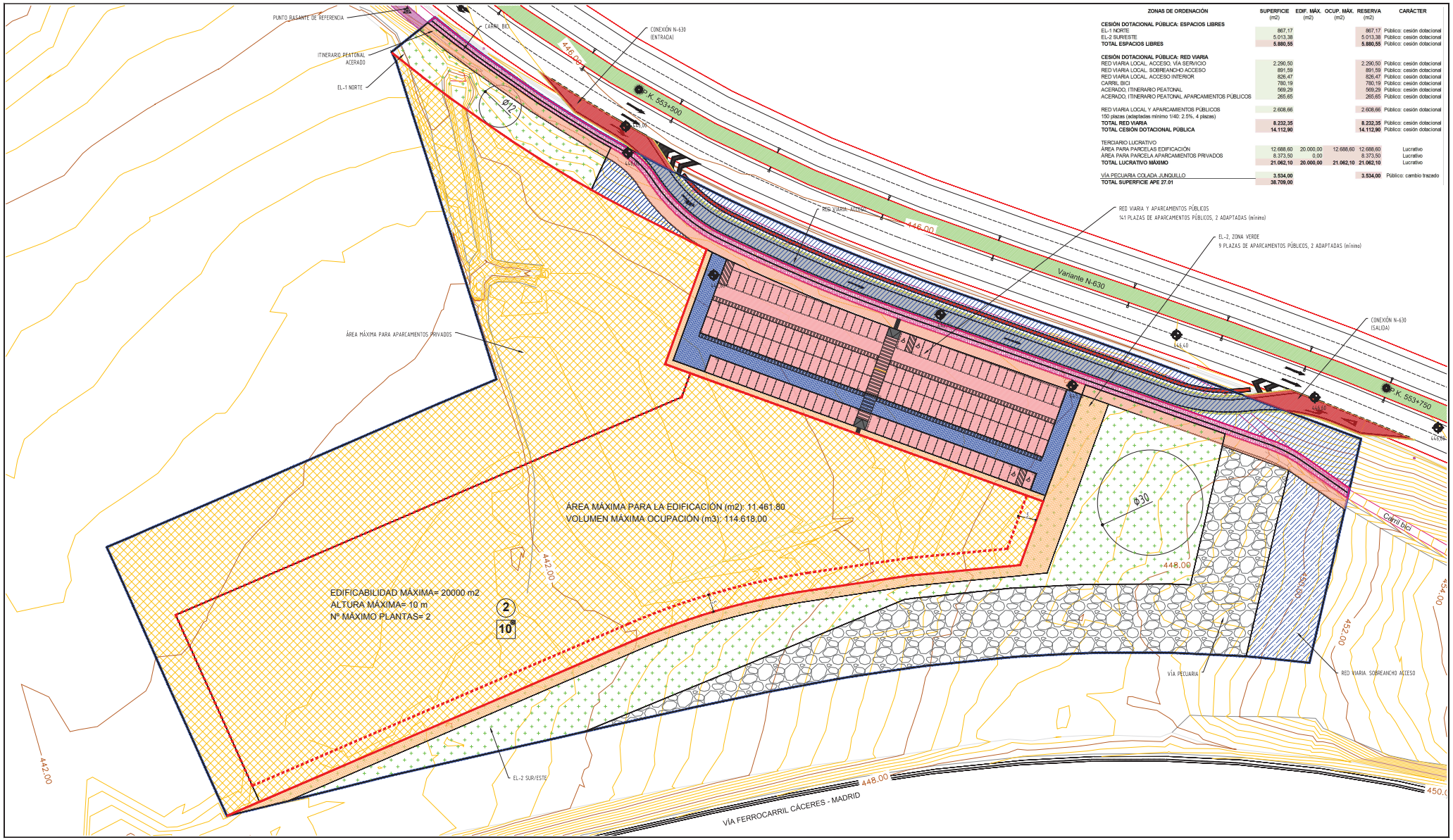
PLANO Nº: 10

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0410-201216-45

ARAM CONSULTORES
BADAJOZ: Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085
MADRID: C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957
www.aram.com



