

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco



NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN ESPECIAL APE 22.02

Plan Especial de Desarrollo del Área de Planeamiento Específico
APE 22.02 del Plan General Municipal de Cáceres

ÍNDICE

Título I. Condiciones de desarrollo

Artículo 1. Requerimientos objetivos.

Artículo 2. Bases orientativas para la ejecución.

Título II. Condiciones de la edificación

Artículo 3. Edificabilidad. Número de viviendas.

Artículo 4. Alturas de la edificación.

Artículo 5. Fondo edificable.

Artículo 6. Condiciones de Parcelación. Parcela mínima.

Artículo 7. Ocupación de parcela.

Artículo 8. Alineaciones.

Artículo 9. Rasantes.

Artículo 10. Usos.

Artículo 11. Tipologías.

Artículo 12. Cuerpos salientes y vuelos.

Artículo 13. Soportales y pasajes.

Artículo 14. Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.

Artículo 15. Otras condiciones para la edificación. Remisión supletoria.

Anexo. Fichas-resumen

Título I. Condiciones de desarrollo

Artículo 1. Requerimientos objetivos.

1. Para poder materializar en cada una de las parcelas comprendidas en la unidad de actuación discontinua del área de planeamiento específico APE 22.02, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades, serán requisitos indispensables, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por las presentes normas urbanísticas, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en estas normas y de acuerdo con lo previsto en el Plan General Municipal que este Plan Especial desarrolla, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante. En este sentido, las obras de urbanización en su caso precisas, podrán ejecutarse con carácter simultáneo a la edificación.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas. Dicha cesión dotacional se corresponde con 7.889 m² de suelo destinado a sistema general de zonas verdes (EG), así como 10.593,26 m² de suelo destinado a sistema local de equipamiento deportivo (DP), todo ello detallado en las fichas y planos del presente Plan Especial.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponde a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Dicha cesión de aprovechamiento es fijada, en

la ficha del APE 22.02 del Plan General Municipal, en 4.465,40 unidades de aprovechamiento, valor éste que representa el diez por ciento (10%) del excedente homogeneizado a vivienda libre en la totalidad de la unidad de actuación discontinua, el cual podrá monetizarse de acuerdo con lo establecido en la referida ficha a los efectos de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX)

e) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación contemplada en el presente Plan Especial, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Como procedimiento general para satisfacer los deberes señalados en las letras de la c) a la e) anteriores, deberá formularse el correspondiente proyecto de reparcelación, si bien al momento de la solicitud de licencia, podrá optarse por la aplicación alternativa de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o por las compensaciones monetarias sustitutivas en los términos previstos en la LESOTEX.

2. En el caso de la unidad de actuación edificatoria correspondiente a la parcela 2 (UAE.2), costear y ejecutar los accesos rodados a las plantas de aparcamiento bajo rasante del Centro Comercial que deban ocupar la vía pública tal y como se indican en los planos de ordenación del presente Plan Especial. Así mismo, será preciso proceder a los desvíos de las infraestructuras existentes afectadas, así como a la ejecución de las redes complementarias necesarias para el suministro de todas las unidades de actuación edificatoria previstas. Para ello, será preciso obtener la correspondiente autorización administrativa.

Artículo 2. Bases orientativas para la ejecución.

1. El viario privado de la unidad de actuación edificatoria correspondiente a la parcela 4 (UAE.4), el pasaje público de la UAE.3 y los accesos exteriores de la UAE.2, todas ellas obras contempladas en la ordenación detallada del presente Plan Especial, así como en su caso las obras de reposición de la urbanización existente

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco



en el resto de UAE, deberán ajustarse a los criterios establecidos en los párrafos siguientes.

2. Calidades:

Las calidades habrán de cumplir las condiciones dispuestas en el título V de las Normas urbanísticas del Plan General Municipal.

3. Plazos

Las obras de urbanización referidas en el apartado 1 de este artículo habrán de ejecutarse de forma simultánea a la actuación edificatoria correspondiente. Con el fin de posibilitar el desarrollo funcional de las actuaciones, la secuencia lógica de ejecución será la siguiente en orden de prioridad:

Prioridad 1: UAE1; UAE4 (sin perjuicio de la posibilidad de agregación parcelaria prevista en el artículo 6.2 de las presentes normas)

Prioridad 2: UAE2; UAE3

El orden de las prioridades puede alterarse en función de las necesidades reales que pudieran existir en el momento de acometer las diferentes actuaciones edificatorias sobre la APE.

4. Diseño urbano:

Las obras de urbanización referidas en el apartado 1 de este artículo deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el presente Plan Especial, preservando especialmente las condiciones relativas a la evacuación, y los accesos a las distintas parcelas, todo ello, de acuerdo con lo recogido en las condiciones particulares de cada actuación edificatoria y en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

La superficie destinada a viario privado deberá reservar las condiciones necesarias para posibilitar el acceso de los vehículos de emergencia y socorro a todas las parcelas, de acuerdo con la normativa vigente, con cumplimiento expreso en lo relativo al ancho mínimo establecido en el código técnico de la edificación.

Título II. Condiciones de la edificación

Artículo 3. Edificabilidad. Número de viviendas.

1. De conformidad con las condiciones generales establecidas en el artículo 6.4.2 del Plan General Municipal (PGM) así como con los parámetros fijados en la ficha del área de planeamiento específico APE 22.02 del referido plan, se establecen las siguientes edificabilidades (expresada en metros cuadrados edificables totales respecto de cada parcela):

Ámbitos	Referencia	Edificabilidad (m ²)
Unidades Actuación Edificatoria	UAE1 ⁽¹⁾	10.000
	UAE2 ⁽²⁾	25.500
	UAE3	5.460
	UAE4 ⁽³⁾	19.540

(1) Podrán destinarse las plantas bajo rasante a usos anexos o compatibles del edificio, tales como pistas deportivas, salón de actos, salón de reuniones, comedor, etc., computando edificabilidad la parte de la misma destinada finalmente a tal uso.

