

MODIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL CÁCERES

INCORPORACIÓN USO TERCIARIO CLASE b) OFICINA EN SITUACIÓN 3ª (EDIFICIO DE USO EXCLUSVO) API 32-03 "CASA PLATA"



OCTUBRE - 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

OBJETO

La modificación objeto de este documento plantea la ampliación del uso característico del Equipamiento Terciario Genérico (TE) y Equipamiento Comercial (C) del API 32-03 “Casa Plata”, incluyendo el uso terciario en clase b) Oficinas en edificio exclusivo.

ANTECEDENTES

Las parcelas objeto de esta modificación tienen como origen el Plan Parcial que se desarrolló sobre la Unidad de Ejecución del Sector 2.4 del antiguo Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres del año 1999. El Plan Parcial se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2002 (publicado en el DOE nº 75 de 29 de junio de 2002), con una modificación posterior que se aprobó definitivamente el 17 de julio de 2003 (publicada en el DOE nº 120 de 11 de octubre de 2003).

En la ordenación de ese Plan Parcial surgieron dos tipos de suelos dotacionales: Suelos públicos, obtenidos de la aplicación del Reglamento de Planeamiento en vigor en ese momento, destinados a uso docente, deportivo y social de cesión obligatoria, y suelos privados, con aprovechamiento lucrativo, destinados a Equipamiento Genérico.

Tras la aprobación del Plan General Municipal de Cáceres el 31 de marzo de 2010, actualmente en vigor, se incorpora el Plan Parcial del antiguo Sector 2.4 como Área de Planeamiento Incorporado 32-03 “Casa Plata”, estableciendo las condiciones particulares para esta área en el documento “Normas Urbanísticas. Tomo II. Fichas”

Tras esa incorporación el uso de Equipamiento Genérico se denomina Equipamiento Terciario Genérico en las Condiciones Particulares y Terciario y Dotacional en el Plano que acompaña a las Condiciones Particulares.

EL 21 de noviembre de 2013 se aprueba definitivamente (publicado en el DOE el 24 de enero de 2014) una modificación del Plan General Municipal en el que las parcelas TE-2 y TE-3 pasan a convertirse en la parcela C-3 y C-4, modificándose su uso característico, pasando a ser terciario comercial, estableciéndose como condiciones para estas parcelas las establecidas en “EQUIPAMIENTO COMERCIAL” en la ficha correspondiente al API 32-03 “Casa Plata”.

La Ficha de Ordenación del API 32-03 establece para el Equipamiento Comercial como uso característico únicamente el terciario comercial, y para el



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISORIA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

regulado en la Norma Zonal 7.5, que permite uso hotelero, recreativo y dotacional genérico, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

JUSTIFICACIÓN

La modificación del Plan General Municipal propuesta consiste en ampliar las clases del uso característico establecido para las parcelas de Equipamiento Terciario Genérico (TE) y Equipamiento Comercial (C), considerando que el uso característico es insuficiente con las necesidades actuales.

El Plan Parcial que se desarrolló en el Sector 2.4 “Casa Plata” consideró la previsión que el Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres del año 99 tenía previsto para este sector y que consistía en ampliar los equipamientos existentes en el polígono de San Antonio. Para ello se proyectaron las parcelas TE-1 a TE-9 de titularidad privada con una superficie de suelo total de 42.562,74 € y una edificabilidad de 23.929 m²

En todas estas parcelas el uso característico se asimila al terciario regulado en la Norma Zonal 7.5, que permite el uso hotelero, recreativo y dotacional genérico y como usos compatibles todos los relacionados para la Norma Zonal 7.5 (uso hotelero y recreativo) y dotacional genérico.

Todo ello es independiente del resto de equipamientos previstos que se dejaron como dotaciones obligatorias del Sector, determinadas por el Reglamento de Planeamiento en vigor en el momento de realización del desarrollo del Sector 2.4 y que corresponde a 21.669,42 m² de superficie.

Con todo ello, en el API 32-03, aún quedan todos los equipamientos resultantes de las dotaciones obligatorias (21.669, 42 m²) y los equipamientos de titularidad privada (29.566,26 m²).

Ninguno de los equipamientos previstos en este sector han sido aún desarrollados tras más de quince años y no hay previsión de que se desarrollen en un corto plazo de tiempo, ni por las administraciones públicas en las parcelas obtenidas por cesión gratuita ni por iniciativa privada en las parcelas previstas para ello.