ZONAS DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE (m2)	EDIF. MÁX. (m2)	OCUP. MÁX. (m2)	RESERVA (m2)	CARÁCTER
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: ESPACIOS LIBRES					
EL-1 NORTE	867,17			867,17	Público: cesión dotacional
EL-2 SURESTE	5.013,38			5.013,38	Público: cesión dotacional
TOTAL ESPACIOS LIBRES	**5.880,55**			**5.880,55**	Público: cesión dotacional
CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: RED VIARIA					
RED VIARIA LOCAL. ACCESO. VÍA SERVICIO	2.290,50			2.290,50	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL. SOBREANCHO ACCESO	891,59			891,59	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL. ACCESO INTERIOR	826,47			826,47	Público: cesión dotacional
CARRIL BICI	780,19			780,19	Público: cesión dotacional
ACERADO, ITINERARIO PEATONAL	569,29			569,29	Público: cesión dotacional
ACERADO, ITINERARIO PEATONAL APARCAMIENTOS PÚBLICOS	265,65			265,65	Público: cesión dotacional
RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS	2.606,66			2.606,66	Público: cesión dotacional
150 plazas (adaptadas mínimo 1/40. 2,5%, 4 plazas)					
TOTAL RED VIARIA	**8.232,35**			**8.232,35**	Público: cesión dotacional
TOTAL CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA	**14.112,90**			**14.112,90**	Público: cesión dotacional
TERCIARIO LUCRATIVO					
ÁREA PARA PARCELAS EDIFICACIÓN	12.688,60	20.000,00	12.688,60	12.688,60	Lucrativo
ÁREA PARA PARCELA APARCAMIENTOS PRIVADOS	8.373,50	0,00		8.373,50	Lucrativo
TOTAL LUCRATIVO MÁXIMO	**21.062,10**	**20.000,00**	**21.062,10**	**21.062,10**	Lucrativo
VÍA PECUARIA COLADA JUNQUILLO	3.534,00			3.534,00	Público: cambio trazado
TOTAL SUPERFICIE APE 27.01	**38.709,00**				

PLANTA GENERAL

E=1/500

- LÍMITES APE 27.01
- LÍMITES ZONAS DE ORDENACIÓN
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (11.461,80 m2)
- ALINEACIÓN EXTERIOR

2 — NÚMERO DE PLANTAS

10 — ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN: 10 m

ESTE PARÁMETRO SE PODRÁ MODIFICAR POR EL PROMOTOR/PROPIETARIO DEL PROYECTO COMERCIAL EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

PUNTO DE REFERENCIA PARA ESTABLECIMIENTO DE RASANTE EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO

RESERVAS DE APARCAMIENTOS

	PLAZAS
Aparcamientos públicos (1 plaza / 200 m2 techo)	100
Aparcamientos públicos Ficha Ordenación PGM	150
Aparcamientos públicos considerados	156
Aparcamientos públicos adaptados (mínimos)	4

DIMENSIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO

- CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA: ESPACIOS LIBRES
- RED VIARIA LOCAL. ACCESO. VÍA SERVICIO
- RED VIARIA LOCAL. ACCESO INTERIOR
- CARRIL BICI
- ACERADO, ITINERARIO PEATONAL
- RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS
- TERCIARIO LUCRATIVO
- VÍA PECUARIA COLADA JUNQUILLO
- RED VIARIA LOCAL. ACCESO PARQUE Y APARC. PÚBLICOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE ORDENACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: RASANTES ESTIMADAS Y PREVISIÓN DE OCUPACIÓN