(2) De acuerdo con lo previsto en los artículos 6.4.7 y 4.5.4 del PGM, podrá destinarse la primera planta sótano al uso comercial, computando edificabilidad la parte destinada a tal uso.

(3) En la UAE.4 la edificabilidad se repartirá en 15.000 m² destinados a uso residencial y 4.540 m² a uso terciario, en los términos del art. 10 de las presentes normas urbanísticas

2. En cuanto al suelo dotacional público de sistema general de zonas verdes (EG) y de sistema local de equipamiento deportivo (DP) se estará a lo dispuesto en los artículos 4.8.2 y 4.7.8, respectivamente, de las normas urbanísticas del PGM.

3. Las viviendas se localizan únicamente en la UAE4, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 6 de las presentes normas. Se estima un total de 115 viviendas, según las determinaciones de la ficha del PGM, pudiendo variar su número en función de las iniciativas reales que se presenten a licencia, sin que ello suponga en ningún caso aumento de la edificabilidad residencial fijada en el número 1 de este artículo.

Artículo 4. Alturas de la edificación.

1. De conformidad con las condiciones generales establecidas en el artículo 6.4.5 y subsiguientes del Plan General Municipal (PGM), y teniendo en cuenta las condiciones específicas inherentes a las características de un centro de enseñanza y de un centro comercial de gran superficie, se establecen las siguientes alturas reguladoras:

Ámbitos	Referencia	Alturas (máx.)	
		nº plantas	Alt. de cornisa (m)
Unidades Actuación Edificatoria	UAE1	6 (PB+5)	27
	UAE2	7 (PB+6)+Instalaciones	30 + 6 = 36
	UAE3	10 (PB+9)	36
	UAE4	10 (PB+9)	36

2. En cuanto al suelo dotacional público de sistema general de zonas verdes (EG) y de sistema local de equipamiento deportivo (DP) se estará a lo dispuesto en los artículos 4.8.2 y 4.7.8, respectivamente, de las normas urbanísticas del PGM.

3. Condiciones particulares de la UAE1:

Las exigencias funcionales derivadas del uso específico previsto (Docente), con dependencias que precisan de importante altura libre, cantos de estructura de elevada dimensión debido a las grandes luces, así como la exigencia de instalaciones especiales en falsos techos, obligan a establecer la altura de planta baja en 7,00 metros, mientras que en las restantes se podrán alcanzar los 4,00 m de altura de piso.

Por tanto, la altura máxima de la edificación será de Planta Baja + 5, con un máximo de 27 metros. Debido a la necesidad de que la planta baja se desarrolle en un único plano horizontal, la condición de planta baja y el establecimiento de la cota de referencia serán fijadas hacia la calle Santa Joaquina de Vedruna, de acuerdo con los artículos 6.3.3 y 6.4.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Podrán destinarse las plantas bajo rasante a usos anexos o compatibles del edificio, tales como pistas deportivas, salón de actos, salón de reuniones, comedor, etc, computando edificabilidad la parte de la misma destinada finalmente a tal uso.

4. Condiciones particulares de la UAE2:

Por exigencias funcionales derivadas del uso específico previsto (Grandes Superficies Comerciales), como condición particular para la UAE2, la altura de planta baja podrá alcanzar los 4,50 metros mientras que en las restantes se podrán alcanzar los 4,15 metros de altura de piso.

La altura máxima de la edificación será de Planta Baja + 6 + Instalaciones, con un máximo de 30 m para las 7 plantas comerciales y hasta 36 m incluida la planta de Instalaciones.

El 15% de la planta de instalaciones podrá destinarse al uso característico del edificio o a alguno de sus compatibles. El resto de la planta se destinará a instalaciones propias del edificio, ajustándose a las determinaciones del artículo 6.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGM.

Podrán situarse elementos constructivos o de instalaciones en el mismo plano de alineaciones exteriores, no pudiendo suponer más del 30% de la longitud de la fachada o medianera correspondiente.

Asimismo, por encima de la altura máxima de cornisa podrán sobresalir hitos, mástiles, estructuras o cubiertas singulares u otros elementos contruidos no habitables, como cartelería emblemática o elementos publicitarios, integrados en la estética unitaria de los volúmenes edificados que permitan la identificación del centro.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 6.4.7 y 4.5.4 de las Normas Urbanísticas del PGM, podrá destinarse la primera planta sótano al uso comercial, computando edificabilidad la parte de la misma destinada finalmente a tal uso.

5. Condiciones particulares de la UAE3:

En lo que respecta exclusivamente al pasaje previsto en el art. 13.2 de las presentes normas, la altura de planta baja alcanzará un mínimo de 4,50 m. de forma que puedan cumplirse las condiciones impuestas por el Documento Básico de Seguridad al Incendio, DB-SI, para permitir el paso de vehículos de extinción (Aproximación de los edificios, DB-SI 5).

De acuerdo con lo previsto en los artículos 6.4.7 y 4.5.4 de las Normas Urbanísticas del PGM, podrá destinarse la primera planta sótano al uso comercial, computando edificabilidad la parte de la misma destinada finalmente a tal uso.

