

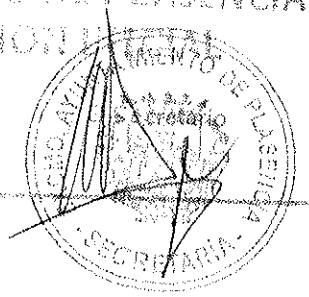


AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA

APROBACION DE PLAN

Fecha

15 ENE. 2016

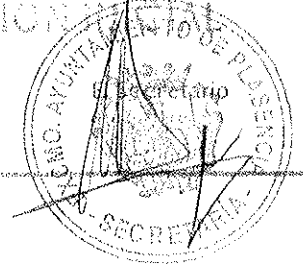


ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DE VOLUMENES Y AJUSTE DE RASANTES EN LA
ACTUACIÓN ASISTEMATICA 22 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
PLASENCIA.



AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
15 ENE. 2016



INDICE

MEMORIA

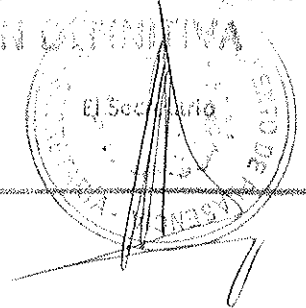
1.1. MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

1.2 .MEMORIA JUSTIFICATIVA

2. NORMAS URBANISTICAS

3. CONCLUSIONES

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
9 A ABR. 2016



DOCUMENTACION GRAFICA

SITUACION	0
ESTADO ACTUAL	1-2-3-4-5-6-7
ESTADO REFORMADO	8-9-10-11-12-13-14
VOLUMENES	15-16-17
TOPOGRAFICO	18

AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
SECRETARÍA DE PLASENCIA
APROBACIÓN DE PLASENCIA

Fecha

04 ABR. 2016

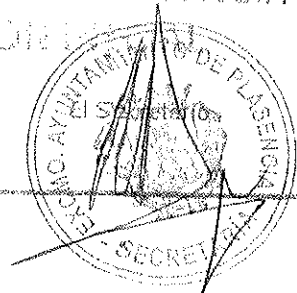


AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA

SECRETARÍA DE PLASENCIA

Fecha

15 ENE. 2016



MEMORIA

1.1. - MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA

Se redacta el presente proyecto de ajuste de los volúmenes y rasantes de la parcela que conforma la AA-22 del PGM de Plasencia, sita en la Avenida de España esquina avenida de Obispo Laso, incluida dentro del suelo urbano consolidado del término municipal de Plasencia, Cáceres, por encargo de ALDI Pinto Supermercados S.L. con domicilio en calle Avutardas s/n, E-28320, Pinto, Madrid y CIF nº B-84160233, como interesados de los terrenos a que se refiere el presente documento.

Equipo técnico redactor: Redacta el presente documento el arquitecto Julián Burgos Ibáñez, colegiado con el Nº 350044, como técnico competente para realizar trabajos de planeamiento y ordenación, en representación de la sociedad de arquitectura "Julián Burgos Estudio de Arquitectura SLP", colegiada 000124 también en el COADE, declarando responsablemente que dicha entidad o persona física o jurídica no se encuentra incurso en ninguna causa de incompatibilidad profesional o legal para poder ejercer la actividad de arquitecto, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones estatales y autonómicas respecto a las causas generales de incompatibilidad, así como lo dispuesto a este respecto en los estatutos del Colegio Oficial de Arquitectos al que pertenece contando con la titulación de Arquitecto Superior por la Escuela técnica superior de arquitectura de Sevilla siendo por tanto técnico compatible para la redacción del documento adjunto.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido a través de la información aportada por el propio ayuntamiento de Plasencia, por medio de sus servicios técnicos, así como por el levantamiento topográfico de los terrenos que comprenden la AA-22. A su vez se han empleado los planos de las vigentes PGM de Plasencia.

