

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES

**INNOVACIÓN DE LAS AGRUPACIONES EN EL NÚMERO DE UNIDADES
EDIFICATORIAS EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-32-03
CASA PLATA**

ARQUITECTO REDACTOR: Fco. JAVIER RUBIO MURIEL

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES.

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Cáceres, es fruto de la necesidad del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres de promover el desarrollo urbanístico del municipio, para alcanzar la consecución de éste, y así lograr una urbe continua y eficaz, evitando la ingente cantidad de suelo vacío que se ubica en su interior, totalmente desarrollado y urbanizado, como consecuencia de la crisis financiera, que, como es sobradamente conocido, a partir del año 2007 afectó de lleno al sector de la construcción.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de esta Modificación Puntual del Plan General Municipal de Cáceres, consiste principalmente en permitir la agrupación de viviendas unifamiliares adosadas, en un número inferior a las 6 unidades mínimas establecidas hasta ahora, proponiéndose un intervalo de 3 a 6 viviendas, lo que en ningún caso supondría un aumento del aprovechamiento de esta área, ni modificación alguna del resto de las condiciones urbanísticas actuales.

1.3. ÁMBITO TERRITORIAL.

La presente modificación puntual se circunscribe al Área de Planeamiento Incorporado API-32-03 "Alba Plata", recogida en el Fichero de Ámbitos del Plan General Municipal, y perfectamente delimitado en el plano anejo a la correspondiente ficha. Concretamente, se refiere a las parcelas grafiadas en dicho plano con el código "U". La información recogida en esta API correspondían a la definida por el Plan Parcial de "Alba Plata", desarrollado en parte, con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal en vigor en la actualidad.

No es objeto de la presente modificación puntual, la innovación de la delimitación de este ámbito, por lo cual, no es necesario aportar nueva documentación gráfica al respecto.

1.4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

El municipio de Cáceres, tiene como instrumento de planeamiento un Plan General Municipal aprobado definitivamente el 15 de febrero de 2010 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 30 de marzo del mismo año.

1.5. ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE ORDENACIÓN VIGENTE Y MODIFICADA

	P.G.M.	Modificación
Ámbito, tipología y uso característico	Pertencen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "U". La tipología edificatoria responde a edificación unifamiliar adosada, en agrupaciones mínimas de 6 unidades.	Pertencen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "U". La tipología edificatoria responde a edificación unifamiliar adosada, en agrupaciones mínimas de 3 a 6 unidades.
Parcela Mínima	La parcela mínima será la resultante de la agrupación de 6 parcelas unifamiliares de 168 m ²	La parcela mínima será la resultante de la agrupación de 3 a 6 parcelas unifamiliares de 168

	más una tira de terreno en el testero de 112 m ² , totalizando 1.120 m ² . La agrupación será de parcelas alargadas y testero en dirección N-S, de manera que las alineaciones de fachada son las que se disponen en dirección E-O. Por tanto, la parcela mínima para vivienda es de 168 m ² .	m ² a 336 m ² más una tira de terreno en el testero de 112 m ² , totalizando 1.120 m ² . La agrupación será de parcelas alargadas y testero en dirección N-S, de manera que las alineaciones de fachada son las que se disponen en dirección E-O. Por tanto, la parcela mínima para vivienda es de 168 m ² .
Edificabilidad	La superficie edificable por parcela mínima es de 792 m ² en total, distribuidos en 6 viviendas de 132 m ² (132x6=792m ²), de superficie máxima edificable, incluyéndose 40 m ² edificables máximo en uso de pequeño comercio o usos compatibles para la tira del testero.	La superficie edificable por parcela mínima es de 792 m ² en total, distribuidos en grupos de 3 a 6 viviendas desde 132 m ² (132x6=792m ²), de superficie máxima edificable, incluyéndose 40 m ² edificables máximo en uso de pequeño comercio o usos compatibles para la tira del testero.
Posición de la edificación. Alineaciones y retranqueos	Se establece un retranqueo de 5 m con respecto a linderos entre parcelas, para las parcelas mínimas de 6 unidades. En el caso de actuaciones por manzanas completas, estos retranqueos obligatorios quedan sin efecto, debiéndose realizar un Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana donde se fijen las condiciones de la nueva manzana.	En el caso de actuaciones por manzanas completas, estos retranqueos obligatorios quedan sin efecto, debiéndose realizar un Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana donde se fijen las condiciones de la nueva manzana.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

En este punto, procede justificar que la ordenación propuesta mejora la ya existente, y enumeraremos las razones siguiendo los puntos establecidos en el artículo 106.1 del RPLANEX:

Punto a) Justificación detallada de la reforma pretendida, respecto a su entorno y a la red básica de dotaciones.

