

Martes, 15 de marzo de 2022

## Sección I - Administración Local

### Ayuntamientos

#### Ayuntamiento de Cáceres

#### **ANUNCIO. Aprobación definitiva plan parcial APE 33.02b Aldea Moret II.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de esta capital, en sesión mensual ordinaria celebrada en primera convocatoria el día 18 de noviembre de 2021, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del APE 33.02b "Aldea Moret II (Centro Regional de Emergencias "COR"), tramitado a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres y cuyo objeto es establecer una nueva ordenación detallada del ámbito y corregir la situación de fuera de ordenación del equipamiento público existente (Centro Operativo Regional de Infoex), sobrevenida por la ordenación actualmente definida en el Plan General Municipal, realizándose con el mismo grado de detalle y determinaciones que contempla la ordenación actual, adecuando la documentación del Plan Parcial a la estrictamente necesaria para su definición y justificación.

Lo que se hace publico para general conocimiento, una vez que se ha procedido a la inscripción de citado Plan Parcial en el Registro Unico de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura con fecha 31 de enero de 2022 y con el numero CC/004/22.

El contenido normativo del Plan Parcial se adjunta en documento anexo.

Lo que se hace publico para general conocimiento.

Cáceres, 3 de marzo de 2022  
Juan Miguel González Palacios  
SECRETARIO GENERAL



Martes, 15 de marzo de 2022

### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

Se redacta el presente Plan Parcial para la modificación de la ordenación detallada definida en el ámbito APE 33.02b Aldea Moret II –Residencial, por el Plan General Municipal de Cáceres (en adelante PGM.CC).

Como se ha expuesto en el diagnóstico del ámbito, la permanencia de la vía ferroviaria modifica el escenario de actuación, considerando necesario replantearse la movilidad y conectividad del ámbito con el entorno, los usos preexistentes y la ordenación pormenorizada.

Además se estima adecuada una posterior revisión integral de la ordenación de todos los ámbitos asociados a la vía ferroviaria, con el objeto de adecuar su ordenación y aprovechamientos al escenario real de desarrollo de la ciudad de Cáceres.

#### **3.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

##### **3.2.1. Descripción y cuantificación.**

La ordenación detallada establecida por el PGM.CC considera un escenario de desarrollo del ámbito basado en el desmantelamiento de la vía ferroviaria que cruza Aldea Moret, configurando así un barrio residencial nuevo de alta densidad asociado al futuro bulevar que sustituye al actual trazado ferroviario, para lo que elimina todos los usos preexistentes. La integración del barrio en el resto de la ciudad que propone el PGM.CC resulta cercenada por el mantenimiento del Sistema General Ferroviario, a la vez de perder notoriedad el eje norte-sur de la actual vía, lo cual obliga a plantear una nueva ordenación de la movilidad del barrio teniendo en cuenta esta nueva realidad. Además, resulta conveniente el mantenimiento de los usos preexistentes y la localización de las dotaciones públicas de forma que contribuyan a la regeneración del barrio de una manera efectiva y continuada en el tiempo. A tal fin, se plantea, la concentración de los usos dotacionales en las proximidades de las edificaciones de carácter público existentes, situadas en el centro del APE, generando dos ámbitos claramente diferenciados en los que las dotaciones dan servicio a ambos.

Estas dotaciones públicas se complementan con la ubicación de un nuevo uso terciario junto al eje de la vía pecuaria, cuyo diseño se mantiene inalterado respecto al trazado recogido en el PGM.CC, y en la intersección entre los barrios de Aldea Moret, la Cañada y el nuevo desarrollo residencial del sur del ámbito del plan parcial, logrando una recalificación del entorno y unas condiciones de movilidad óptimas.



Martes, 15 de marzo de 2022

La ordenación elimina los viales de conexión con el ámbito localizado al otro lado de la vía ferroviaria, mantiene el vial y los espacios libres que permiten la separación de las edificaciones residenciales del trazado ferroviario, y modifica la tipología edificatoria de las viviendas configurando áreas más compactas y coherentes con la ordenación mediante manzanas cerradas con norma zonal 4.2.