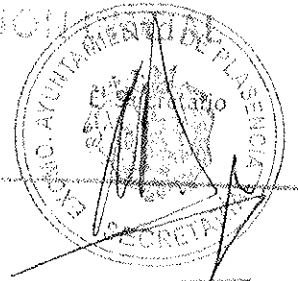


AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA

APROBACION

Fecha

15 ENE 2016



OBJETO:

El objeto de esta reordenación es:

Reajustar, dentro de la clasificación del suelo ~~urbano en la zona consolidada~~ por urbanización y edificación, parte de la rasante de la nueva parcela surgida como consecuencia de la nueva alineación que el PGM determina para esta parcela.

Reordenar, los volúmenes que el PGM otorga a esta parcela, acomodándolos, dentro de la ordenanza que le corresponde, a las exigencias reales de edificación que surgen una vez aprobado el PGM municipal.

Reajustar

La parcela original objeto del estudio de detalle, tenía forma de trapecio regular, con dos de sus lados haciendo esquina, uno con fachada a la avenida de España y el otro con fachada a calle Obispo Laso. La nueva ordenación prevista, retranquea la alineación prevista en la calle Obispo Laso, así mismo crea un chaflán de transición entre la alineación de la avenida de España y la calle Obispo Laso, chaflán retranqueado con respecto a la esquina original de la parcela, con el objeto de crear un gran espacio público, de cesión gratuita, dado el carácter singular que esta esquina tiene dentro de la trama urbanística de municipio. Esto lleva a una transformación formal del solar, que pasa a tener tres fachadas en vez de las dos que conformaban la esquina. Anteriormente las rasantes de la parcela estaban determinadas por las propias rasantes de los viales a que daban fachada, den la unión de estas dos viales, se conformaba la esquina.

La creación del chaflán, originada por un gran retranqueo, genera una nueva fachada de 27,89 ml., siendo este estudio de detalle el que debe determinar la rasante de este chaflán con el objeto de dar continuidad y sirva de transición entre la calle Obispo Laso y Avenida de España, para lo cual el presente ED

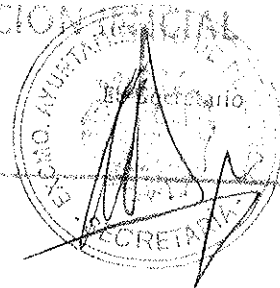


AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA

APROBACION PRELIMINAR

Fecha

15 ENE. 2010



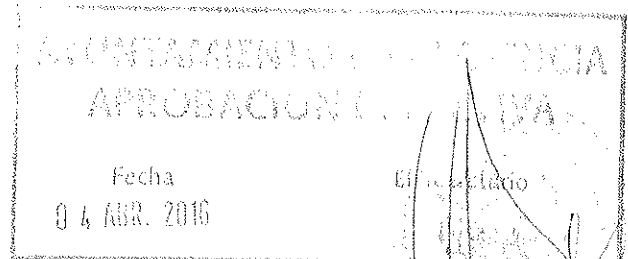
determina una franja de 4 metros en contacto con la alineación de la parcela, cuya rasante será definida de forma pormenorizada en el documento que defina el edificio a construir, permitiendo de esta manera que la transición entre el espacio público y la edificación sean acordes. Dichas actuaciones deberán venir incorporadas dentro del proyecto de edificación, como una obligación que tienen los propietarios a completar la urbanización a su costa. Entendemos que con una franja de 4 metros es suficiente para que dicha conexión sea satisfactoria para el solar resultante y el espacio público, quedando clara la naturaleza jurídica del suelo como de carácter público.

Reordenar

Por otra parte, la ordenación prevista en el PGM para esta AA-22, determina sobre rasante la ocupación en planta baja de una franja de edificación determinada por un fondo de 16.00 ml, teniendo el resto de plantas edificables un fondo de 12.00 ml., con una altura máxima permitida de 5 plantas más ático y de 6 plantas más ático en la fachada que conforma el chaflán.