- Se mantienen todas las condiciones urbanísticas de esta área, no modificando por tanto el diseño urbanístico que el planeador estableció en su momento, y únicamente se flexibiliza el número de viviendas por parcela.
- Se permite la construcción de un número menor de vivienda por parcela, manteniendo estrictamente el resto de condiciones urbanísticas, lo que deriva en una mayor libertad del proyectista a la hora de resolver el programa de necesidades planteado por el usuario, facilitando alcanzar las de un abanico superior de aquellos. Esto redundará en aumentar la demanda de este tipo de suelo, y fomenta asimismo la autopromoción y el acceso real a la vivienda.
- Se elimina el parámetro de posición de la edificación, en el punto de retranqueo entre linderos de 5 m, debido a la inexistencia del mismo en el

anterior Plan Parcial, lo que hace que parte de la edificación existente incumpla dicho requisito y que la aplicación de este retranqueo cree tipologías diferentes a la actual de vivienda adosada.

- No existe un aumento del aprovechamiento lucrativo del suelo, todo lo contrario, un proyecto edificatorio con un número inferior de unidades, derivará generalmente en una disminución de este, no siendo el objetivo de la presente modificación, sino el de procurar el desarrollo del mismo.
- Al edificarse un número inferior de viviendas se reduce el número de potenciales habitantes, por lo que en general se demandan menos servicios municipales y en particular se realizarían menos acometidas a las redes municipales, lo que deriva en una intervención más sostenible para la urbe.

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

- No se realizan cambios en la edificabilidad de la zona, sino que únicamente se da mayor flexibilidad a su ejecución, por lo que no se producen alteraciones en la estrategia inicial concebida para dicha área en cuanto a su evolución ni ocupación del territorio.

c) Justificación de la innovación.

- En relación al cumplimiento de los artículos 27 al 30 la modificación no introduce aumentos de aprovechamiento urbanístico ni modificación de suelo dotacional dedicado a zonas verdes y equipamientos públicos.
- En cuanto al artículo 105 RPLANEX señalar que la innovación no altera las condiciones de las dotaciones públicas, al no incrementar el aprovechamiento urbanístico. Igualmente mantiene los accesos a las viviendas.
- En cuanto al artículo 74 LSOTEX debe señalarse que no se modifican los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana, no aumentándose el aprovechamiento urbanístico ni modificando de manera alguna el suelo dotacional dedicado a zonas verdes y equipamientos públicos, por tanto se entiende que la modificación es de alcance detallada, ya que únicamente interviene en la reordenación de la parcelación.
- Por otro lado, la presente modificación no se refiere a determinaciones o elementos propios de la ordenación estructural del Plan General Municipal, por tanto, no es preceptivo aplicar los plazos establecidos en el artículo 104 RPLANEX y 82 LSOTEX.
- En cuanto al artículo 80 de la LSOTEX. indicar que la modificación actual no altera el aprovechamiento lucrativo por lo que no serán necesarias medidas compensatorias. Igualmente no se altera la calificación o uso de zonas verdes por lo que no es necesario el informe favorable de la Junta de Extremadura.

d) Evaluación medioambiental, no es necesaria al ser suelo urbano.

e) Documentación gráfica comparativa. La modificación se refiere únicamente a la parte de texto no alterando parámetros gráficos del plan por lo que no es necesaria la presentación de la documentación gráfica refundida referente a dicha modificación.

f) Estudio comparativo de estado actual y modificado. No existen variaciones de usos, dotaciones, aprovechamientos ni edificabilidades por lo que no es necesario dicho análisis.

Planos de ordenación o información.- La modificación se refiere únicamente a la parte de texto no alterando parámetros gráficos del plan por lo que no es necesaria la presentación de la documentación gráfica refundida referente a dicha modificación.

Fco. Javier Rubio Muriel

4-OCTUBRE-2014

TEXTO REFUNDIDO