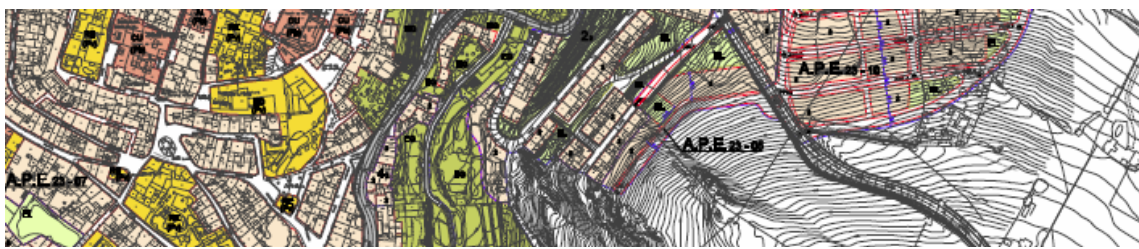


MODIFICACIÓN:

CAMBIO DEL USO RESIDENCIAL EN LA NORMA ZONAL 4.2 APLICADA EN EL BARRIO “CASAS BARATAS”, Y CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS EN LOS USOS COMPATIBLES DE LA NORMA ZONAL 5.2.



INDICE:

I. ANTECEDENTES

I.0. ENCARGO

I.1. MARCO LEGAL

I.2. NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

I.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

I.4. ORDENACIÓN ACTUAL

I.5. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

II. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

II. 1.- OBJETIVOS PREVIOS

II. 2.- CREACIÓN DE UN NUEVO GRADO (3) DENTRO DE LA NORMA ZONAL 4, GRADO EN EL QUE SE PERMITIRÁ COMO USO COMPATIBLE EL USO DE RESIDENCIAL EN LA CLASE DE VIVIENDA Y EN LA CATEGORIA DE UNIFAMILIAR.

II. 3.- APLICACIÓN DE LA NORMA ZONAL 2.2, EN PARTE DE LO ACTUALMENTE CUENTA CON ATRIBUCIÓN DE 4.2 Y QUE LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN NO SE BASA EN FONDOS EDIFICABLES.

II. 4.- INTRODUCCIÓN DEL ACOTADO DE LOS FONDOS EDIFICABLES DE TODAS LAS MANZANAS PERTENECIENTES A LA NUEVA NORMA ZONAL 4 GRADO 3, GRADO DE NUEVA CREACIÓN.

II. 5.- CORRECCIÓN EN LA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 8.4.8. EN CUANTO A LA DEFINICIÓN DE LA OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE PARA LA NORMA ZONAL 4.2 Y POR CONSIGUIENTE LA NORMA ZONAL 4.3, ELIMINANDO DE ESTA FORMA LA INDEFINICIÓN EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE DICHO FONDO.

II. 6. CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS EN EL ARTICULO 8.5.11 "USOS COMPATIBLES" PERTENECIENTES A LA NORMA ZONAL 5.2 EN EL QUE SE HA QUEDADO INCONCLUSO EL PARRAFO PERTENECIENTE A UNA DE LAS CLASES DE USO TERCIARIO.

II. 7. ACTUALIZACIÓN DE LAS ORDENANZAS

II. 8. ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANOS

II. 9. TRAMITACIÓN SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

I.- ANTECEDENTES

I.0.- ENCARGO

Se redacta la presente modificación por encargo de este Excelentísimo Ayuntamiento, que en la Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2010, entre otros acuerdos emitió el que copiado literalmente es del tenor siguiente:

6º Licencia para proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar en C/ Peña Redonda nº 11.

...

La COMISIÓN, tras breve debate, por unanimidad, dictamina favorablemente que sea tramitada la solicitud de licencia solicitada ratificando el dictamen favorable a la propuesta presentada en su día, así como que sea iniciada modificación puntual del Plan General Municipal para permitir el uso de vivienda unifamiliar junto a la a colectiva en la norma zonal 4.2 de Casa Baratas.

I.1.- MARCO LEGAL

Se redacta la presente modificación puntual del vigente Documento del Plan General Municipal de Cáceres, aprobado definitivamente por Resolución de 15 de febrero de 2010 de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, publicado en el D.O.E. nº 60, de 30 de marzo de 2010, con la finalidad de resolver los problemas existentes en cuanto a la posibilidad de compatibilizar el uso de residencial unifamiliar en un barrio histórico de la ciudad en el que la vivienda unifamiliar fue el origen de su creación.