6. Condiciones particulares de la UAE4:

De acuerdo con lo previsto en los artículos 6.4.7 y 4.5.4 de las Normas Urbanísticas del PGM, podrá destinarse la primera planta sótano al uso comercial, computando edificabilidad la parte de la misma destinada finalmente a tal uso.

7. En relación con el artículo 6.4.7 del PGM y dada la necesidad de una elevada dotación de plazas de aparcamiento, especialmente para el uso comercial (artículo 4.5.4, apartado 2, del PGM), se superarán las cuatro plantas bajo rasante, permitiéndose un máximo de 6 plantas bajo rasante para todas las Unidades de Actuación Edificatorias, con una profundidad máxima de 23,00 metros.

Asimismo, la dotación de aparcamiento exigible a cada Unidad de Actuación Edificatoria según las condiciones particulares de su uso, se podrá resolver en todo el ámbito de la APE-22.02 (situado entre la C/ Santa Joaquina de Vedruna, Avda. Virgen de Guadalupe y C/ San Pedro de Alcántara), a fin de garantizar la viabilidad del número mínimo exigido, independientemente de las condiciones geométricas de cada parcela, siempre y cuando se cumpla, dentro de dicho ámbito la dotación total para la suma de todas las UAE.

Artículo 5. Fondo edificable.

De acuerdo con lo previsto en las condiciones de las normas zonales del PGM, incluidas en esta área de planeamiento específico (APE 22.02) las presentes normas no establecen expresamente un fondo edificable concreto, quedando definidos los límites de la edificación a través del resto de condiciones especificadas (alineaciones, condiciones de ocupación, etc.) así como por la ordenación gráfica representada en los planos del presente Plan Especial.

Artículo 6. Condiciones de Parcelación. Parcela mínima.

1. Las unidades de actuación edificatoria están vinculadas a la parcelación orientativa descrita en el plano O2. No obstante podrán establecerse nuevas parcelaciones y segregaciones, incluso a los efectos de reparcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:

Ámbitos	Referencia	Parcela mínima (m2)
Unidades Actuación Edificatoria	UAE1	1.000
	UAE2	1.000
	UAE3	Indivisible (546)
	UAE4	600

2. En el caso de las UAE3 y la UAE4, estas podrán agregarse en una única parcela si se plantea una iniciativa en la que, sin alterar la edificabilidad para cada uso contemplado en el presente Plan Especial para estas dos actuaciones, éstos no se dispongan separados por parcela, sino por plantas en el conjunto edificatorio, en los términos contemplados en el régimen de usos de las presentes normas. Las ulteriores segregaciones cumplirán con una parcela mínima de seiscientos (600) metros cuadrados.

3. En cuanto al suelo dotacional público de sistema general de zonas verdes (EG) y de sistema local de equipamiento deportivo (DP) no se establecen condiciones de parcelación.

Artículo 7. Ocupación de parcela.

1. En todos los casos las condiciones de ocupación serán resultado de las condiciones de posición de la edificación de acuerdo con las alineaciones gráficas descritas en los planos de ordenación del presente Plan Especial, pudiendo llegar al cien por cien (100%) de ocupación sin perjuicio del cumplimiento de los aspectos relativos a la habitabilidad, utilización, servidumbres de vistas y demás cuestiones determinantes.

2. Condiciones particulares UAE.4:

En el caso concreto de la unidad de actuación edificatoria cuatro (UAE.4), bajo rasante se permitirá la ocupación adicional plena de la superficie comprendida bajo el viario privado, siempre que se destine a aparcamientos o a instalaciones vinculadas con la edificación (depósitos, almacenamiento, etc.)

Artículo 8. Alineaciones.

Las alineaciones quedan fijadas en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

Artículo 9. Rasantes.

Las rasantes serán las del propio viario existente al que dé frente cada una de las Unidades Edificatorias.

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Artículo 10. Usos.

1. De acuerdo con lo establecido en el Plan General Municipal (PGM), en cada ámbito del presente Plan Especial se establecen los siguientes usos dominantes:

Ámbitos	Referencia	Usos Pormenorizados Dominantes (Tít. IV Normas Urbanísticas PGM)
Unidades Actuación Edificatoria	UAE1	Dotacional Equipamiento docente (titularidad privada)
	UAE2	Terciario clase a) (comercial) categoría 4ª (grandes superficies comerciales)
	UAE3	Terciario clase a) (comercial) y b) (oficinas) todas categorías y situaciones
	UAE4 ⁽¹⁾	Residencial clase a) (vivienda) Categoría 2ª (colectiva) + Terciario clase a) y b) todas categorías y situaciones
Cesión Dotacional	EG	Dotacional Zona Verde
	DP	Dotacional Equipamiento deportivo

(1) Los usos residencial y terciario se repartirán con la edificabilidad máxima respectiva determinada en el artículo 3 de las presentes normas urbanísticas (15.000 m2 residencial; 4.540 m2 terciario)

2. Los usos compatibles serán los siguientes:

En la UAE.1, siempre que se recabe el dictamen favorable de la Consejería competente en materia de educación, y previa aprobación de la modificación de alcance estructural, se permitirá instaurar cualquier otro uso dotacional de los contemplados en el Título IV del PGM, pudiendo incluir dotaciones de titularidad pública. Así mismo, en cualquier caso, se permitirá el uso Dotacional Comunicaciones Garaje-Aparcamiento en categoría 2ª y 3ª, de acuerdo con lo establecido en el art. 4.9.2 de las Normas Urbanísticas PGM. En las plantas bajo rasante el uso pormenorizado Garaje-Aparcamiento podrá ser de titularidad privada.

En la UAE.2 se permitirán los siguientes usos compatibles:

- Terciario, en las clases:

- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª (compartido con otros usos). Oficinas en situación 3ª (en edificio exclusivo), a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.
- Clase c): Sólo para el grado 4, Hotelero en situación 3ª (edificio de uso exclusivo).

- Clase d): Recreativo en categorías 1^a y 2^a, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2^a y 3^a. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados. Cuando los establecimientos tengan una superficie útil igual o superior a mil (1000) metros cuadrados, para el resto de grupos y categorías del uso terciario en su clase recreativo, se admitirá su implantación previa consulta al Ayuntamiento, a través la tramitación de un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.
- Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2^a y 3^a.

En la UE.3, según la norma zonal 7 del PGM:

GRADO 2:

- Residencial, en las clases:
 - Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida para vivienda no superará los ciento veinte (120) metros cuadrados y se admite como máximo una (1) vivienda por industria de superficie instalada mayor o igual a mil (≥ 1000) metros cuadrados.
- Terciario, en las clases:
 - Clase a): Comercial, en las categorías 1^a y 2^a (pequeño y mediano comercio), en situación 2^a y 3^a.
 - Clase b): Oficinas en categorías 1^a y 2^a, en situación 2^a y 3^a.
 - Clase d): Recreativo en categorías 1^a y 2^a, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2^a y 3^a, como servicio al uso industrial.

- Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 2^a y 3^a.
- Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2^a y 3^a.
 - Clase e): Infraestructuras, con las correspondientes regulaciones y permisos sectoriales.

GRADO 3 Y 4:

- Terciario, en las clases:
 - Clase b): Oficinas en categorías 1^a y 2^a, en situación 2^a (compartido con otros usos). Sólo para el grado 4, Oficinas en situación 3^a (en edificio exclusivo), a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.
 - Clase c): Sólo para el grado 4, Hotelero en situación 3^a (edificio de uso exclusivo).
 - Clase d): Recreativo en categorías 1^a y 2^a, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2^a y 3^a. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados. Cuando los establecimientos tengan una superficie útil igual o superior a mil (1000) metros cuadrados, y sólo en el grado 4^º para el resto de grupos y categorías del uso terciario en su clase recreativo, se admitirá su implantación previa consulta al Ayuntamiento, a través la tramitación de un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.
- Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2^a y 3^a.

GRADO 5:

- Terciario, en las clases:
 - Clase a): Comercial en categoría 1^ª (pequeño comercio), en situación 2^ª (compartido con otros usos).
 - Clase b): Oficinas en categoría 2^ª (oficinas de venta), en situación 2^ª (compartido con otros usos).
- Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2^ª y 3^ª.

En la UAE.4:

Para el uso dominante residencial vivienda colectiva:

- Industrial, en las clases:
 - Clase a): Industria en general en categoría 2^ª (industria artesanal del Tipo II), en situación 2^ª (en planta baja); y en categoría 4^ª (taller artesanal) en situación 1^ª (en la propia vivienda o plantas superiores de un edificio residencial).
 - Clase c): Servicios empresariales, en situación 2^ª y 3^ª (en planta baja, o en edificio exclusivo).
- Terciario, en las clases:
 - Clase a): Comercial en categorías 1^ª y 2^ª (pequeño y mediano comercio), y 3^ª, en situación 1^ª (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja.
 - Clase b): Oficinas en categorías 1^ª y 2^ª (oficinas técnicas y de venta), en situación 1^ª, en plantas baja y primera, y en situación 3^ª (en edificio exclusivo); y categoría 3^ª (despachos profesionales), en situación 1^ª, en cualquier planta.
 - Clase c): Hotelero, en situación 3^ª (en edificio exclusivo); y en situación 1^ª, en plantas baja y primera.
 - Clase d): Recreativo en categorías 1^ª y 2^ª, grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en situación 1^ª, en planta

- baja; y en categoría 3^a (espectáculos), en situación 3^a (edificio exclusivo).
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1^a, en planta baja y primera.
- Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2^a y 3^a (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Para el uso dominante terciario, los usos compatibles serán los mismos que los establecidos para la UAE.3 anterior.

En el suelo de cesión dotacional equipamiento deportivo, en cuanto a usos compatibles se estará a lo dispuesto en los artículos 4.7.3 y 4.7.8 del PGM

En el suelo de cesión dotacional zona verde, se estará a lo dispuesto en los artículos 4.8.1 y 4.8.2 del PGM

3. Los usos prohibidos serán todos aquellos no incluidos como dominantes o compatibles en cada uno de los ámbitos del Plan Especial.

Artículo 11. Tipologías.

1. En las actuaciones edificatorias, las tipologías serán las resultantes de las condiciones de posición de la edificación respecto de la parcela reguladas en los artículos anteriores y en concreto, en sus variables de edificabilidad, alturas, ocupación y alineaciones. Así, la línea de edificación se ajustará a las alineaciones fijadas en la ordenación gráfica del presente Plan Especial, pudiendo establecerse libremente retranqueos respecto de esta siempre y cuando ello no genere medianeras vistas. Igualmente la secuencia edificatoria podrá ser discontinua generando espacios libres privados entre los distintos bloques.

2. En el suelo de cesión dotacional se estará a lo dispuesto en los artículos 4.7.8 y 4.8.2 del PGM.

Artículo 12. Cuerpos salientes y vuelos.

1. De conformidad con el artículo 6.4.8 de las normas urbanísticas del Plan General Municipal (PGM), se entienden por cuerpos salientes o vuelos todos aquellos cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

- *Balcones*. Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada.

Quando son comunes a varios huecos de fachada se denominan *balconadas*. Los cuerpos salientes abiertos serán aquellos que tienen todo su perímetro sin cerrar a partir de una altura máxima de ciento diez (110) centímetros a medir desde la cota de suelo terminado.

La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos no computará a efectos de edificabilidad.

- *Miradores*. Son cuerpos salientes acristalados en más de un noventa por ciento (90%) de la superficie de los planos verticales que lo separan del exterior, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan *galerías*. Podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto un (1) metro en cada extremo de la misma.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

- *Terrazas*. Se denominan terrazas a los espacios habitables u ocupables abiertos en parte de su perímetro a partir de una altura máxima de ciento diez (110) centímetros medidos desde la cota de suelo terminado, y que no sobresalen del plano de fachada. La superficie en planta de las

terrazas computará en un cincuenta por ciento (50%) a efectos de edificabilidad.

Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan también terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

- *Cuerpos cerrados volados.* Son cuerpos cerrados volados todos los no contemplados en los apartados anteriores. Se permiten dichos cuerpos, a partir del forjado inferior de la planta primera, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

2. La longitud total de todo tipo de cuerpos volados será inferior a dos tercios (2/3) de la longitud total de la fachada. En todo caso, se permite la libre composición y distribución de cuerpos salientes en la fachada, siendo esta proporción un máximo no obligatorio en cada planta, sino para la totalidad del edificio, siempre que se respeten conjuntamente las limitaciones de separación a medianería, cuantía en proporción con la fachada y cómputo de edificabilidades.

3. Los salientes máximos (en metros) se establecen en función del ancho de las calles, con arreglo al siguiente cuadro:

Calle / Avenida	Balcones y Miradores	Cuerpos Cerrados Volados
San Pedro de Alcántara	1,00	
Santa Joaquina de Vedruna	0,80	
Virgen de Guadalupe	1,00	
Viario Privado	Prohibidos	

4. La proyección de los cuerpos salientes no computará a efectos de ocupación máxima sobre la parcela.

5. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros. Así pues, se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

6. En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación exterior y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, se medirán desde dichas líneas.

7. Las aristas de los vuelos cerrados o abiertos, no podrán sobrepasar un plano vertical trazado a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) desde la arista de la fachada en cada lindero, debiendo separarse al menos ochenta (80) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

8. Los vuelos de los solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los dos parámetros que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones.

Artículo 13. Soportales y pasajes.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.4.10 de las normas urbanísticas del Plan General Municipal, podrán diseñarse soportales, con una profundidad mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones establecidas en el artículo 4 de las presentes normas urbanísticas.

2. Igualmente, podrán crearse pasajes de comunicación entre la vías públicas y entre éstas con el vial peatonal privado, cumpliendo una anchura mínima de tres (3) metros, cuando su profundidad sea igual o inferior a diez (<10) metros, y de cinco (5) metros cuando su profundidad sea superior a diez (>10) metros, y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, salvo establecido en la condición particular de la UAE 3, artículo 4.5 de las presentes normas urbanísticas.

No tendrán consideración de pasajes, a efectos de cumplimiento de normativa, los pasajes exteriores cubiertos que comuniquen zonas y espacios del mismo edificio o de este con el viario.

Como condición particular de la unidad de actuación edificatoria nº 3 (UAE.3), tal y como se refleja en los planos de ordenación del presente Plan Especial, se dispondrá un pasaje lindero con la parcela correspondiente a la UAE.2 que comunicará la avenida Virgen de Guadalupe con el viario privado. Las dimensiones mínimas serán de diez metros (10 m) de anchura y cuatro metros y medio (4,50 m) de altura libre de forma que puedan cumplirse las condiciones impuestas por el Documento Básico de Seguridad al Incendio, DB-SI, para permitir el paso de vehículos de extinción (Aproximación de los edificios, DB-SI 5).

Artículo 14. Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.

1. A continuación se establecen las condiciones a las que han de someterse las edificaciones previstas en el presente Plan Especial, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo 6.7 del Plan General Municipal y con el fin de garantizar la adecuación de la ordenación y el trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario, residencial y dotacional), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes, así como procurar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que componen las referidas edificaciones, y prevenir daños personales y materiales a sus habitantes. Con carácter general se estará a lo dispuesto por el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de Accesibilidad en Extremadura, así como al Código Técnico de la Edificación, al Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

2. Accesos a las edificaciones: Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día.

3. Puertas de acceso: Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, o en todo caso nunca inferior a lo indicado en su caso en el Código Técnico, y podrá estar formada por dos hojas, una de las cuales tendrá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros, y con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

4. Portales y circulación interior: Se estará a lo dispuesto en todo caso por el Código Técnico para los recorridos de evacuación. Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores y podrán estar situados tanto en el viario público como en el privado.

5. Protección contra incendios: Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que para la seguridad en caso de incendio, establece el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que lo sustituya o complemente.

6. Como condiciones particulares de la UAE.2, y en relación con la Avenida de Virgen de Guadalupe y la calle Viena, el Plan Especial establece unas directrices para permitir el doble acceso a las plantas bajo rasante, siendo de vehículos de mercancías y turismos en la Avda. Virgen de Guadalupe y únicamente de turismos en la c/ Viena. En el primero, turismos y mercancías accederán por la misma rampa, diferenciándose en planta sótano las entradas a los andenes de carga y al aparcamiento público, resolviendo la salida de la misma manera. Con estos accesos se conseguirá la menor incidencia posible sobre el espacio urbano exterior, con la mínima reducción de espacio circulatorio rodado y peatonal sobre rasante. Todo ello queda reflejado en el plano de ordenación O.5.1 del presente Plan Especial.

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco



Artículo 15. Otras condiciones para la edificación. Remisión supletoria.