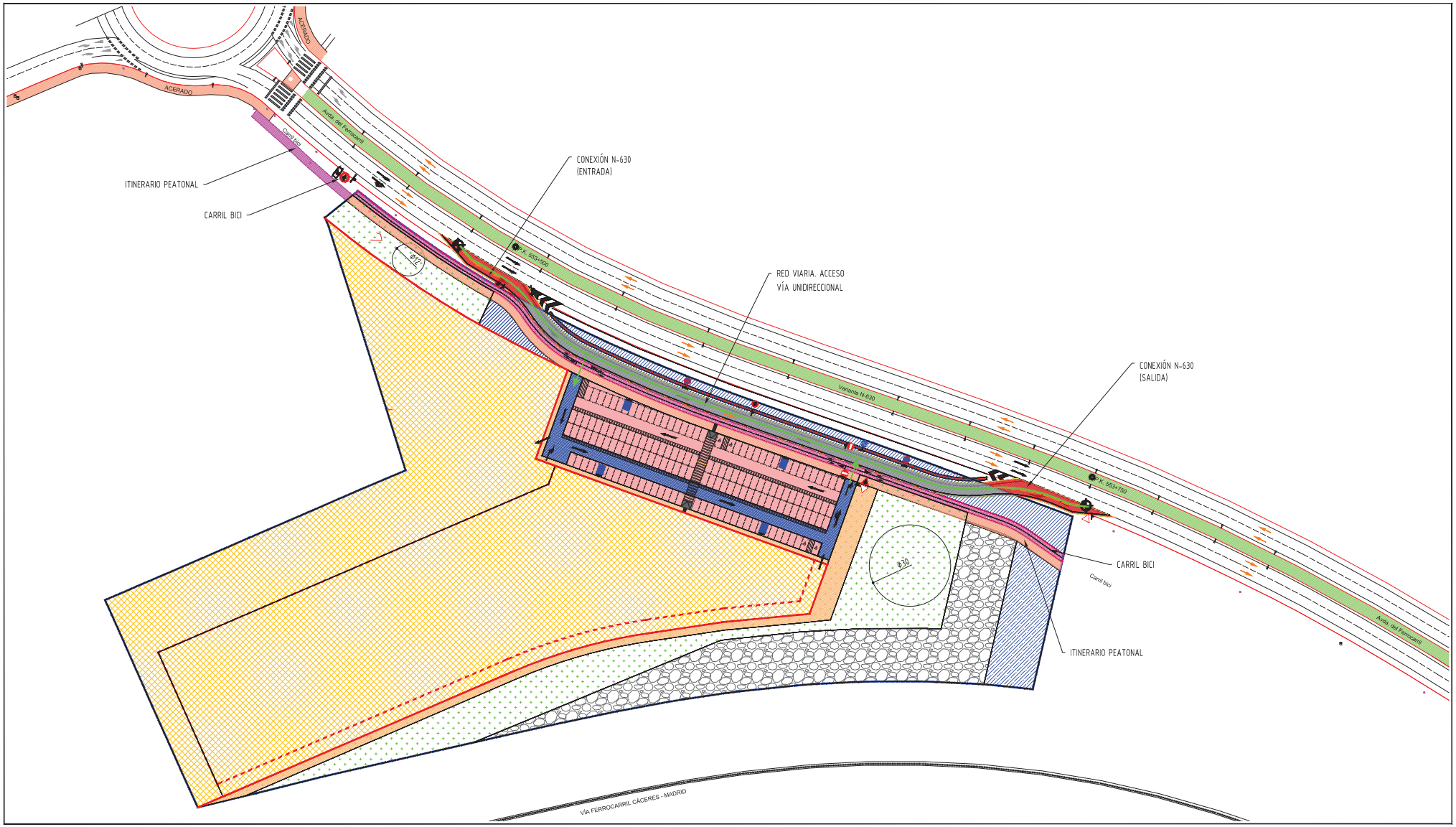
PLANO Nº: 11

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0411-201216-45

ARRAM CONSULTORES
BADAJOZ: Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085
MADRID: C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957
www.arram.com



PLANTA GENERAL

E=1/1000

- LÍMITES APE 27.01
- LÍMITES ZONAS DE ORDENACIÓN
- PUNTO DE CONEXIÓN CON N-630. INCLUIDO EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- DIRECCIÓN-MANIOBRAS PROPUESTAS PARA EL TRÁFICO
- TRAYECTORIA PRINCIPAL. TRÁNSITO DE VEHÍCULOS
- ACCESO (ENTRADA - SALIDA) DESDE VIARIO DE SERVICIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: ORDENACIÓN DEL TRÁFICO