El marco normativo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura nos obliga a asumir la regulación de la ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, todo ello mediante la siguiente legislación:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Por otro lado, y como es obvio, tenemos como normativa urbanística de carácter municipal:

- Plan General Municipal de Cáceres, aprobado definitivamente por Resolución de 15 de febrero de 2010 de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, publicado en el D.O.E. nº 60, de 30 de marzo de 2010.

I.2.- NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La necesidad y procedencia de la modificación surge ante los desajustes detectados en lo referente al establecido para la Norma Zonal 4 grado 2, según se recoge en los artículos correspondientes el uso característico es el Residencial dentro de la clase vivienda y en categoría 2, Vivienda Colectiva; no permitiéndose en ningún caso como uso compatible la vivienda unifamiliar.

Gran parte de la zona que se ve afectada por el ámbito del presente documento tuvo su origen en una actuación promovida por la “Cooperativa Constructora de Casas Baratas para los Asociados de socorros mutuos y para sus Socios Cooperadores”.

Está Cooperativa contaba con un Reglamento que fue Reformado y Aprobado por la Asociación Cacereña de Socorros Mutuos y por su Sección Cooperativa de Casas Baratas en su junta general anual ordinaria celebrada el 28 de Enero de 1923.

Dicha Cooperativa contaba con dos viviendas tipo con las que se consolidó el barrio objeto de modificación, la vivienda más utilizada fue la denominada “para los asociados de Socorros Mutuos” que se construía en un solar de 9,00 m de anchura por 16,00 m de profundidad. Por otro lado, se construyeron un número menor de viviendas denominada “para su socios cooperadores (clase media) cuyo solar era de una anchura aproximada de 13,00 m por 19,00 m de profundidad.

Con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Cáceres del año 1961, esta zona se incluyó ya como “área urbana actual” y en sus ordenanzas se permitía la vivienda unifamiliar.

Posteriormente, en el Plan General de Ordenación Urbana de 1984, el ámbito de la presente modificación coincidía con el Sector RO-30-3, sector al que se le atribuyó una calificación que permitía que la vivienda unifamiliar coexistiera con edificaciones de carácter residencial colectivo. Con fecha 18 de octubre de 1989 se aprobó definitivamente una modificación del P.G.O.U. relativa al Subsector RO-30-3, documento donde se consolidaba para gran parte de dicho área edificaciones en manzana cerrada para viviendas unifamiliares y colectivas, reservando exclusivamente para viviendas colectivas varios conjuntos residenciales en bloque que quedan fuera de la actuación de la presente modificación.

Ya con el Plan General De Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente en 1999 la zona en cuestión estaba dividida en varias áreas de reparto pertenecientes a al semidistrito Oeste, en concreto las áreas CB-1 y CB-3 de Casas Baratas, parte de la HC-1 de Hernán Cortes, y las PR-1 y PR-2 de Peña Redonda. Para todas las áreas de reparto anteriormente citadas el Plan permitía el uso residencial tipo 7, residencial en el que estaban permitidas las categorías 1 y 2, es decir unifamiliar y colectiva; salvo en el

área de reparto HC-1 cuyo uso permitido era exclusivamente el residencial en categoría 2, residencial colectivo.

De todo lo anterior se desprende que a lo largo de la historia del urbanismo de esta ciudad, la zona en cuestión se concibió como un barrio de viviendas unifamiliares, con lo cual se creó una estructura de la propiedad con unas características concretas para este tipo de viviendas, estructura que aún persiste en la actualidad, puesto que los distintos planes con los que ha contado la ciudad no ha propuesto un cambio que alterase dicha configuración sino que han permitido y consolidado la coexistencia de la viviendas unifamiliares primitivas con nuevas edificaciones tanto de carácter unifamiliar como plurifamiliar.

Por tanto y viendo que el Plan General Vigente establece como uso característico el Residencial, en su clase de vivienda y en categoría 2, es decir la Vivienda Colectiva queda perfectamente justificada la modificación propuesta.