Debido a nuevas circunstancias y necesidades derivadas de la realidad de la demanda, se pretende reordenar los volúmenes, dentro siempre de la ordenanza de edificación fijada para este suelo R2-A, reordenando las diferentes plantas con el objeto de que la planta baja ocupe el 100% del suelo, el resto de plantas tendrá el mismo fondo edificable 12.00 ml, pero de estas plantas se detraerá la superficie necesaria y consumida en planta baja, para lo cual lo que se pretende es eliminar una planta de altura, y ajustar las superficies para que el volumen del edificio resultante configure la imagen que el planeamiento definía para esta manzana.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA



julianburqos

15 ENE 2010



AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA

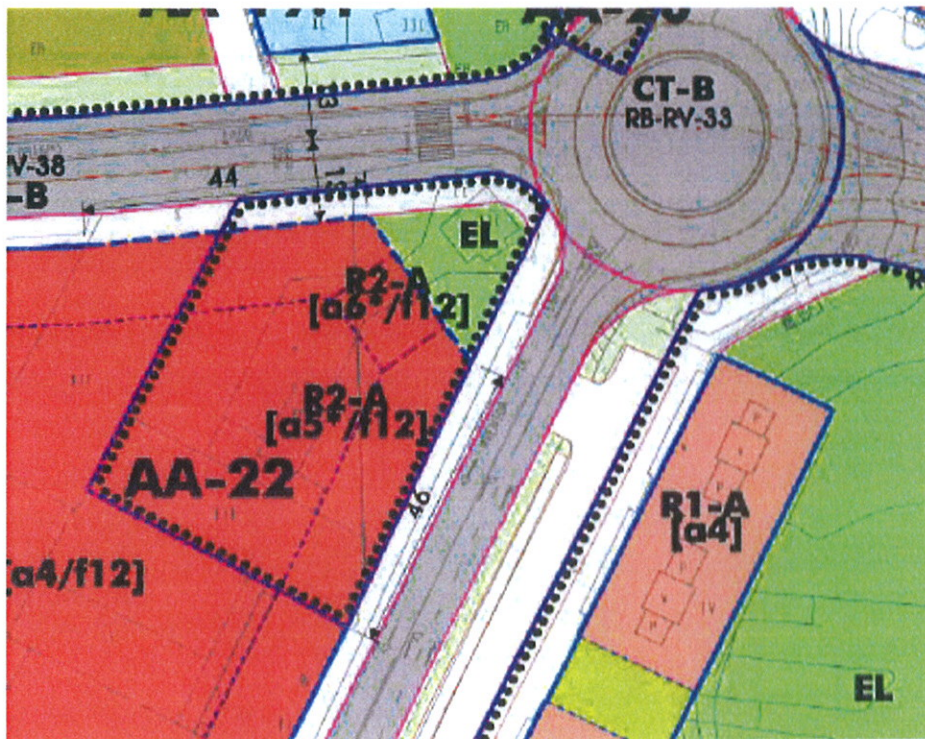
Fecha
15 ENE. 2015



1.2.1 Determinaciones del Planeamiento General.

Por lo dicho hasta el momento, la ordenación propuesta deberá respetar el uso residencial establecido en la ordenanza de aplicación R2-A.

Dicho ámbito se ordena detalladamente según la siguiente ficha del PGM:



AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION DEFINITIVA

Fecha
04 ABR. 2016

El Secretario



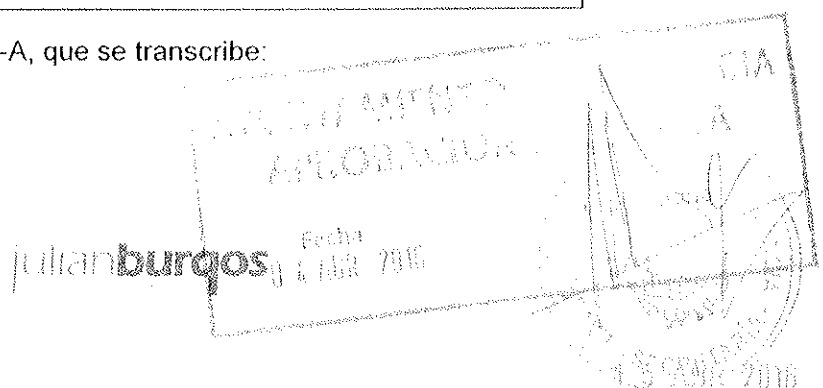
Fecha

15 ENE 2015



ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA				AA-22										
NOMBRE		MAJUMA, S.L.												
DATOS BÁSICOS														
ÁMBITOS QUE INTEGRAN LA UNIDAD	AA-22	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	4											
TIPO DE ACTUACIÓN	Obtención de zona verde con cargo a incremento de aprovechamiento sobre parcela aislada. (c. del art. 14.1.3 LSOTEX)													
JUSTIFICACIÓN														
Se trata de ordenar la parcela ocupada por las instalaciones industriales de la empresa Majuma, S.L. situadas en la confluencia de Obispo Laso con Avenida de España, manteniendo el aprovechamiento residencial pero generando una pequeña plaza en la confluencia de estos dos importantes ejes viarios, junto con un edificio de volumetría singular configurando este espacio.														
CONDICIONES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN														
La parcela afectada por la actuación está calificada en el PGOU-97 con ordenanza MC de 4 plantas y 12 metros de fondo.														
Con estas condiciones de volumen y a partir de la geometría de la parcela se deduce una edificabilidad de 5.288 m ² construibles.														
CONDICIONES DE ORDENACIÓN														
Se plantea una cesión de espacio libre público en la confluencia de Obispo Laso y Avda. de España, así como un reajuste de alineación en la primera, con una superficie de 554,50 m ²														
La mencionada cesión queda compensada permitiendo la edificación en 5 plantas + ático, con un pequeño torreón en la esquina (5p+ático), con fondo edificable de 18 m en Planta Baja y 12 m, en el resto de plantas, conforme al esquema adjunto.														
La edificabilidad total permitida será de 6.263,27 m ² construibles residenciales														
Se permite la ocupación del 100% de la parcela para una planta de aparcamiento bajo rasante, con un mínimo de 75 plazas.														
ANÁLISIS DE DATOS DE ORDENACIÓN														
ÁMBITO	SOL. (m ²)	EDIFICABILIDAD PGOU-97		EDIFICABILIDAD PDM		Incremento edificabilidad (m ²)	COTACIONES PÚBLICAS COMPUTABLES							
		m ² /m ²	m ²	m ² /m ²	m ²			EXISTENTES	PREVIAS PDM	VARIACIÓN				
AA-22														
AA-22	2.842,00		5.288,00		6.263,27	965,27	ZV	0,00	554,00	554,00				
							EQ	0,00	0,00	0,00	0,00			
							Cotaciones previas			554,00	554,00			
							Módulo para el incremento (10 m ² /m ²)				337,84			
TOTALES	2.842,00		5.288,00	2,20	6.263,27	965,27	Cotación de aplicación en equivalente económico							0,00
<p>Las entregas de suelo al Ayuntamiento en concepto de 10% de aprovechamiento se podrán sustanciar en su equivalente económico (arts. 32.2-B y 36 LSOTEX)</p> <p>El 40% de incremento de edificabilidad residencial se destinará a VFP de régimen general y régimen especial, al 50%</p>														

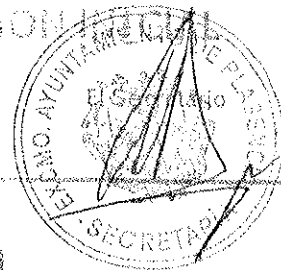
La parcela tiene una ordenanza R2-A, que se transcribe:





Fecha

15 ENE 2015



SUBCAPITULO 12.2.4. R2: MANZANA CERRADA.

Artículo 12.2.4.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REPRESENTACIÓN EN LOS PLANOS [D].

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R2 en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.

Artículo 12.2.4.2 TIPOLOGIA [D].

Edificación alineada a vial, en todo o en parte del perímetro de la alineación, definiendo manzanas donde la edificación se sitúa entre la alineación exterior y una alineación interior definida por un fondo máximo edificable. Se configura así un espacio libre interior a la manzana, central y homogéneo, que puede mancomunarse entre las parcelas de la manzana o mantenerse dividido para uso independiente desde cada una de ellas.

Artículo 12.2.4.3 GRADOS [D].

Se determinan tres grados en esta Ordenanza:

- A: Ordenanza genérica.
- B: Ordenanza específica para el sector S-R3 de Suelo Urbanizable.
- C: Ordenanza específica para el ámbito del antiguo Sector PP-4 del PGOU de 1997

Artículo 12.2.4.4 Usos.

A. Uso Global [E].

Residencial.

B. Usos Pormenorizados [D].

La relación de usos pormenorizados permitidos y prohibidos se encuentra en las tablas del Artículo 12.1.1.5.

Las modificaciones del régimen de usos pormenorizados que, en relación con el conjunto de alguna Zona de Ordenación Urbanística, produzcan incremento de aprovechamiento por cambio de uso a otro de mayor contenido lucrativo, se considerarán modificaciones de la ordenación estructural.

Artículo 12.2.4.5 PARÁMETROS URBANÍSTICOS [E].

Las modificaciones de estos parámetros que, en relación con el conjunto de alguna Zona de Ordenación Urbanística produzcan incremento de edificabilidad, se considerarán modificaciones de la ordenación estructural.

A. Condiciones particulares para el Grado A [D].

I. Parcela.

- Parcela mínima: La existente, o 200 m² para nuevas segregaciones
- Frente mínimo: El existente, o 10 m para nuevas segregaciones

II. Intensidad.

- Coeficiente de ocupación:
 - Planta baja: 100 %
 - Otras plantas sobre rasante: determinado por el fondo edificable.
 - Planta sótano: 100%
- Coeficiente de edificabilidad neta:
 - En los Unidades de Actuación Urbanizadora y sectores para los que el Plan establece la ordenación detallada, la edificabilidad será la señalada para cada manzana en el cuadro de Usos Lucrativos Pormenorizados de la correspondiente ficha.
 - En el resto de situaciones, la edificabilidad será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación, fondo edificable y número de plantas permitido.
- Edificabilidad bajo rasante: Se permite la construcción bajo rasante de 3 plantas para usos no vivideros, preferentemente aparcamientos.

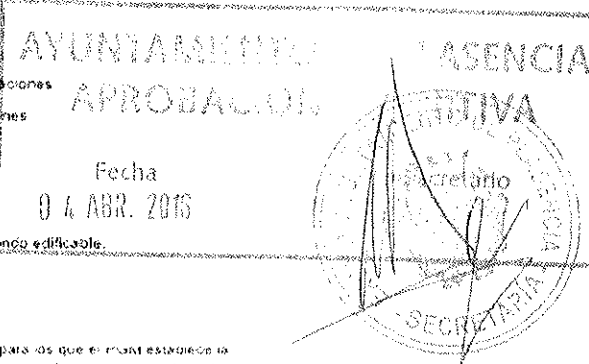
III Volumen y forma.

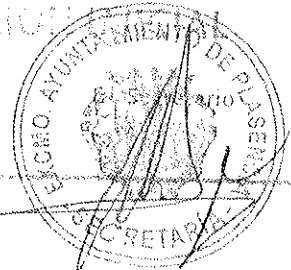
- Fondo edificable: Conforme a lo señalado para cada manzana en los Planos de Ordenación Detallada mediante el parámetro [f]
- Número máximo de plantas: De 3 a 7 plantas, conforme a lo señalado para cada manzana en los Planos de Ordenación Detallada mediante el parámetro [a]
- Altura máxima: Según el número de plantas y conforme a la siguiente tabla:

Nº de plantas	3 plantas	4 plantas	5 plantas	6 plantas	7 plantas
Altura en metros	10,00	12,00	14,00	16,00	22,00

IV Posición de la Edificación.

- Distancia mínima al lindero frontal: La edificación no se retranqueará en su lindero frontal, debiendo quedar alineada en el frente de la parcela al espacio público.
- Distancia mínima a lindes laterales: La edificación podrá de acosarse a los linderos laterales.
- Distancia mínima a lindero posterior: Siempre que la limitación de fondo edificable lo permita, se admite el adosamiento al lindero posterior, si bien para apertura de huecos el retranqueo mínimo será de 5 metros.
- Distancia mínima entre edificios de la misma parcela: La distancia mínima entre el edificio principal y otros edificios auxiliares que pudieran situarse en el todo de manzana será de 2,5 de la altura en metros de principal.





1.2.2. Justificación de edificabilidad (art. 73 LSOTEX y 91 REPLANEX).

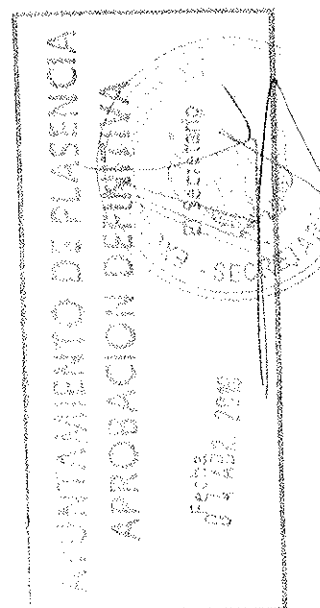
COMPARACION DE VOLUMENES Y EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.M. Y SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO

Según P.G.M.:

PARAMETROS DE ORDENACION										
AMBITO	SEP (m²)	EDIFICABILIDAD S/PGOU-97		EDIFICABILIDAD PGM		Incremento usf/edil. (m²/e)	DOTACIONES PÚBLICAS COMPUTABLES			
		m²/m²	m²	m²/m²	m²			EXISTENTES	PREVISTAS PGM	VARIACION
AA-22							ZV	0,00	554,00	554,00
AA-22	2.842,00		5.263,00		6.253,27	965,27	EQ	0,00	0,00	0,00
							Dotaciones previstas		554,00	554,00
				EDP BRUTA			Máximo legal al incremento (50 m²/100m²)			337,64
TOTALES	2.842,00		5.263,00	2,20	6.253,27	965,27	Cambio dotaciones en equivalente escuadrado			0,00

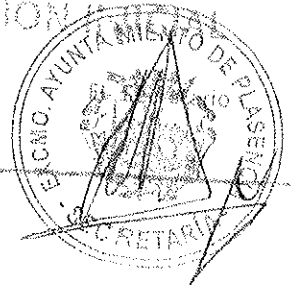
Cuadro comparativo entre las determinaciones del PGM y la reordenación según el ED:

CUADRO DE SUPERFICIES					
PGM					
SOLAR			PLANTA		SUPERFICIE
EDIFICABILIDAD	2,20		1 BAJA		1317,65
			2 PRIMERA		1030,85
TOTAL	6253,28		3 SEGUNDA		1030,85
			4 TERCERA		1030,85
DOTACIONES PREVISTAS			5 CUARTA		1030,85
			6 QUINTA	ATICO 1	702,90
ZONA VERDE (EL)	327,45		7 SEXTA	ATICO 2	108,65
RETRANQUEO	232,25				
TOTAL CESIONES	559,70		TOTAL		6252,60
ESTUDIO DE DETALLE					
SOLAR			PLANTA		SUPERFICIE
EDIFICABILIDAD	2,20		1 BAJA		2326,00
			2 PRIMERA		1036,00
TOTAL	6317,70		3 SEGUNDA		1036,00
			4 TERCERA		1036,00





Fecha
15 ENE. 2016



DOTACIONES PREVISTAS		5	CUARTA	ATICO 1	700,70
		6	QUINTA	ATICO 2	173,75
ZONA VERDE (EL)	309,30				
RETRANQUEO	232,70				
TOTAL CESIONES	542,00		TOTAL		6308,45

Del cuadro anterior se deduce lo siguiente:

.-La superficie real del solar es de 2871.68 m²s, lo que determina las ligeras variaciones en los resultados finales del aprovechamiento, ya que la edificabilidad fijada es de 2.20 m²/m²s.

.-Se aumenta la superficie construida en planta baja, ya que se ocupa el 100% de la planta baja, frente al fondo de 16.00 ml que determinaba la ordenación del PGM.

.-Se elimina una planta completa, pasando la ordenación de 6 plantas más ático a 5 plantas más ático.

1.2.3.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA ZONAL

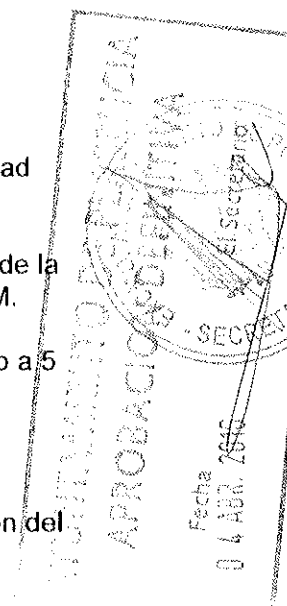
La nueva ordenación cumple con la ordenanza zonal que permite una ocupación del 100% en planta baja:

II. Intensidad.

- Coeficiente de ocupación:
 - c Planta baja: 100 %
 - c Otras plantas sobre rasante: determinado por el fondo edificable.
 - c Planta sótano: 100%

Siendo esta el objetivo de la reordenación de volumen del presente documento y que por ende conlleva la reordenación del número de plantas para no superar la edificabilidad máxima permitida.

De lo expresado en el cuadro y la documentación gráfica adjunta se deduce que **no hay aumento de la edificabilidad** de algún tipo, manteniendo por lo tanto la misma densidad de edificación y metros cuadrados construibles en la parcela objeto del Estudio. Además se justifica y realiza el orden de volúmenes y el vial resultante de los mismos en relación con el suelo dotacional y residencial.





AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION

Fecha

15 ENE. 2016



El aprovechamiento objetivo que se puede materializar en la parcela sobre el suelo neto ordenado según el estudio de detalle es idéntico al establecido por la aplicación de las ordenanzas en la ordenación original que la norma establece para el mismo ámbito por lo que no se produce aumento de aprovechamiento.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

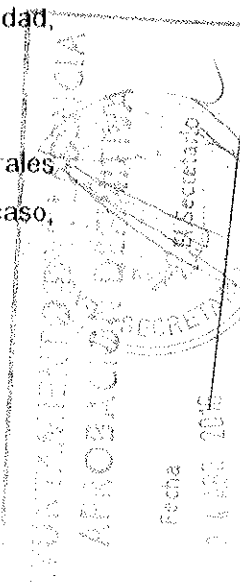
Son de aplicación las ordenanzas establecidas en las vigentes P.G.M... de Plasencia sin que este documento plantee modificaciones al respecto salvo en lo que por sí mismo plantea.

Con esta ordenación no se produce aumento de aprovechamiento urbanístico del suelo, sin aumento de suelo residencial sobre parcela neta ajustándose al que le correspondía antes del reajuste de rasantes y volúmenes, consiguiendo mantener de esta forma el mismo aprovechamiento que además está fijado de antemano y es el resultante de la aplicación de los parámetros de las ordenanzas, además se siguen manteniendo los parámetros que regulan la intensidad de ocupación del uso establecidos por la ordenanza.

La solución no afecta a los espacios libres colindantes ni a los predios vecinos, por lo que en ningún caso se ocasionan perjuicios a los mismos y a su vez pretende respetar un solar que ya cumple los requisitos reflejados en el **Art.9.a)** de la LSOTEX, Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura para suelo urbano consolidado en tanto que se trata de unos terrenos integrables en el núcleo de población al contar con acceso rodado desde vía urbana así como que cuenta con conexión a las redes municipales de abastecimiento de aguas, electricidad, pavimentación etc....

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:

julianburgos



Fecha

15 ENE. 2016

15 ENE 2016



AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION

Fecha

15 ENE 2010



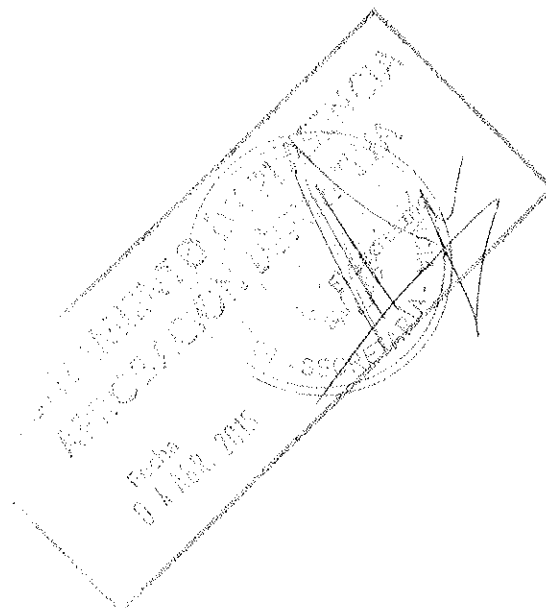
- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) Los volúmenes.
- c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

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

Estos puntos quedan justificados por la propia naturaleza del estudio y a su vez no se modifica el destino urbanístico del suelo ni se suprime, se reduce o se afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas ni se incrementan aprovechamientos urbanísticos más allá que los que la propia ley 15/2001 adjudica al suelo urbano consolidado según el art.9.

Se adjuntan planos en los que se refleja la ocupación y alineaciones que son de aplicación según las PGM., así como los de la resultante de la propuesta que se pretende realizar.



julianburgos

13 ABR 2016



AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA
APROBACION

Fecha

15 ENE. 2015



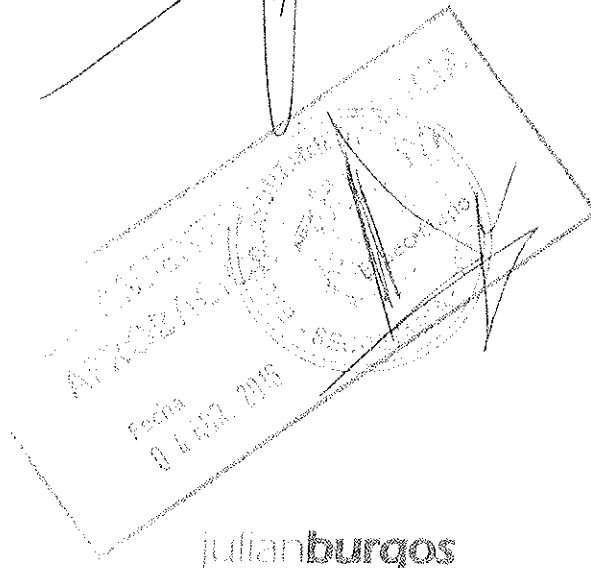
3. CONCLUSIONES

Tras todo lo anteriormente expuesto se concluye que la solución adoptada en el presente documento no altera el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en este Estudio, no altera el destino urbanístico del suelo, no suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas y no perjudica las condiciones de la ordenación de los predios colindantes, ajustándose por lo tanto a los requisitos establecidos por el **Art. 73 de la LSOTEX. y el art. 91 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX)**

Con la redacción del presente documento y la documentación gráfica que se adjunta, cuya aprobación se pretende del Ayuntamiento de Plasencia, se entiende reajustada la parcela en lo que se refiere a ordenación de volúmenes y rasantes de ellos resultantes, y red de espacios libres en base a lo establecido en el Art. 73 de la vigente Ley del Suelo de Extremadura.

Plasencia, Noviembre de 2015

Julián Burgos Ibáñez
Arquitecto



julianburgos

15 ABR 2016