PLANO Nº: 12

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0412-201216-45

ARRAM CONSULTORES

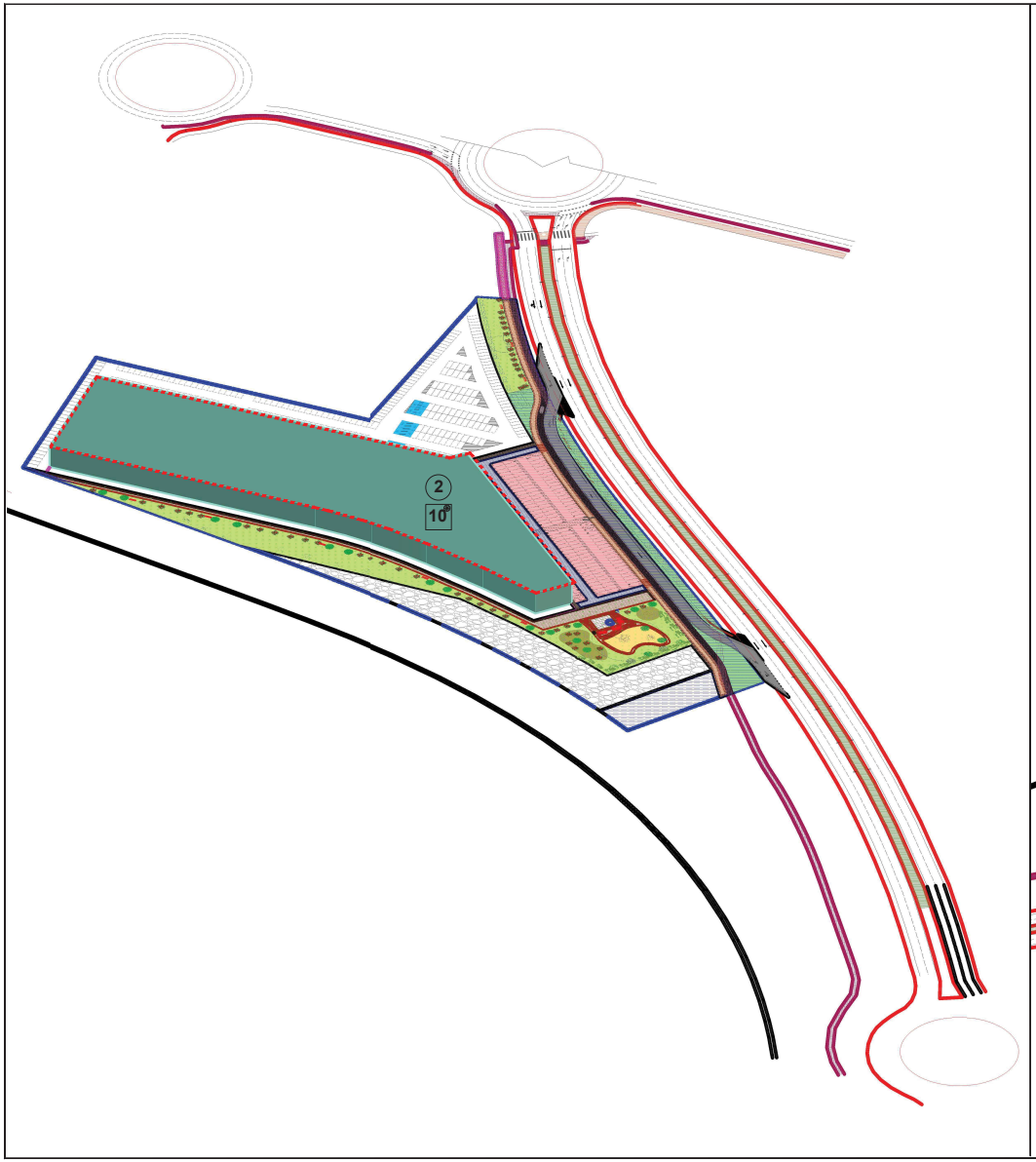
BADAJOZ Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085