Por otro lado y del mismo modo referido a usos compatibles permitidos en las distintas normas zonales, se ha detectado el olvido o error tipográfico existente en el artículo donde se definen los usos compatibles para del grado 2 de la norma zonal 5, error que se pretende corregir en el cuerpo de esta modificación.

I.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la presente modificación se ciñe a los contornos de las normas zonales que constituyen el barrio denominado “Casas Baratas” junto a varias manzanas colindantes cuya ordenación actual presenta el mismo problema en cuanto a la imposibilidad de ubicación de un uso residencial en viviendas unifamiliares, se adjunta plano donde se delimita el ámbito de la modificación propuesta.

Por otro lado, y teniendo en cuenta que estamos modificando ligeramente las normas con carácter general para las normas zonales 4.2 y 5.2, la modificación se extiende en dicho aspecto a todo el núcleo urbano.

I.4.- ORDENACIÓN ACTUAL

1. El Plan General Municipal vigente establece lo anteriormente expuesto en el capítulo 8.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4 EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA. Artículo 8.4.1. y siguientes.

Artículo 8.4.1. Ámbito y características (E)

1. *Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 4.*

Son áreas de edificación continua que forma manzana, pudiendo conformar o no patios de manzana.

2. *A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 4, se distinguen dos grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1 y 2, respectivamente.*

Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico (E)

1. *La tipología edificatoria responde a edificación en manzana cerrada o entre medianeras, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:*

- Grado 1: *Edificación en manzana compacta.*
- Grado 2: *Edificación con patio de manzana tradicional.*

2. *Su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.*

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.4.3. Obras admisibles (D)

Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las presentes Normas.

Artículo 8.4.4. Condiciones estéticas (D)

En el ámbito delimitado entre el límite del PEPRPACC, y las calles Santa Rita, Avda. de las Delicias, Avda. Hernán Cortés, Avda. Virgen de Guadalupe, Gil Cordero, Ronda del Carmen, Plaza de los Conquistadores y Calle Mira al Río, llegando nuevamente hasta el límite del Plan Especial del Casco, serán de aplicación las siguientes condiciones estéticas:

- *Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos se aportará documentación gráfica suficiente, en el momento de solicitar la correspondiente licencia.*

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.4.5. Parcela mínima (D)

1. *La parcela mínima será la existente, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 4.3.3. de las presentes Normas.*

2. *Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.*

Artículo 8.4.6. Condiciones de parcelación (D)

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) *La superficie de parcela será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.*
- b) *El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a diez (10) metros.*

No obstante, en cualquier caso deberá justificarse la reducción respecto de la superficie indicada en el proyecto de reparcelación original, si fuera mayor de la indicada. Cuando a juicio de los

Servicios Técnicos dicha justificación sea insuficiente, la parcela mínima será la existente mayor de doscientos (200) metros cuadrados.

Artículo 8.4.7. Edificabilidad (E)

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, indicadas gráficamente, por la ocupación definida en el artículo 8.4.8 de las presentes Normas.

Cuando gráficamente se indique en un determinado edificio la existencia de pasajes, soportales o plantas bajas diáfanas, estos volúmenes deberán descontarse de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable (D)

1. La ocupación sobre rasante viene definida por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

2. El fondo máximo edificable se fija en función de los grados:

- Grado 1: El fondo máximo se calcula en función de la separación de la edificación al lindero testero, según lo establecido en el artículo 8.4.9 de las presentes Normas.
- Grado 2: El fondo máximo se fija gráficamente, y se mide perpendicularmente a la línea de alineación oficial.

Si el fondo máximo de la edificación existente difiere cincuenta (50) centímetros por exceso o por defecto del acotado gráficamente, se adaptará la nueva edificación a dicho fondo existente, con objeto de evitar la aparición de medianeras. En cualquier caso, para el cálculo de la edificabilidad se utilizará el fondo definido gráficamente en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Manteniendo las condiciones de edificabilidad máxima, se podrán realizar edificaciones que modifiquen el fondo máximo edificable en un máximo de un (1) metro, cumpliendo el resto de condiciones higiénicas para patios, a través de un estudio de detalle que afecte a la totalidad de la manzana, con objeto de obtener soluciones homogéneas de patio de manzana.

3. La ocupación bajo rasante será tal que:

- Se permite el sótano en el cien por cien (100%) de la parcela edificable.
- Con carácter general, se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (varios con un desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso como máximo será de ciento noventa (190) centímetros.