Por esta razón ya se han aprobado 3 modificaciones del Plan General que transforman las parcelas dotacionales en comerciales o aumentan sus usos compatibles para que puedan ser desarrolladas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIALPor acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONALPor acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVAPor acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

Sin embargo, es muy baja, o casi nula, las parcelas destinadas a poder ser ocupadas por superficies comerciales que también son un equipamiento necesario en la ciudad y por todo ello, ya ha sido modificado el uso de alguna de las parcelas del Sector API-32-03 “Casa Plata”, cambiando de equipamiento terciario genérico a comercial. Aun así, se puede apreciar la enorme cantidad de suelo previsto para equipamiento y la poca superficie prevista para uso comercial.

De esas parcelas, ya han sido modificadas las TE-2, TE-3 y TE-8, quedando como equipamiento terciario genérico una superficie de suelo total de 29.566,26 m² y una edificabilidad de 16.505,97 m².

Esta modificación no propone cambiar el uso de las parcelas de Equipamiento Terciario Genérico y Equipamiento Comercial si no ampliar el uso característico previsto e incorporar un uso compatible para poder extender el abanico de posibilidades de implantación de usos terciarios en esta zona de la ciudad, sin afectar a la superficie de equipamiento asignada a este Sector.

El Plan General Municipal establece cinco clases para el uso terciario: comercial, oficinas, hotelero, recreativo y otros servicios terciarios. El uso terciario oficinas que ahora se propone incorporar estaba contemplado junto con el hotelero y el recreativo (usos característicos) dentro de los usos compatibles de las parcelas de Equipamiento Terciario Genérico antes de la modificación del Plan General aprobada en enero de 2014, que estimó establecer solo el uso terciario comercial en algunas parcelas sin mencionar ninguna otra clase.

El Plan General Municipal también establece, en la ficha del sector API-32-03, para las manzanas de Residencial Colectivo (M o B), como usos compatibles los establecidos para la Norma Zonal 5 en las Normas Urbanísticas del Plan General. En esta Norma Zonal se establece como uso compatible la clase b) oficinas en categorías 1ª y 2ª (oficinas técnicas y de venta) en situación 1ª, en plantas baja y primera, y en situación 3ª (en edificio exclusivo). Estando permitido este uso de oficina en el sector, es ilógico contemplar que en las manzanas destinadas a residencial vivienda se ubique esta actividad, eliminando la posibilidad de ejecutar viviendas colectivas que son mucho más rentables en un sector en donde la vivienda de ese tipo ya está consolidada y con una demanda aceptable.

La presente modificación tan solo pretende añadir, en las parcelas de Equipamiento Terciario Genérico (TE) y Comercial (C), como uso característico, las oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 3ª, considerando que es un uso terciario importante para la ciudad de Cáceres en la que el sector principal es el de servicios y necesitamos dotar a la ciudad de parcelas que puedan albergarla.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIALPor acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONALPor acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVAPor acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

instalación de estos usos que en ocasiones, por tratarse de importantes empresas, necesitan de una gran superficie para su implantación.

No debemos olvidar, como ya se ha expuesto, que la intención del Plan es ampliar la banda de equipamientos ubicada en el Polígono San Antonio y extenderla a través del Sector de Casa Plata y aunque se han instalado muchos equipamientos se ha dispuesto de un gran número de parcelas sin existir una previsión de interés por las administraciones públicas para la implantación en ellas. Por ello, con las modificaciones aprobadas y la que se propone, se quiere mantener el concepto original de esa banda de equipamientos prevista pero abriendo las opciones a la iniciativa privada y considerando que el uso terciario, tanto en su clase comercial como oficinas, son también usos al servicio de la ciudad y no sería posible que todas esas parcelas, con una superficie inicial de suelo de 42.562,74 m² y una edificabilidad de 23.929 m² fueran ocupadas por equipamientos de titularidad privada. Por ello, la superficie y edificabilidad se mantendrán, pero se conseguirá que pueda ser ocupada por otras instalaciones también al servicio de la ciudad y también de titularidad privada.

El PGM prevé para todo el suelo urbano de Cáceres, regulado por sus normas zonales el uso de oficina en todos ellos como se puede observar en cada uno de ellas:

Norma Zonal 1. Edificación en Centro Histórico.

Esta Norma Zonal remite sus condiciones a la regulación específica del PEPRPACC, que contempla el uso de oficinas.

Norma Zonal 2. Trama de Casas Populares.

Se contempla el uso terciario, clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 1ª en plantas baja y primera y en categoría 3ª en situación 1ª en planta baja.

Norma Zonal 3. Edificación en vivienda unifamiliar.

Se contempla el uso terciario, clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 3ª y en categoría 3ª en situación 1ª.

Norma Zonal 4. Edificación en manzana cerrada.

Se contempla el uso terciario, clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 1ª en plantas baja y primera y en categoría 3ª en situación 1ª en cualquier planta.

Norma Zonal 5. Edificación en bloque abierto.