Fruto de la ordenación propuesta resulta una disminución de la superficie resultante destinada a viario público, un aumento de la destinada equipamiento y un mero ajuste de las zonas verdes, todo ello sin disminuir el total de cesiones previstas por el PGM.CC y cumpliendo los estándares de cesiones aplicados al ámbito.

Además, la nueva ordenación contempla un área mayor destinada a uso terciario y reduce la destinada a residencial libre. Esta ordenación mantiene el aprovechamiento medio del área de reparto, mediante la aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos en el PGM.CC. según los usos y tipologías.

*Se adjunta la ficha modificada del APE 33.02b en el Anexo 02.*

### 3.2.2. Justificación de la no afectación a las determinaciones de estructurales

De acuerdo con el art. 1.1.6 *Alcance normativo de la documentación. Ordenación Estructural y ordenación detallada*, del PGM.CC, se consideran las determinaciones de ordenación estructural y detallada detalladas en los artículos 25 y 26 del Replanex.

- Clasificación del suelo. El suelo está clasificado como Suelo Urbano no consolidado.

*No se modifica.*

- Delimitación indicativa del perímetro de sectores. Área de Planeamiento Específico APE 33.02b "Aldea Moret II Residencial".

*No se modifica la delimitación del ámbito*

- Delimitación indicativa de la Unidades de Actuación. Gestión: Unidad de Actuación Urbanizadora UAU 33.02b.

*No se modifica.*

- Área de Reparto y Aprovechamiento Medio. ARE 33.02 con aprovechamiento medio 0.713344 formada por las áreas de planeamiento APE 33.02 a y b.

*En el cuadro siguiente puede comprobarse que no se modifica el AM del área.*



Martes, 15 de marzo de 2022

Cálculo aprovechamiento medio				Cálculo aprovechamiento medio			
	Edificabilidad	C.P*	Edif.*		Edificabilidad	C.P*	Edif.*
Residencial	56.137,00	1	56.137,00	Residencial	53.312,00	1	53.312,00
VPP	18.713,00	0,7	13.099,10	VPP	18.713,00	0,7	13.099,10
Terciario	35.121,00	0,8	28.096,80	Terciario	38.652,25	0,8	30.921,80
			<b>97.332,90</b>				<b>97.332,90</b>
	Superficie				Superficie		
APE 33.02a			19.581,00	APE 33.02a			19.581,00
APE 33.02b			114.318,00	APE 33.02b			114.318,00
Suelo público			-29.975,00	Suelo público			-29.975,00
SSGG adscritos			32.522,00	SSGG adscritos			32.522,00
TOTAL			<b>136.446,00</b>	TOTAL			<b>136.446,00</b>
AM			<b>0,713344</b>	AM			<b>0,713344</b>

- **SS.GG. adscritos:** VG 22.01, 28.01 y 28.02 + EG 22.01, 2302 y 28.02 + QG 33.01 con un total de 32.522 m<sup>2</sup> de los que 14.680 m<sup>2</sup> corresponden a la APE 33.02b y el resto a la APE 33.02<sup>a</sup>.

*No se modifica.*

- **Uso global y uso pormenorizado mayoritario indicado. Usos pormenorizados compatibles indicados.** Uso global RESIDENCIAL. Uso pormenorizado VIVIENDA COLECTIVA.

*No se modifica. La regulación de usos pormenorizados de las normas zonales de aplicación, no se modifican.*

- **Cesiones incluidas en el ámbito:** conforme al artº. 27 Replanex, al menos 35 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> techo edificable, de los cuales al menos 15 m<sup>2</sup> deberán estar destinados a zonas verdes.