Artículo 8.4.9. Posición de la edificación (D)

1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones exteriores serán las fijadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Las alineaciones interiores serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

2. Separación a linderos.

- Linderos laterales. Grados 1 y 2:

En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de tres (3) metros, debiéndose tratar las medianeras resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

- Lindero testero. Grado 1:

Respecto al lindero testero, la línea de edificación cumplirá las condiciones señaladas en el artículo 6.5.6 "Dimensión de los patios de parcela", resolviendo su organización interna con los patios de luces necesarios.

3. Tratamiento de medianeras.

Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas según lo regulado en el artículo 6.8.4. de las presentes Normas.

Artículo 8.4.10. Altura de la edificación (D)

La altura de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes". La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa es la regulada en el artículo 6.4.5 del Título VI, "Condiciones Generales de la Edificación".

Las plantas bajas diáfanas computarán a los efectos de número de plantas, y se indica gráficamente su ubicación, así como la de los pasajes o soportales. Se indican igualmente gráficamente los edificios en los que se permite el ático; en cualquier caso la construcción de nuevos áticos se regulará por lo definido en el artículo 6.4.7.

Se permitirá la habilitación de una planta baja sobre el patio de manzana, para uso de garaje-aparcamiento, cuando justificadamente se demuestre su idoneidad, por no interferir ni perjudicar a otros usos de la planta baja de la edificación principal (viviendas o locales comerciales).

Artículo 8.4.11. Plazas de aparcamiento (D)

Las edificaciones de nueva planta deberán establecer como requisito indispensable para la obtención de licencia:

- En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, como mínimo, ya sea en el interior del edificio, o cubiertas o descubiertas en el propio solar, una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, en actuaciones destinadas a viviendas de superficie media inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados edificables; y una y media (1,5) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, en actuaciones destinadas a viviendas de mayor superficie; y en todo caso, una por vivienda; así como una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida dedicada a otros usos.*

- En suelo urbano consolidado, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso vivienda, así como una plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos, destinados a uso terciario.

En el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en cualquier clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente en lo relativo a la dotación de plazas de aparcamiento.

La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.4.12. Usos compatibles (E)

Salvo las manzanas incluidas en el ámbito del PEPRPACC, que se regularán para la implantación de usos por lo regulado en el mismo, se regulan los siguientes usos compatibles para la manzana cerrada:

- Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2ª (industria artesanal del Tipo II), en situación 2ª (en planta baja); en categoría 3ª (taller de automoción), en situación 2ª (en planta baja), excluyendo los que se dediquen a reparaciones de chapa y pintura; y en categoría 4ª (taller doméstico) en situación 1ª (en la propia vivienda o plantas superiores de edificio residencial).
- Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª (en planta baja, o en edificio exclusivo).

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1ª, 2ª (pequeño y mediano comercio) y 3ª, en situación 1ª (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja. La categoría 3ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.
- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (oficinas técnicas y de venta), en situación 1ª, en plantas baja y primera; y categoría 3ª (despachos profesionales domésticos), en situación 1ª, en cualquier planta.
- Clase c): Hotelero, en situación 3ª (edificio de uso exclusivo); y en situación 1ª (compatible en edificio con uso residencial), en plantas baja y primera.
- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en situación 1ª, en planta baja; y en categoría 3ª (espectáculos), en situación 3ª (edificio de uso exclusivo).
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª, 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 2ª y 3ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Artículo 8.4.13. Usos prohibidos (E)

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

...

...

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.5.11. Usos compatibles (E)

...

Para el grado 2, serán compatibles los siguientes usos en las plantas existentes inferiores a la baja de la calle de cota superior, que se podrán ubicar en cualquier planta o en la totalidad de aquellas, cuando no se indique nada al respecto:

- Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2ª (industria artesanal del Tipo II) y en categoría 4ª (taller artesanal).
- Clase c): Servicios empresariales.

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª (pequeño y mediano comercio), en planta baja y primera; y 3ª, en planta baja. La categoría 3ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.
- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (oficinas técnicas y de venta); y categoría 3ª (despachos profesionales), en cualquier planta.
- Clase c): Hotelero, en plantas baja y primera u ocupando la totalidad de las plantas.
- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en planta baja y primera; y en categoría 3ª (espectáculos), en situación 3ª (edificio exclusivo), sólo cuando también exista este uso en el resto del edificio.
- Clase

- Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento.
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

...