En lo no dispuesto expresamente en las presentes normas urbanísticas se aplicarán las normas urbanísticas del Plan General Municipal vigente.

Cáceres, Julio de 2011

Los Arquitectos

Juan Antonio Ortiz Orueta

Antonio M^a. Calvo Custodio

Carlos Sánchez Franco

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

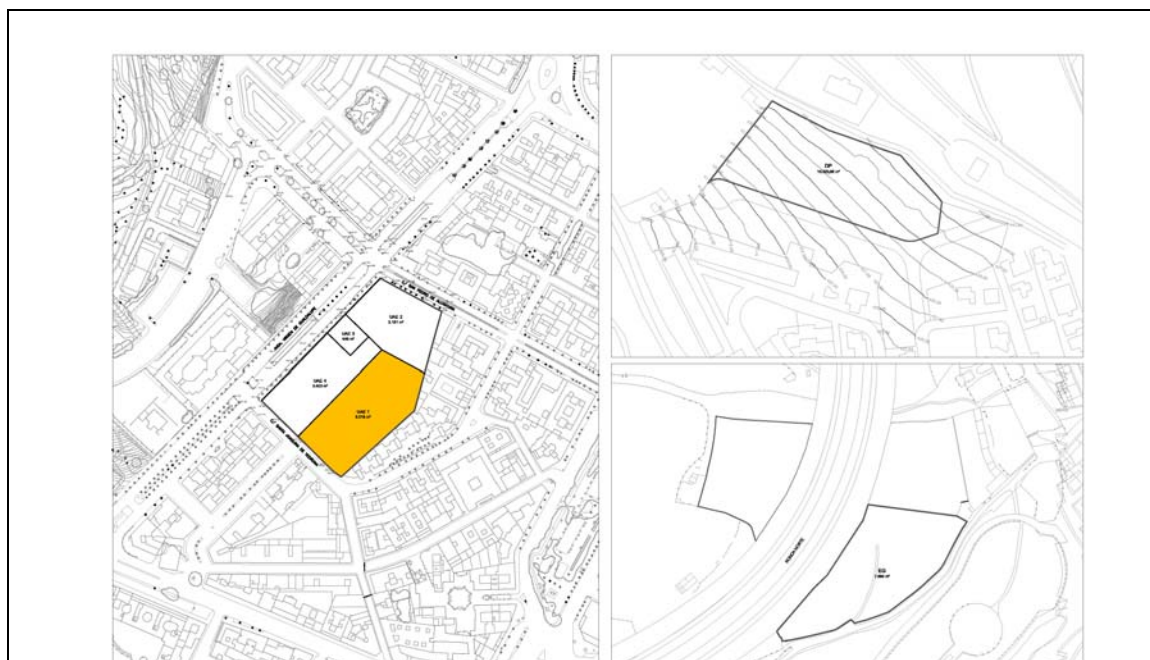


Anexo. Fichas-resumen

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
UA.E.1	Unidad de Actuación Edificatoria	Privado



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
5.016 m2	Equipamiento Docente	Art. 6.2

Nº indicativo Viviendas: ---
(art. 3.3)

	USOS		
	DOCENTE	RESIDENCIAL	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD (m2t)	10.000	---	---

ALTURAS (max.) (art. 4)			
N Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura Planta Piso (m)
6 (PB+5)	27	≤7,00	≤4,00
Podrán destinarse las plantas bajo rasante a usos anexos o compatibles del edificio, tales como pistas deportivas, salón de actos, salón de reuniones, comedor, etc, computando edificabilidad la parte de la misma destinada finalmente a tal uso.			

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (art. 6)			
Parcela mínima	1.000 m²	Observaciones	---

OCUPACIÓN PARCELA (art. 7)	
100%	

CUERPOS SALIENTES Y VUELOS (m) (art. 12)		
Calle/Avenida	Balcones y Miradores	Cuerpos cerrados volados
San Pedro de Alcántara	No da fachada	
Santa Joaquina de Vedruna	0.80	
Virgen de Guadalupe	No da fachada	
Vario Privado	Prohibidos	

PASAJES	Art. 13	SOPORTALES	Art. 13
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Cesión dotacional y del 10% del aprovechamiento del APE 22.02
Bases orientativas para la ejecución	Art. 2. Prioridad 1.

Mérida: C/ Manos Albas, Nº 3- 2ª Planta 06800 Tel. +34 924 304 515, +34 927 626 048 Fax. +34 924 304 592

Badajoz: C/ Luis Álvarez Lencero, 3-Planta 5ª- Ofic.9 Edif. Eurodom -06011Tel. +34 924 101 008

Lisboa: Av. da República 6-7º Esq. Tel. +351 213 303 755. 1050-191.

e-mail: gerente@gius.es. www.gius.es

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^a. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
UA.E.2	Unidad de Actuación Edificatoria	Privado



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
3.181 m2	Grandes Superficies Comerciales	Art. 6.2

Nº indicativo Viviendas: ---
(art. 3.3)

	USOS		
	DOCENTE	RESIDENCIAL	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD (m2t)	---	---	25.500 (1)

(1) De acuerdo con lo previsto en los artículos 6.4.7 y 4.5.4 del PGM, podrá destinarse la primera planta sótano al uso comercial, computando edificabilidad la parte destinada a tal uso

ALTURAS (max.) (art. 4)			
N Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura Planta Piso (m)
7 (PB+6)+Instalaciones	36 (30+6 instalaciones)	4.50	4.15
El 15% de la planta de instalaciones podrá destinarse al uso característico del edificio o a alguno de sus compatibles. El resto de la planta se destinará a instalaciones propias del edificio, ajustándose a las determinaciones del artículo 6.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGM.			
Podrán situarse elementos constructivos o de instalaciones en el mismo plano de alineaciones exteriores, no pudiendo suponer más del 30% de la longitud de la fachada o medianera correspondiente.			
Asimismo, por encima de la altura máxima de cornisa podrán sobresalir hitos, mástiles, estructuras o cubiertas singulares u otros elementos construidos no habitables, como cartelera emblemática o elementos publicitarios, integrados en la estética unitaria de los volúmenes edificadas que permitan la identificación del centro.			

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (art. 6)			
Parcela mínima	1.000 m2	Observaciones	---

OCUPACIÓN PARCELA (art. 7)	
100 %	

CUERPOS SALIENTES Y VUELOS (m) (art. 12)		
Calle/Avenida	Balcones y Miradores	Cuerpos cerrados volados
San Pedro de Alcántara	1.00	
Santa Joaquina de Vedruna	No da fachada	
Virgen de Guadalupe	1.00	
Vial Privado	Prohibidos	

PASAJES	Art. 13	SOPORTALES	Art. 13
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14. Doble acceso a las plantas bajo rasante, siendo de vehículos de mercancías y turismos en la Avda. Virgen de Guadalupe y únicamente de turismos en la c/ Viena.	OTRAS CONDICIONES	Art. 15

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Cesión dotacional y del 10% del aprovechamiento del APE 22.02. Obras de conexión desde vía pública a sótanos de aparcamientos y reposición de urbanización (según ordenación gráfica) Desvío de infraestructuras existentes y complemento de las mismas.
Bases orientativas para la ejecución	Art. 2. Prioridad 2.

Mérida: C/ Manos Albas, Nº 3- 2ª Planta 06800 Tel. +34 924 304 515, +34 927 626 048 Fax. +34 924 304 592

Badajoz: C/ Luis Álvarez Lencero, 3-Planta 5ª- Ofic.9 Edif. Eurodom -06011Tel. +34 924 101 008

Lisboa: Av. da República 6-7º Esq. Tel. +351 213 303 755. 1050-191.

e-mail: gerente@gius.es. www.gius.es

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
UA.E.3	Unidad de Actuación Edificatoria	Privado



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
546 m2	Comercial y Oficinas	Art. 6.2

Nº indicativo Viviendas: ---
(art. 3.3)

	USOS		
	DOCENTE	RESIDENCIAL	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD (m2t)	---	---	5.460

ALTURAS (max.) (art. 4)			
N Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura Planta Piso (m)
10 (PB+9)	36	Mínimo de 4 en pasaje	---

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (art. 6)			
Parcela mínima	indivisible	Observaciones	Posibilidad de agregación a parcela UAE.4

OCUPACIÓN PARCELA (art. 7)	
100 %	

CUERPOS SALIENTES Y VUELOS (m) (art. 12)		
Calle/Avenida	Balcones y Miradores	Cuerpos cerrados volados
San Pedro de Alcántara	No da fachada	
Santa Joaquina de Vedruna	No da fachada	
Virgen de Guadalupe	1.00	
Viaro Privado	Prohibidos	

PASAJES	Art. 13. Dimensiones mínimas: 10 m. de anchura y 4,50 m. de altura libre (ver ordenación gráfica)	SOPORTALES	Art. 13
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Cesión dotacional y del 10% del aprovechamiento del APE 22.02
Bases orientativas para la ejecución	Art. 2. Prioridad 2. Sin perjuicio posibilidad agregación a UAE.4 (art.6)

Mérida: C/ Manos Albas, Nº 3- 2ª Planta 06800 Tel. +34 924 304 515, +34 927 626 048 Fax. +34 924 304 592

Badajoz: C/ Luis Álvarez Lencero, 3-Planta 5ª- Ofic.9 Edif. Eurodom -06011Tel. +34 924 101 008

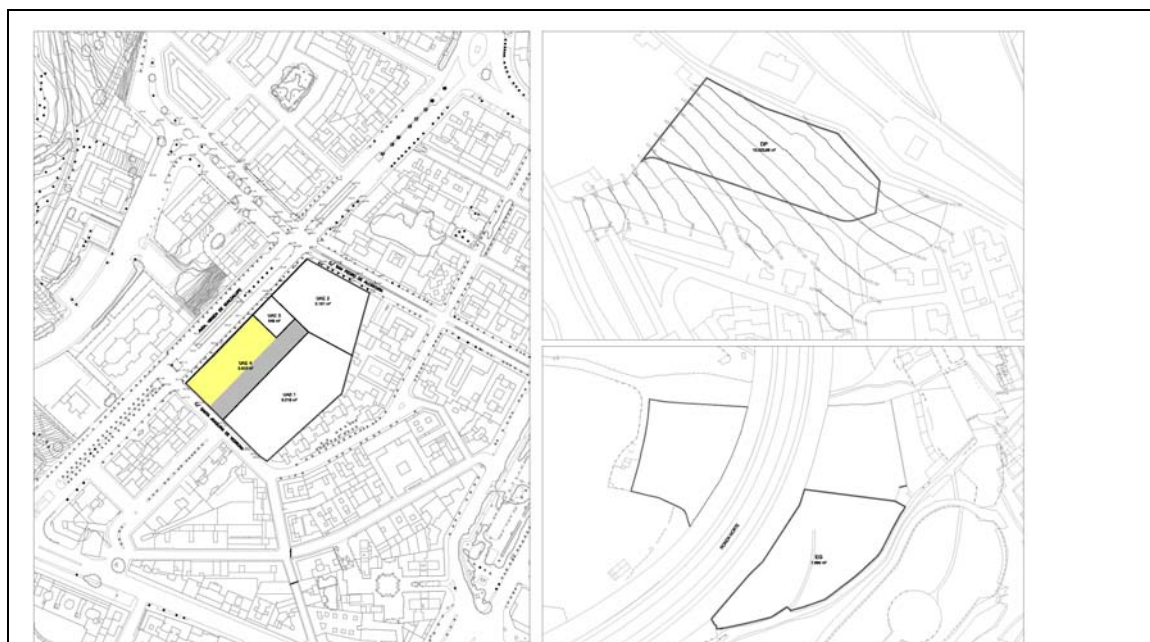
Lisboa: Av. da República 6-7º Esq. Tel. +351 213 303 755. 1050-191.

e-mail: gerente@gius.es. www.gius.es

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
UA.E.4	Unidad de Actuación Edificatoria	Privado



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
3.403 m2	Residencial vivienda y comercial/oficinas	Art. 6.2

Nº indicativo Viviendas: **115**
(art. 3.3)

EDIFICABILIDAD (m2t)	USOS		
	DOCENTE	RESIDENCIAL	TERCIARIO
	---	15.000	4.540

ALTURAS (max.) (art. 4)			
N Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura Planta Piso (m)
10 (PB+9)	36	---	---
De acuerdo con lo previsto en los artículos 6.4.7 y 4.5.4 de las Normas Urbanísticas del PGM, podrá destinarse la primera planta sótano al uso comercial, computando edificabilidad la parte de la misma destinada finalmente a tal uso			

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (art. 6)			
Parcela mínima	600	Observaciones	Posibilidad de agregación a parcela UAE.3

OCUPACIÓN PARCELA (art. 7)
Según alineaciones sobre rasante (ver ordenación gráfica). 100 % parcela bajo rasante.

CUERPOS SALIENTES Y VUELOS (m) (art. 12)		
Calle/Avenida	Balcones y Miradores	Cuerpos cerrados volados
San Pedro de Alcántara	No da fachada	
Santa Joaquina de Vedruna	0.80	
Virgen de Guadalupe	1.00	
Viaro Privado	Prohibidos	

PASAJES	Art. 13.	SOPORTALES	Art. 13
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Cesión dotacional y del 10% del aprovechamiento del APE 22.02
Bases orientativas para la ejecución	Art. 2. Prioridad 1. Viaro privado con servidumbre de acceso a todas las parcelas colindantes.

Mérida: C/ Manos Albas, Nº 3- 2ª Planta 06800 Tel. +34 924 304 515, +34 927 626 048 Fax. +34 924 304 592

Badajoz: C/ Luis Álvarez Lencero, 3-Planta 5ª- Ofic.9 Edif. Eurodom -06011Tel. +34 924 101 008

Lisboa: Av. da República 6-7º Esq. Tel. +351 213 303 755. 1050-191.

e-mail: gerente@gius.es. www.gius.es

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
DP	CESIÓN DOTACIONAL	Público



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
7.889 m2	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (sistema local)	Art. 4.7.3 y 4.7.8 PGM

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Art. 4.7.8 PGM
----------------------------	-----------------------

CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15
-----------------------------------	----------------	-------------------	----------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Entrega libre y gratuita producto de reparcelación, transferencia de aprovechamiento o compensación económica sustitutiva
Bases orientativas para la ejecución	---

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco

Referencia	Ámbito	Destino
EG	CESIÓN DOTACIONAL	Público



Superficie suelo (m2)	USO DOMINANTE (art. 6.1)	Usos Compatibles
7.889 m2	Zona Verde (sistema general)	Cap. 4.8 PGM

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Art. 4.8.2 PGM
----------------------------	-----------------------

CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD	Art. 14	OTRAS CONDICIONES	Art. 15
-----------------------------------	----------------	-------------------	----------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Requerimientos objetivos	Art. 1. Entrega libre y gratuita producto de reparcelación, transferencia de aprovechamiento o compensación económica sustitutiva
Bases orientativas para la ejecución	Sistema general a ejecutar como obras públicas ordinarias (art. 141 LSOTEX)

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco



Lista de planos

Arquitectos:

Juan Antonio Ortiz Orueta - Antonio M^º. Calvo Custodio - Carlos Sánchez Franco



PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.1-	SITUACIÓN. CALIFICACIÓN SEGÚN PGM	E: 1/2000
I.1.2-	SITUACIÓN. GESTIÓN SEGÚN PGM	E: 1/2000
I.2-	CATASTRO	E: 1/1000
I.3-	TOPOGRAFÍA	E: 1/1000
I.4-	USOS, APROV., VEGETACIÓN. EDIFICACIONES EXISTENTES	E: 1/1000
I.5.1-	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CALIFICACIÓN SEGÚN PGM	E: 1/2000
I.5.2-	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. GESTIÓN SEGÚN PGM	E: 1/2000
I.6-	INFRAESTRUCTURAS	E: 1/1000

PLANOS DE ORDENACIÓN

0.1-	CALIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS	E: 1/1000
0.2-	EDIFICABILIDADES, ALINEACIONES Y ALTURAS	E: 1/1000
0.3-	RED DOTACIONAL PÚBLICA	E: 1/1000
0.4-	PARCELACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	E: 1/1000
0.5.1-	INFRAEST. OCUPACIÓN BAJO RASANTE EN VIARIO PÚBLICO	E: 1/1000
0.5.2-	INFRAESTRUCTURAS. DESVÍO DE INSTALACIONES. ENCUENTRO CON OCUPACIÓN BAJO RASANTE	E: 1/1000