Se contempla el uso terciario, clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 1ª en plantas baja y primera y en categoría 3ª en situación 1ª en planta baja.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

Norma Zonal 6. Conservación de Aprovechamiento.

Se admiten los usos contemplados en las Normas Zonales correspondientes a la tipología de la edificación de que se trate que podrá ser 3, 4 y 5.

En las 3 Normas se contempla el uso de oficinas en diferentes categorías y situaciones.

Norma Zonal 7. Actividades económicas.

Para todos los grados se contempla la clase b), oficinas, en diferentes categorías y situaciones.

Las zonas de suelo urbano no reguladas por las Normas Zonales, que se encuentran en Áreas de Planeamientos Incorporados y que contiene zonas destinadas a equipamiento comercial también admiten todas ellas el uso de oficinas, con excepción del API 32-03 “Casa Plata”, como se puede observar en el siguiente esquema:

API 05-01 Mejostilla Industrial	USO INDUSTRIAL COMERCIAL Clase b) Oficinas en categorías 1º y 2ª en situación 2ª y 3ª
API 07-01 Mejostilla Proexsa	No hay parcelas de uso comercial
API 11-01 Montesol 2	EQUIPAMIENTO COMERCIAL Los establecidos como tales para los grados 3 y 4 del artículo 8.7.17 del PGM: clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 2º y 3ª.
API 12-01 Residencial Ronda	EQUIPAMIENTO COMERCIAL Terciario de oficinas
API 12-02 Montesol 1	EQUIPAMIENTO COMERCIAL Los definidos para la Zona 7 grados 3 y 4 Actividades Económicas: clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 2º y 3ª.
API 17-01 Infanta Isabel	No existe parcela comercial
API 21-01 Macondo	COMERCIAL Norma Zonal 7.4: clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 2º y 3ª.
API 23-01 PEPRPACC	Según la regulación específica del PERPRPACC que admite el uso de oficinas.
API 28-01 S. Francisco 07	No existe parcela comercial
API 31-01 S. Antonio 06	No existe parcela comercial

API 32-01 S. Francisco 06

No existe parcela comercial



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIALPor acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PREVISIONALPor acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVAPor acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

Comercial: Los establecidos como tales para las Normas Zonales 7.3 y 7.4:

clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 2º y 3ª.

Terciario Genérico: Los establecidos con tales para la Norma Zonal 7.5:

clase b) oficinas en categoría 2ª en situación 2º.

API 33-01 Río Tinto

Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas

Usos compatibles los establecidos para la Norma Zonal 7.4:

clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 2º y 3ª

API 33-02 La Cañada

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Equiparables a las definidas en la ordenanza 7.3

Por tanto, es ilógico pensar que pudiéndose establecer oficinas (en diferentes categorías y situaciones) en toda la ciudad no puedan establecerse en una zona en la que, acertadamente, se ha destinado una amplia superficie a la ubicación de dotaciones y equipamientos terciarios. Los servicios terciarios y administrativos de la ciudad se ofrecen desde las dotaciones públicas pero también desde establecimientos privados en donde se puedan establecer empresas que también proporcionan prestaciones a la ciudad desde sus oficinas.

Queda justificado la necesidad de ampliar el uso característico de las parcelas de Equipamiento Terciario Genérico (TE) y Equipamiento Comercial (C) del API 32-03 “Casa Plata”, incluyendo el uso terciario en clase b) oficinas en categoría 1ª y 2ª en situación 3ª.

Clase b) **Oficinas:** Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general.

A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: *Oficina técnica:* Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

- Categoría 2ª: *Oficinas de venta*: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
- Situación 3ª: Alternativo, en edificios de uso exclusivo

Esta justificación demuestra que la previsión del PGM de destinar parcelas de equipamiento privado es excesiva, que no se ha conseguido desarrollar y no se prevé su desarrollo. La superficie de 29.566,26 m², de uso terciario hotelero, recreativo y dotacional genérico, del Sector y la de 140.649,44 m² de toda la zona, destinado a equipamientos, está muy por encima de la demanda real, existiendo en la ciudad un gran número de solares vacíos en entornos urbanos desde hace decenas de años destinados a ese mismo uso.

Como consecuencia de esta modificación y previendo que alguna de las implantaciones permitidas pueda necesitar una implantación más específica para vehículos que los que designados como reserva dentro de cada uno de los usos, se añadirá, también como uso compatible en el Equipamiento Comercial, el de garaje-aparcamiento en las categorías 2º y 3ª.

Con la finalidad de garantizar la adecuada materialización del uso terciario, clases 1ª y 2ª en edificio exclusivo, a lo largo del tiempo, se dispone una condición que prohíbe la división de los edificios de oficina del API 32-03 “Casa Plata” en edificio exclusivo para evitar la disgregación de estos edificios.