I.5.- PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

Tal y como se ve en el articulado, la ordenación actual entra en contradicción con las ordenanzas redactadas y aprobadas definitivamente por este ayuntamiento a lo largo de la historia del barrio denominado "Casas Baratas"; y habiendo detectado dicha contradicción se plantea la modificación del P.G.M., adaptando la normativa del Plan General a la permisión de lo que realmente ha sido la tipología típica de dicha zona la de vivienda unifamiliar.

II.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

II. 1.- OBJETIVOS PREVIOS

Al objeto de dar una solución práctica y viable a los desajustes planteados en el epígrafe anterior, desarrollaremos, una por una, las propuestas que se pretenden introducir como modificaciones del planeamiento.

II. 2.- CREACIÓN DE UN NUEVO GRADO (3) DENTRO DE LA NORMA ZONAL 4, GRADO EN EL QUE SE PERMITIRÁ COMO USO COMPATIBLE EL USO DE RESIDENCIAL EN LA CLASE DE VIVIENDA Y EN LA CATEGORÍA DE UNIFAMILIAR.

El objeto principal del presente documento es la creación de este nuevo grado que se aplicará dentro del ámbito de la norma zonal 4.2 del antiguo barrio de “Casas Baratas”. Esta norma zonal 4.3 se obtiene a partir de los criterios de ordenación de la actual 4.2, con la salvedad de que se modifican ligeramente los usos complementarios, permitiendo el anteriormente citado, el del uso residencial vivienda unifamiliar.

II. 3.- APLICACIÓN DE LA NORMA ZONAL 2.2, EN PARTE DE LO ACTUALMENTE CUENTA CON ATRIBUCIÓN DE 4.2 Y QUE LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN NO SE BASA EN FONDOS EDIFICABLES.

Con relación al resto de manzanas que constituyen el Barrio “Casas Baratas” y entorno, cuya regulación no se realiza mediante fondo edificables pero que si están ocupadas en su mayoría con vivienda unifamiliares; la presente modificación plantea sustituir su actual norma zonal que es la 4.1, es decir, Edificación en Manzana Cerrada con uso residencial en vivienda colectiva, por la norma zonal 2.2 Trama de Casas Populares cuyo uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar con la compatibilidad de residencial colectivo.

II. 4.- INTRODUCCIÓN DEL ACOTADO DE LOS FONDOS EDIFICABLES DE TODAS LAS MANZANAS PERTENECIENTES A LA NORMA ZONAL 4 GRADO 3, GRADO DE NUEVA CREACIÓN.

En las ordenanzas reguladoras de la norma zonal 4 se hace mención a la acotación de los fondos edificables que aparecen en el Plano 5, hoja 22 y 23, por otro lado en la información plasmada en dicho plano aparece grafiado el fondo edificable con una línea de color rojo pero no aparece la cota que determina la profundidad a la que se encuentra.

Mediante la presente modificación se introduce en las hojas correspondientes del plano nº 5 el acotado de dichos fondos a los efectos de mayor y mejor aclaración.

II. 5. CORRECCIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 8.4.8. EN CUANTO A LA DEFINICIÓN DE LA OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE PARA LA NORMA ZONAL 4.2 Y POR CONSIGUIENTE LA NORMA ZONAL 4.3, ELIMINANDO DE ESTA FORMA LA INDEFINICIÓN EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE DICHO FONDO.

La redacción del artículo provoca una interpretación mucho más compleja de lo necesario, al hacer referencia a la situación de las edificaciones preexistentes y colindantes, después de una lectura detallada se ha llegado a la conclusión de que el párrafo referente al fondo máximo edificable perteneciente al grado 2 debe desaparecer, debido a que no parece tener el carácter de necesario y teniendo en cuenta que con ello no se pierde el fin último de la norma que es el de obtener una ordenación concreta.

II. 6. CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS EN EL ARTICULO 8.5.11 “USOS COMPATIBLES” PERTENECIENTES A LA NORMA ZONAL 5.2 EN EL QUE SE HA QUEDADO INCONCLUSO EL PÁRRAFO PERTENECIENTE A UNA DE LAS CLASES DE USO TERCIARIO.