*El Plan Parcial modifica los metros cuadrados de suelo destinados a cada una de las cesiones, estando en cualquier caso por encima de los estándares determinados por la legislación vigente, y no disminuyendo la cantidad total definida por el PGM.CC para el ámbito, como puede comprobarse en el cuadro del apartado 3.2.1. Descripción y cuantificación*



Martes, 15 de marzo de 2022

APE 33.02b / Plan Parcial			
	APE33.02b		
<b>Ámbito</b>	114.318,00		
<b>Edificabilidades</b>		C.P*	
Residencial	53.312,00	1,0	
VPP	18.713,00	0,7	
Terciario	7.659,25	0,8	
Industrial	-	-	
	<b>79.684,25</b>		
<b>Cesión dotación pública incluida</b>			
Espacios Libres	14.683,00	≥ 15m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t	11.952,64
Equipamiento	17.467,00		
	<b>32.150,00</b>	≥ 35m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t	<b>27.889,49</b>
Red viaria	45.210,00		
<b>TOTAL</b>	<b>32.150,00</b>		
<b>Cesión dotación pública adscrita</b>			<b>TOTAL AR</b>
Red viaria			4.371,00 VG 22.01, 28.01, 28.02
Espacios Libres			24.494,00 EG 22.01, 23.02, 28.02
Equipamiento			3.657,00 QG 33.01
	<b>14.680,00</b>	45,14%	<b>32.522,00</b>
<b>Suelo público existente</b>			
Viario local	4.024,00		
Vía Pecuaria	23.286,00		
<b>Total</b>	<b>27.310,00</b>		
<b>Aprovechamiento medio del ARE 33.02</b>			<b>0,713344</b>
<b>ARE 33.02</b>			
	Plan Parcial		
	APE33.02a	APE33.02b	<b>TOTAL</b>
<b>Ámbito</b>	19.581,00	114.318,00	133.899,00
<b>Edificabilidades</b>			
Residencial	-	53.312,00	53.312,00
VPP	-	18.713,00	18.713,00
Terciario	30.993,00	7.659,25	38.652,25
Industrial	-	-	-
	<b>30.993,00</b>	<b>79.684,25</b>	<b>110.677,25</b>
			0,713344
<b>Cesión dotación pública incluida</b>			
Red viaria	5.623,00	45.210,00	
Espacios Libres	5.644,00	14.683,00	
Equipamiento	4.271,00	17.467,00	
	<b>15.538,00</b>	<b>77.360,00</b>	
<b>Cesión dotación pública adscrita</b>			
Red viaria			4.371,00 VG 22.01, 28.01, 28.02
Espacios Libres			24.494,00 EG 22.01, 23.02, 28.02
Equipamiento			3.657,00 QG 33.01
	<b>17.842,00</b>	<b>14.680,00</b>	<b>32.522,00</b>
<b>Suelo público existente</b>			
Viario local	2.665,00	4.024,00	
Vía Pecuaria		23.286,00	
<b>Total</b>	<b>2.665,00</b>	<b>27.310,00</b>	<b>29.975,00</b>



Martes, 15 de marzo de 2022

### 3.2.3. Criterios de Ordenación Sostenible.

El presente Plan Parcial considera los criterios de ordenación sostenible definidos en el artículo 10 de la Lotus, atendiendo al ámbito de su actuación y el objetivo del mismo.

#### Sostenibilidad

Se actúa sobre una trama urbana no consolidada y la modificación de la ordenación detallada procura la integración de usos dotacionales existentes para evitar el abandono de instalaciones y para permitir su regeneración y su ampliación, generando así un polo de actividad que favorezca el desarrollo futuro del área.

Se mantiene la franja verde y de viario que garantiza la distancia de las actuaciones de uso residencial de la vía del tren y cuenta con espacio adecuado para realizar una pantalla acústica vegetal.

#### Movilidad y accesibilidad

El ámbito de la APE 33.02b es una bolsa de suelo de uso tradicional industrial situado entre la zona de uso terciario de Aldea Moret y la vía del tren, que se presenta como una barrera.

No obstante, el área está bien conectada por su proximidad con el eje principal de ordenación de la movilidad de Aldea Moret, la avenida de la Constitución.

La parada de autobús más próxima se encuentra en esta avenida a una distancia de 220 metros.

Las secciones existentes y proyectadas permiten la convivencia de los vehículos tradicionales con otras formas de movilidad más sostenible como los VMP o las bicicletas. Estas pueden conectar en la avenida Juan Pablo II con el carril bici que comunica el barrio con el resto de la ciudad.