La modificación que se propone cumple los principios y fines que se exigen en el artículo 2 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS):

Artículo 2. Principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística.

1. Los principios en los que debe basarse toda actuación en relación con la ordenación territorial y urbanística son:

a) El desarrollo sostenible social, ambiental y económico de los municipios de Extremadura, con el objetivo último de mantener y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

Esta modificación pretende mejorar la zona de equipamiento terciario genérico y comercial del API 32-03, para la ubicación de diferentes establecimientos que den servicio a la ciudad.

b) El desarrollo racional y equilibrado de usos y actividades en el territorio, que garantice su diversidad y asegure el máximo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable, así como la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural.

Se propone establecer el uso de oficinas en una zona que el PGM ha destinado a diferentes equipamientos y dotaciones, por lo tanto, es una incorporación racional y equilibrada que no modifica el medio ambiente ni el patrimonio cultural respecto a los usos que ya estaban previstos.

c) La cohesión social de Extremadura, considerando el predominio del mundo rural, los condicionantes históricos de su desarrollo socioeconómico y la baja población y dispersión.

d) La igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer desde el plano de la ordenación territorial discriminación de las personas con discapacidad o por razón alguna o circunstancia personal o social, entendiendo que la función pública y el interés general en una sociedad diversa se fundamentan en la atención específica de las necesidades diferenciadas.

e) La garantía de que la actividad de ordenación territorial y urbanística se desarrolle conforme a las necesidades de la sociedad promoviendo una amplia y efectiva participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de las personas y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

Esta modificación trata de resolver la falta de suelo en la ciudad para la implantación de empresas que necesitan sus oficinas en edificios exclusivos resolviendo esa necesidad, mediante un documento en el que se garantizan los derechos de los ciudadanos.

f) Evitar la especulación del suelo y garantizar la disponibilidad del mismo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo, de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIALPor acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONALPor acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVAPor acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

2. La actividad administrativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio tiene por finalidad garantizar, en cumplimiento de los derechos constitucionales, el derecho a disfrutar de un medioambiente adecuado para el desarrollo de las personas, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en un entorno urbano de calidad, la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Extremadura, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones públicas. Las Administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo.

MARCO LEGAL

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) establece, en su artículo 50, los efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general, determinando en el punto 4:

Artículo 50. Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.

4. La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.

El artículo 49 de la LOTUS, establece el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y los tramites prescritos para su aprobación:

Artículo 49. Procedimiento de aprobación.

1. La iniciativa para redactar los Planes Generales Municipales será municipal.

2. La formulación del Plan General Estructural se iniciará con carácter previo o simultáneo al Plan General Detallado.

3. La tramitación y aprobación de los Planes Generales Municipales seguirá los siguientes pasos, cuando se realice de manera conjunta el plan estructural y detallado:

a) Acuerdo de redacción del Plan General Municipal por el órgano municipal competente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

- b) Aprobación por el órgano municipal competente del avance de Plan General Estructural y Documento de Inicio de la tramitación ambiental, que serán remitidos al órgano ambiental.*
- c) Aprobación inicial del Plan General Estructural y Plan General Detallado, por el órgano municipal competente. El acuerdo debe incluir los ámbitos o situaciones en los que se suspende el otorgamiento de licencias y el plazo de suspensión, que no podrá ser superior a dos años.*
- d) Información pública por periodo no inferior a 45 días.*
- e) Remisión potestativa a la Comisión de Coordinación Intersectorial o solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses desde su solicitud.*
- f) Evaluación ambiental en un plazo no superior a cuatro meses desde su solicitud.*
- g) Aprobación provisional por el órgano municipal competente del Plan Estructural y Detallado Municipal junto con la Evaluación Ambiental.*
- h) Aprobación definitiva del Plan General Estructural por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura.*
- i) Informe del Plan General Detallado por la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan General Estructural.*
- j) Aprobación definitiva del Plan General Detallado por el órgano municipal competente.*
- k) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.*

Es importante la Disposición Transitoria Decimoprimera “Aplicación de los reglamentos urbanísticos” en la que se indica, en el punto 2:

Disposición Transitoria Decimoprimera. Aplicación de los reglamentos urbanísticos.

2. Mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Esta modificación solo afecta al texto de las Normas Urbanísticas Tomo II Fichas del documento del Plan General Municipal por lo que la documentación que deberá contener se determina en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura que actualmente está en vigor:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIALPor acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONALPor acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVAPor acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

Artículo 106. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

1. En la Memoria Informativa y Justificativa deberán desarrollarse los siguientes extremos:

a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto de su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones. Deberá justificarse expresamente la mejora de la ordenación respecto del conjunto del barrio o núcleo urbano en el que se encuentre el ámbito afectado.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Justificación de la innovación en relación a las determinaciones de los artículos 27 al 30 y 103 al 105 del presente Reglamento y artículos 74, 80, 82 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

d) Evaluación medioambiental y, en su momento, declaración de la innovación que reclasifique suelo no urbanizable.