En la aplicación de la normativa urbanística del nuevo Plan General Municipal en el suelo urbano consolidado, se ha detectado lo que parece ser un error tipográfico. Como puede observarse, dentro de las clases del uso terciario permitidas, después de la clase d), aparece “clase”, sin nada más a continuación.

La única clase de uso terciario después de la d) es la clase e) “otros servicios terciarios”. Dentro de esta clase e) se incluyen aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la *clase de uso terciario recreativo*.

Este uso si está permitido en la planta baja del mismo edificio por la rasante de la calle superior y no tiene una justificación urbanística para no ser admitido en la planta baja del edificio por la rasante de la calle inferior.

II. 7. ACTUALIZACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Como consecuencia de las modificaciones que se propone introducir en el actual texto del vigente P.G.M. del municipio de Cáceres, y que han sido todas ellas detalladas en los epígrafes anteriores, es obligada la nueva redacción de algunos artículos de la normativa urbanística del plan:

- Artículos afectados: De lo anteriormente expuesto se deduce que los artículos que deben ser modificados son los correspondientes al Tomo denominado NORMAS URBANISTICAS, TOMO I, y que se enumeran a continuación:

Artículo 8.4.1. Ámbito y características (E)

Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico (E)

Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable (D)

Artículo 8.4.9. Posición de la edificación (D)

Artículo 8.4.12. Usos compatibles (E)

...

Artículo 8.5.11. Usos compatibles (E)

- La nueva redacción de los artículos es la siguiente:

Artículo 8.4.1. Ámbito y características (E)

1. *Pertenece a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 4.*

Son áreas de edificación continua que forma manzana, pudiendo conformar o no patios de manzana.

2. *A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 4, se distinguen tres grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2 y 3, respectivamente.*

Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico (E)

1. *La tipología edificatoria responde a edificación en manzana cerrada o entre medianeras, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:*

- Grado 1: *Edificación en manzana compacta.*
- Grado 2 y 3: *Edificación con patio de manzana tradicional.*

2. *Su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.*

...

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

...

Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable (D)

1. La ocupación sobre rasante viene definida por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

2. El fondo máximo edificable se fija en función de los grados:

- Grado 1: El fondo máximo se calcula en función de la separación de la edificación al lindero testero, según lo establecido en el artículo 8.4.9 de las presentes Normas.
- Grado 2 y 3: El fondo máximo se fija gráficamente, y se mide perpendicularmente a la línea de alineación oficial.

Manteniendo las condiciones de edificabilidad máxima, se podrán realizar edificaciones que modifiquen el fondo máximo edificable en un máximo de un (1) metro, cumpliendo el resto de condiciones higiénicas para patios, a través de un estudio de detalle que afecte a la totalidad de la manzana, con objeto de obtener soluciones homogéneas de patio de manzana.

3. La ocupación bajo rasante será tal que:

- Se permite el sótano en el cien por cien (100%) de la parcela edificable.
- Con carácter general, se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (viarios con un desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso como máximo será de ciento noventa (190) centímetros.

Artículo 8.4.9. Posición de la edificación (D)

3. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones exteriores serán las fijadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Las alineaciones interiores serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

2. Separación a linderos.

- Linderos laterales. Grados 1, 2 y 3:

En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de tres (3) metros, debiéndose tratar las medianeras resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

- Lindero testero. Grado 1:

Respecto al lindero testero, la línea de edificación cumplirá las condiciones señaladas en el artículo 6.5.6 "Dimensión de los patios de parcela", resolviendo su organización interna con los patios de luces necesarios.

3. Tratamiento de medianeras.

Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas según lo regulado en el artículo 6.8.4. de las presentes Normas.

...