MADRID C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957

www.arram.com

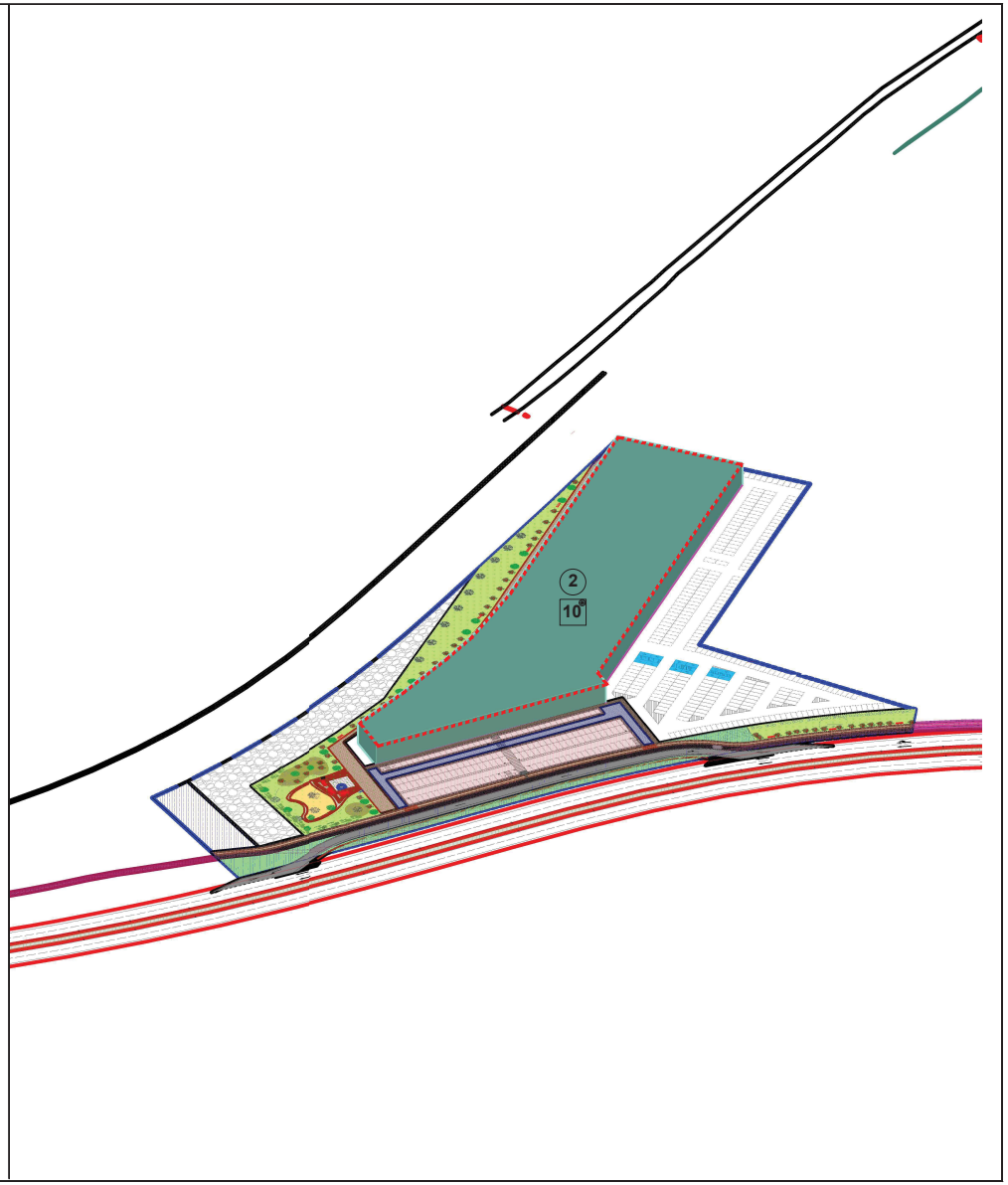
PERSPECTIVA SURESTE

E=1/1000



PERSPECTIVA NORESTE

E=1/1000



LÍMITES APE 27.01

LÍMITES ZONAS DE ORDENACIÓN

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (11.461,80 m2)

ALINEACIÓN EXTERIOR

2 NÚMERO DE PLANTAS

10 ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN: 10 m

ESTE PARÁMETRO SE PODRÁ MODIFICAR POR EL PROMOTOR/PROPIETARIO DEL PROYECTO COMERCIAL EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

PLANO DE INFORMACIÓN

A.P.E. 27.01 "RUTA DE LA PLATA" - CÁCERES.
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA

PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA. PERSPECTIVA

PLANO Nº: 13

ESCALA: INDICADA

Abril de 2020

0909-0116-14-85-0413-201216-45

ARRAM CONSULTORES

BADAJOZ: Paseo de San Francisco, 2-A 06002
Tel. 924 207 083 - Fax 924 207 085

MADRID: C/ Princesa, 2. Planta 6, Oficina 6. 28008
Telf. 916 891 937 - Fax 916 891 957

www.arram.com