El artículo 1.1.7 de las Normas Urbanísticas de la **Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres**, establece:

“Las modificaciones aisladas de las determinaciones del Plan General se ajustarán a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura y los reglamentos de Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas”.

Art. 82 LSOTEX. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIALPor acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONALPor acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVAPor acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

planeamiento a que corresponda, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

6. Cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

Esta modificación tan solo afecta a determinaciones de planeamiento, sin alterar ningún parámetro que afecte a las áreas de reparto establecidas, tan solo amplía las categorías de una de las clases como uso característico.

Como ya se ha mencionado, existen dos modificaciones del PGM en el que se ha modificado el uso de las parcelas TE-2, TE-3 y TE-8, de Equipamiento Terciario Genérico a Comercial y otra en la que amplía el uso compatible de la parcela TE-4.

La modificación propuesta consiste en la ampliación del uso característico del Equipamiento Terciario Genérico y del Equipamiento Comercial incorporando la clase b) oficinas en edificio exclusivo. De todas las clases de usos terciarios y los permitidos dentro de las dotaciones, el uso de oficinas en edificio exclusivo es el de menor valor. En una ciudad como Cáceres, con un reducido número de habitantes, es muy baja la demanda de este tipo de uso (oficinas en edificio exclusivo) que únicamente son utilizadas por grandes empresas que necesitan unificar en un solo edificio todas sus actividades. Aún siendo baja la demanda

es necesario tener ordenadas parcelas que puedan ubicar las que soliciten este uso. Es por ello que se propone la siguiente modificación:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PARAPor acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONALPor acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVAPor acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

una valoración exacta no encontraríamos testigos de mercado que nos dieran un valor exacto con el que establecer una tasación de esta clase de suelo.

La valoración de cualquier uso terciario comercial de las parcelas destinadas a Equipamiento Comercial (C) o terciario asimilados a la norma zonal 7.5, incluidos el uso hotelero y recreativo de las parcelas destinadas a Equipamiento Terciario Genérico (TE), contemplados actualmente, resultaría de mayor valor que el uso de oficinas en edificio exclusivo en cualquiera de las parcelas.

Por ello, esta modificación no provoca un mayor aprovechamiento urbanístico ni una mayor rentabilidad económica de estas parcelas y no será necesario, según el artículo 4.2.a del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, atribuir a este suelo la condición de suelo urbano no consolidado.

Artículo 4. Las diferentes categorías de suelo urbano: urbano consolidado (SUC) y urbano no consolidado (SUNC).

2. Se adscribirán a la categoría de suelo urbano no consolidado (SUNC) los terrenos que sean clasificados como suelo urbano en virtud del segundo de los criterios enunciados en el artículo anterior, así como los restantes que ostenten esa condición cuando:

- a) A los usos preexistentes **se les atribuya un aprovechamiento o una edificabilidad superior**, cuya ejecución exija la delimitación de unidad de actuación continua o discontinua.

La modificación propuesta no asigna mayor edificabilidad a las parcelas ni amplía el uso a uno de mayor rentabilidad económica y por tanto las parcelas no deberán considerarse suelo urbano no consolidado a los efectos de los deberes que se contienen dentro del contenido urbanístico de la propiedad del suelo y que se establecen en el artículo 73 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).

Como no existe incremento de edificabilidad no es necesario incrementar el suelo dotacional público y como no existe una diferencia de aprovechamiento entre el atribuido por la modificación y el existente tampoco tendrá que materializar el diez por ciento de la diferencia.

Consideración de ordenación estructural.

El artículo 25 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, establece las diferentes condiciones de las determinaciones de ordenación estructural, estando entre



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIALPor acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONALPor acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVAPor acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

6. Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.

Si consideramos la ejecución de un edificio de oficinas en estas parcelas, en cualquiera de sus categorías, con esa edificabilidad, obtendríamos una ocupación de personas menor que si esa superficie la destináramos al uso comercial actual.

El uso característico actual de las parcelas permiten el uso comercial y dotacional, que contempla una afluencia de clientes con una concentración horaria mayor que el nuevo uso propuesto para esa superficie, generando un tráfico más intenso y necesitando una mayor cantidad de aparcamientos, por lo que se puede concluir que la instalación de un establecimiento de oficinas, en cualquiera de sus categorías, disminuye el tráfico que hubiera estado previsto para el uso característico del planeamiento actual y por tanto no es necesaria la consideración de ordenación estructural.

MODIFICACIÓN

La modificación consiste en añadir en la ficha correspondiente al API 32-03 “Casa Plata” de las Normas Urbanísticas, Tomo II, Fichas de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres:

1. En la condición Ámbitos, tipología y uso característico del Equipamiento Terciario Genérico (página 69):

Su uso característico se asimila al terciario regulado en la Norma Zonal 7.5, que permite uso hotelero, recreativo y dotacional genérico, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas; y terciario clase b) oficina en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) en situación 3ª (en edificio de uso exclusivo).

2. En la condición Ámbitos, tipología y uso característico del Equipamiento Comercial (página 71):

Su uso característico es el de terciario comercial según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General; y clase b) oficina en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) en situación 3ª (en edificio de uso exclusivo).

3. Se añade la condición de Usos Compatibles en el Equipamiento Comercial (página 71):

Usos compatibles

Se establecen como uso compatible el de garaje-aparcamiento en categorías 2ª (en planta baja, semisótanos o sótanos) y 3ª (en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados), según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN INICIAL
del Plan General.
Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN PROVISIONAL
Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

4. Se añade la condición de unidad mínima de oficina junto a las condiciones de parcela, edificabilidad y altura, añadiendo:

La unidad mínima en la que puede desarrollarse el uso terciario clase b) oficinas en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) será el edificio exclusivo, quedando prohibida su división.

Actualmente el plan contempla los siguientes usos terciarios:

Clase a) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o al por mayor, en su caso.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías.

- Categoría 1ª. *Pequeño comercio:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 2ª. *Mediano comercio:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 3ª. *Gran Comercio:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a mil (1000) metros cuadrados y los dos mil (2.000) metros cuadrados en cualquier clase de comercio.

- Categoría 4ª *Grandes superficies comerciales:* Cuando se superen los límites establecidos en la Categoría 3ª. Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto por los Planes de Ordenación de los Equipamientos Comerciales de Extremadura que se puedan aprobar y en la legislación específica aplicable (solicitud de licencia, etc.).

Esta modificación solo propone añadir al uso terciario la clase b) Oficinas en las siguientes categorías y situaciones:

Clase b) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIALPor acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONALPor acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVAPor acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: *Oficina técnica*: Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

- Categoría 2ª: *Oficinas de venta*: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- Situación 3ª: Alternativo, en edificios de uso exclusivo

Junto a esos usos también se añadiría, como uso compatible del Equipamiento Comercial, la clase dotacional comunicaciones, garaje-aparcamiento en las siguientes categorías:

- Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.

- Categoría 3ª: Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

Con la finalidad de garantizar la adecuada materialización del uso terciario, clases 1ª y 2ª en edificio exclusivo, a lo largo del tiempo, se dispone una condición que prohíbe la división de los edificios de oficina del API 32-03 “Casa Plata” en edificio exclusivo para evitar la disgregación de estos edificios:

La unidad mínima en la que puede desarrollarse el uso terciario clase b) oficinas en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) será el edificio exclusivo, quedando prohibida su división.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un **resumen ejecutivo** expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La presente modificación del Plan General Municipal de Cáceres consiste en ampliar el uso característico del Equipamiento Terciario Genérico y añadir un uso complementario al Equipamiento Comercial del API 32-03 “Casa Plata”, considerando que los usos característicos establecidos son insuficientes con las necesidades actuales.

La reforma consistiría literalmente en añadir en la ficha correspondiente al API 32-03 “Casa Plata” de las Normas Urbanísticas, Tomo II, Fichas de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres:

1. En la condición “Ámbitos, tipología y uso característico” del Equipamiento Terciario Genérico (página 69):

Su uso característico se asimila al terciario regulado en la Norma Zonal 7.5, que permite uso hotelero, recreativo y dotacional genérico, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas; y terciario clase b) oficina en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) en situación 3ª (en edificio de uso exclusivo).

2. En la condición Ámbitos, tipología y uso característico del Equipamiento Comercial (página 71):

Su uso característico es el de terciario comercial, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General; y clase b) oficina en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) en situación 3ª (en edificio de uso exclusivo).

3. Se añade la condición de Usos Compatibles en el Equipamiento Comercial (página 71):



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

Usos compatibles

Se establecen como uso compatible el de garaje-aparcamiento en categorías 2ª (en planta baja, semisótanos o sótanos) y 3ª (en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados), según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. Se añade la condición de unidad mínima de oficina junto a las condiciones de parcela, edificabilidad y altura, añadiendo:

La unidad mínima en la que puede desarrollarse el uso terciario clase b) oficinas en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) será el edificio exclusivo, quedando prohibida su división.

La clase b) Oficinas que se incorpora como uso consiste en:

Clase b) **Oficinas:** Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general.

A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: *Oficina técnica:* Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

- Categoría 2ª: *Oficinas de venta:* Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- Situación 2ª: Compatible, en edificios con otros usos

Junto a esos usos también se añadiría la clase dotacional comunicaciones, garaje-aparcamiento en las siguientes categorías:

- Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.

- Categoría 3ª: Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

Con la finalidad de garantizar la adecuada materialización del uso terciario, clases 1ª y 2ª en edificio exclusivo, a lo largo del tiempo, se dispone una condición que prohíbe la división de los edificios de oficina del API 32-03 “Casa Plata” en edificio exclusivo para evitar la disgregación de estos edificios:

La unidad mínima en la que puede desarrollarse el uso terciario clase b) oficinas en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) será el edificio exclusivo, quedando prohibida su división.

Ello no produce un incremento de valor en las parcelas de Equipamiento Terciario Genérico ni de Equipamiento Comercial, ni de la edificabilidad asignada ni de ningún parámetro urbanístico de la parcela.

Cáceres, octubre de 2020

Manuel Casero Méndez



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

Cerramiento de parcela

El espacio de parcela no edificable quedará en la zona de encuentro con la vía pública a su misma cota.

El cerramiento de las parcelas se realizará a base de mampostería u obra de fábrica cara vista hasta una altura de 0,80m desde la rasante, complementando con celosía de reja, tubo metálico o especies arbustivas hasta una altura de 1,80m máximo. Quedan expresamente prohibidas las mallas electrosoldadas.

Usos compatibles

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecido para la Norma Zonal 3 en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

EQUIPAMIENTO TERCIARIO GENÉRICO**Ámbito, tipología y uso característico**

Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "TE—(Pv)".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre una parcela o agrupación de varias.

Su uso característico se asimila al terciario regulado en la Norma Zonal 7.5, que permite uso hotelero, recreativo y dotacional genérico, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas.

Condiciones de parcela, edificabilidad y altura

Se definen las siguientes parcelas mínimas, superficie edificable máxima y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m ²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m ²)	ALTURAS MÁXIMAS
TE-1	4.106,40	2.292,48	3
TE-4	4.106,40	2.292,48	3
TE-5	4.106,40	2.292,48	3
TE-6	5.083,68	2.838,07	3
TE-7	5.083,68	2.838,07	3
TE-9	7.079,70	3.952,39	3

Obras admisibles

Todas las incluidas en los artículos 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Parcela mínima

Será la establecida para cada parcela en la tabla anterior y grafiada en el plano anejo a la ficha del API 32-03. Se permite el agrupamiento de parcelas completas para formar una de mayores dimensiones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

69

Cerramiento de parcela

El espacio de parcela no edificable quedará en la zona de encuentro con la vía pública a su misma cota.

El cerramiento de las parcelas se realizará a base de mampostería u obra de fábrica cara vista hasta una altura de 0,80m desde la rasante, complementando con celosía de reja, tubo metálico o especies arbustivas hasta una altura de 1,80m máximo. Quedan expresamente prohibidas las mallas electrosoldadas.

Usos compatibles

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecido para la Norma Zonal 3 en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

EQUIPAMIENTO TERCIARIO GENÉRICO**Ámbito, tipología y uso característico**

Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "TE—(Pv)".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre una parcela o agrupación de varias.

Su uso característico se asimila al terciario regulado en la Norma Zonal 7.5, que permite uso hotelero, recreativo y dotacional genérico, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas; y terciario clase b) oficina en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) en situación 3ª (en edificio de uso exclusivo).

Condiciones de parcela, edificabilidad, altura y unidad mínima de oficinas.

Se definen las siguientes parcelas mínimas, superficie edificable máxima y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m²)	ALTURAS MÁXIMAS
TE-1	4.106,40	2.292,48	3
TE-4	4.106,40	2.292,48	3
TE-5	4.106,40	2.292,48	3
TE-6	5.083,68	2.838,07	3
TE-7	5.083,68	2.838,07	3
TE-9	7.079,70	3.952,39	3

La unidad mínima en la que puede desarrollarse el uso terciario clase b) oficinas en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) será el edificio exclusivo, quedando prohibida su división.

Obras admisibles

Todas las incluidas en los artículos 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Parcela mínima

Será la establecida para cada parcela en la tabla anterior y grafiada en el plano anejo a la ficha del API 32-03. Se permite el agrupamiento de parcelas completas para formar una de mayores dimensiones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
19 NOVIEMBRE 2020

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 ABRIL 2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha
15 JULIO 2021

69

Su uso característico es el de terciario comercial, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de parcela, edificabilidad y altura

Se definen la siguientes parcelas mínima, superficie edificable máxima y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m²)	ALTURAS MÁXIMAS
C-1	3.728,04	1.730,00	2
C-2	5.083,68	2.838,07	2
C-3	4.106,04	2.292,48	2
C-4	4.106,04	2.292,48	2

Altura de la edificación

La altura máxima permitida es con carácter general la indicada en el cuadro anterior. No obstante, mediante redacción de un Estudio de Detalle se podrá alcanzar la altura máxima permitida en el ámbito, es decir, 5 plantas.

Respecto a la altura de pisos y la construcción de sótanos y semisótanos, se estará a la regulación general de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Parcela mínima

Será la establecida para cada parcela en la tabla anterior y grafiada en el plano anejo a la ficha del API 32-03. Se permite el agrupamiento de parcelas completas para formar una de mayores dimensiones.

Estudios de Detalle

El ámbito de aplicación del Estudio de Detalle es el de una parcela aislada y establecerá las condiciones de homogeneidad de materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas, de alineaciones, de alturas y de volúmenes de la edificación o edificaciones resultantes de su aplicación.

RESTO DE EQUIPAMIENTOS

Se regula en esta ordenanza el resto de parcelas calificadas de equipamiento dentro del ámbito del API 32-03. En lo aquí no regulado será de aplicación lo establecido para cada uno de los tipos de equipamientos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Ámbito, tipología y uso característico

Pertencen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con los códigos "DP", "ED" y "GE".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre la parcela.

Su uso característico es el del equipamiento correspondiente a cada uno de los tipos, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, con la excepción del "GE" que se asimilará al régimen del Tipo Dotacional Genérico.

Condiciones de parcela, edificabilidad y altura

Se definen las siguientes parcelas mínimas, superficies edificables máximas y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m²)	ALTURAS MÁXIMAS
DP	5.602,10	---	---
GE	5.450,60	5.450,60	5
ED1	8.762,72	En función del programa necesario	3
ED2	1.854,00	En función del programa necesario	3

Su uso característico es el de terciario comercial, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General; y clase b) oficina en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) en situación 3ª (en edificio de uso exclusivo).

Condiciones de parcela, edificabilidad, altura y unidad mínima de oficinas.

Se definen las siguientes parcela mínima, superficie edificable máxima y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m²)	ALTURAS MÁXIMAS
C-1	3.728,04	1.730,00	2
C-2	5.083,68	2.838,07	2
C-3	4.106,04	2.292,48	2
C-4	4.106,04	2.292,48	2

La unidad mínima en la que puede desarrollarse el uso terciario clase b) oficinas en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) será el edificio exclusivo, quedando prohibida su división.

Altura de la edificación

La altura máxima permitida es con carácter general la indicada en el cuadro anterior. No obstante, mediante redacción de un Estudio de Detalle se podrá alcanzar la altura máxima permitida en el ámbito, es decir, 5 plantas.

Respecto a la altura de pisos y la construcción de sótanos y semisótanos, se estará a la regulación general de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Parcela mínima

Será la establecida para cada parcela en la tabla anterior y grafiada en el plano anejo a la ficha del API 32-03. Se permite el agrupamiento de parcelas completas para formar una de mayores dimensiones.

Usos compatibles

Se establecen como uso compatible el de garaje-aparcamiento en categorías 2ª (en planta baja, semisótanos o sótanos) y 3ª (en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados), según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Estudios de Detalle

El ámbito de aplicación del Estudio de Detalle es el de una parcela aislada y establecerá las condiciones de homogeneidad de materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas, de alineaciones, de alturas y de volúmenes de la edificación o edificaciones resultantes de su aplicación.

RESTO DE EQUIPAMIENTOS

Se regula en esta ordenanza el resto de parcelas calificadas de equipamiento dentro del ámbito del API 32-03. En lo aquí no regulado será de aplicación lo establecido para cada uno de los tipos de equipamientos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Ámbito, tipología y uso característico

Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con los códigos "DP", "ED" y "GE".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre la parcela.

Su uso característico es el del equipamiento correspondiente a cada uno de los tipos, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, con la excepción del "GE" que se asimilará al régimen del Tipo Dotacional Genérico.

Condiciones de parcela, edificabilidad y altura

Se definen las siguientes parcelas mínimas, superficies edificables máximas y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m²)	ALTURAS MÁXIMAS
DP	5.602,10	---	---
GE	5.450,60	5.450,80	5
ED	8.762,72	---	---
ED2	1.854,00	---	---

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por acuerdo de Pleno de fecha 19 NOVIEMBRE 2020

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN PROVISIONAL

Por acuerdo de Pleno de fecha 15 ABRIL 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Por acuerdo de Pleno de fecha 15 JULIO 2021