El Plan completa las conexiones y el acceso en condiciones adecuadas a todas las parcelas resultantes, y en el Proyecto de Urbanización se debe recoger la mejora de los recorridos peatonales con la ejecución de pasos de peatones.

Además, destaca por su importancia en la conectividad entre áreas urbanas, la conexión peatonal existente con el barrio de La Cañada. Deberá garantizarse la conectividad, bien sea con el trazado actual o con otro, en condiciones de seguridad.



Martes, 15 de marzo de 2022

El Proyecto de Urbanización identificará la ubicación de las plazas de aparcamiento de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Lotus<sup>2</sup> o disposición legal vigente, con la proporción establecida de plazas reservadas. Las plazas de aparcamiento públicas se situarán en viales y/o en playas de aparcamiento con criterios de proximidad a las conexiones de transporte público y los usos ordenados. Además, se reservarán aparcamientos para bicicletas junto al área calificada como uso dotacional equipamiento y en la zona verde integrada en la vía pecuaria.

#### *Accesibilidad.*

De acuerdo con la Lotus y el artº. 4 del Decreto 135/2018, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad universal de Extremadura, en el presente instrumento de ordenación se ha considerado:

- Todas las aceras se diseñan con un ancho mínimo de 1,80 m (itinerario peatonal accesible. Artº. 5.2-b de la Orden VIV-561/2010). *La ubicación del mobiliario urbano, contenedores de residuos, etc. deberá realizarse considerando la adecuada visibilidad y tránsito de todas las personas.*
- Se han considerado unas rasantes que garantizan pendientes  $\leq 6\%$ . Artº. 5.2-h de la Orden VIV-561/2010.
- Se deberá establecer un número de plazas de aparcamiento reservadas de al menos 18 plazas, en cumplimiento de lo establecido en el artº. 45 del decreto 135/2018. *Las plazas se colocarán cercanas a los polos de atracción del ámbito y de los pasos peatonales o conexiones.*

Las determinaciones referentes a la movilidad y accesibilidad deberán justificarse adecuadamente en el Proyecto de Urbanización.

#### Conservación del patrimonio cultural

La ordenación de este ámbito no afecta al patrimonio cultural.

#### Eficiencia energética

Las condiciones de implantación de las edificaciones favorece la ventilación cruzada y la disposición junto a espacios libres permite su adecuada ventilación y soleamiento.

La integración y recuperación de usos e instalaciones existentes se considera adecuada desde el punto de vista de la sostenibilidad urbana y la eficiencia energética ya que es una opción que genera menor huella ambiental que la sustitución.

#### Perspectiva de género

El ámbito de ordenación de la APE 33.02b es un área a desarrollar junto a un área urbana de uso característico terciario-industrial asociado a usos con

<sup>2</sup> D.A.2ª LOTUS 1 plaza/200 m<sup>2</sup>t ▶361 plazas.



Martes, 15 de marzo de 2022

poca presencia femenina (usos asociados a los vehículos y la construcción) con horarios determinados por las actividades.

En este sentido, el mantenimiento y la ampliación de las instalaciones para el servicio de Infoex, repercute positivamente en el entorno porque posibilita una actividad y una presencia continua (en época de peligro alto) que mejora las condiciones por las que se perciben la seguridad del entorno.

#### Participación

Al tratarse de una reordenación del ámbito que no afecta al modelo urbano al no modificar determinaciones de carácter estructural (edificabilidad, usos característicos, etc.), se hará el proceso de participación durante el periodo de información pública.

Se recomienda realizar un proceso de participación previo a la toma de decisiones que reconsideren la reordenación integral del eje asociado a la vía ferroviaria, adaptando las determinaciones a la realidad existente y considerando todas las posibles afecciones que la vía origina en el uso cotidiano de la ciudad, y de forma específica la influencia de esta barrera en la conectividad entre barrios, atendiendo concretamente a la perspectiva de género en el uso de los conectores, como son las pasarelas elevadas sobre la vía.