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.4.12. Usos compatibles (E)

Salvo las manzanas incluidas en el ámbito del PEPRPACC, que se regularán para la implantación de usos por lo regulado en el mismo, se regulan los siguientes usos compatibles para la manzana cerrada:

GRADO 1 y 2:

- *Industrial, en las clases:*

- *Clase a): Industria en general en categoría 2ª (industria artesanal del Tipo II), en situación 2ª (en planta baja); en categoría 3ª (taller de automoción), en situación 2ª (en planta baja), excluyendo los que se dediquen a reparaciones de chapa y pintura; y en categoría 4ª (taller doméstico) en situación 1ª (en la propia vivienda o plantas superiores de edificio residencial).*
- *Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª (en planta baja, o en edificio exclusivo).*

- *Terciario, en las clases:*

- *Clase a): Comercial en categorías 1ª, 2ª (pequeño y mediano comercio) y 3ª, en situación 1ª (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja. La categoría 3ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.*
- *Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (oficinas técnicas y de venta), en situación 1ª, en plantas baja y primera; y categoría 3ª (despachos profesionales domésticos), en situación 1ª, en cualquier planta.*
- *Clase c): Hotelero, en situación 3ª (edificio de uso exclusivo); y en situación 1ª (compatible en edificio con uso residencial), en plantas baja y primera.*
- *Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en situación 1ª, en planta baja; y en categoría 3ª (espectáculos), en situación 3ª (edificio de uso exclusivo).*
- *Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª, 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 2ª y 3ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).*

GRADO 3:

Además de los permitidos para los grados 1 y 2 de esta norma zonal, se permite el siguiente:

- Residencial, en la categoría 1 de vivienda unifamiliar.

...

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.5.11. Usos compatibles (E)

...

Para el grado 2, serán compatibles los siguientes usos en las plantas existentes inferiores a la baja de la calle de cota superior, que se podrán ubicar en cualquier planta o en la totalidad de aquellas, cuando no se indique nada al respecto:

- Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2ª (industria artesanal del Tipo II) y en categoría 4ª (taller artesanal).*
- Clase c): Servicios empresariales.*

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª (pequeño y mediano comercio), en planta baja y primera; y 3ª, en planta baja. La categoría 3ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.*
- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (oficinas técnicas y de venta); y categoría 3ª (despachos profesionales), en cualquier planta.*
- Clase c): Hotelero, en plantas baja y primera u ocupando la totalidad de las plantas.*
- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en planta baja y primera; y en categoría 3ª (espectáculos), en situación 3ª (edificio exclusivo), sólo cuando también exista este uso en el resto del edificio.*
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª, en planta baja y primera.*

- Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento.*
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).*

II. 8. ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANOS

Como respuesta y en consonancia con los cambios anteriormente citados se enumeran las hojas de los planos que se ven afectados por la modificación:

Plano 5: CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (hojas 17, 22 y 23).

Plano 5.1: NORMAS ZONALES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN (hojas 3 y 5).

II. 9. TRAMITACIÓN SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

El Plan General Municipal distingue dos niveles de determinaciones jurídicas:

1. La ordenación estructural.
2. La ordenación detallada.

La ordenación estructural estará compuesta no sólo por los elementos infraestructurales y dotacionales con relevancia espacial que conforman la estructura urbana (viarios estructuradores, infraestructuras generales, dotaciones y espacios públicos), cuya reserva convenga prefigurar para garantizar una articulación y vertebración espaciales coherentes, sino también las determinaciones normativas derivadas de la clasificación del suelo y la determinación de los usos globales, los aprovechamientos y las densidades máximas, así como cuantos otros parámetros generales contribuyan a definir el “esqueleto” jurídico-urbanístico del modelo territorial propuesto.

La competencia para intervenir con carácter preceptivo y vinculante se desagrega en función de los dos contenidos, ya señalados, del planeamiento general. La última decisión sobre las determinaciones estructurales corresponde a la Junta de Extremadura (“planeamiento estructural”), mientras que las determinaciones de la ordenación detallada corresponde a los Municipios (“planeamiento local”). Con ello se produce una distribución competencial sobre bases ciertas que, inspirándose en el principio de subsidiariedad, hacen seguro y efectivo, definitivamente, un amplio y adecuado ámbito de autonomía municipal.

Los preceptos que se pretenden modificar se ajustan claramente a la definición de ordenación estructural, son parámetros normativos relacionados con los usos permitidos en las normas zonales; por tanto su tramitación debiera seguir las pautas establecidas por la legislación urbanística.

Cáceres, Febrero 2011.

FDO. ANTONIO JOSÉ GÓMEZ GONZÁLEZ
ARQUITECTO.
JEFE DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

VºBº FDO. JAVIER RUIZ GARCÍA
ARQUITECTO.

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE

CÁCERES

JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO