



## MODIFICACIÓN:

RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE DETERMINADOS ASPECTOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA RELACIONADOS CON EL USO TERCIARIO Y DISTINTAS ORDENANZAS MUNICIPALES.



**INDICE:**

**I. ANTECEDENTES**

I.0. ENCARGO

I.1. MARCO LEGAL

I.2. NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

I.3. ORDENACIÓN ACTUAL

I.4. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

**II. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

II. 1. OBJETIVOS PREVIOS

II. 2. ESTABLECIMIENTO DE UN CRITERIO ÚNICO DE AGRUPACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO TERCIARIO.

II. 3. AJUSTES DE LOS PARAMETROS ESTABLECIDOS POR EL PGM PARA EL USO TERCIARIO CON LOS PREVIAMENTE ESTABLECIDOS EN LA ORDENANZA MUNICIPAL DE RUIDOS Y VIBRACIONES, REGLAMENTO GENERAL DE POLICIA DE ESPECTACULOS, EL CTE, EL RITE, ETC.

II. 4. AJUSTES DE LOS PARAMETROS ESTABLECIDOS POR EL PGM PARA LA COLOCACION DE MUESTRAS Y BANDERINES Y SU AJUSTE A LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR.

II. 5. ACTUALIZACION DE LAS ORDENANZAS

II. 6. TRAMITACIÓN SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

II. 7. CONDICIONES DEROGATORIAS DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES.

## **I.- ANTECEDENTES**

### **I.0.- ENCARGO**

Se redacta la presente modificación por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Cáceres, que en la Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el día 7 de septiembre de 2010, entre otros acuerdos emitió el que copiado literalmente es del tenor siguiente:

#### **2º Información urbanística sobre café concierto en Plaza de Albatros s/n, local “Ivanhoe”.**

Se presenta a la Comisión información urbanística sobre viabilidad de actividad de Café Concierto en Plaza de Albatros s/n, local “Ivanhoe”, tramitado a instancias de D. Dionisio Martín Rodríguez en representación de Dimarod Restauradores S.L. (P/132/10). El informe del Servicio de Urbanismo de fecha de 8 de junio de 2010 ponía de manifiesto que la actividad solicitada no era viable al incumplir la normativa aplicable por superficie y altura mínima exigida de conformidad con el artículo 4.5.7 del Plan General Municipal de Cáceres. Posteriormente se presenta nuevo escrito por el solicitante en el que solicita que la propuesta sea estudiada por esta Comisión en cuanto que la nueva normativa del PGM es más exigente que la expresamente establecida por esta Corporación para regular en concreto este tipo de actividad Café concierto mediante la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones, poniendo de manifiesto que las reformas de mejora del local ya existente y cambio de actividad pretendidas en aras de una mejora del servicio cumplirían esta Ordenanza Municipal como normativa específica.

La Sra. Alcaldesa manifiesta que la regulación del PGM para esta actividad es más restrictiva que la Ordenanza Municipal creada al efecto y que es en la Ordenanza donde se ha estudiado más a fondo esta materia.

El Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo informa que efectivamente hay un desajuste normativo entre el PGM y la Ordenanza y que se puede corregir mediante una modificación de la ordenación detallada del PGM, que al no afectar a la ordenación estructural no requeriría su aprobación definitiva por la Junta de Extremadura, siendo su tramitación y aprobación exclusivamente de carácter municipal.

La COMISION, tras breve debate, por unanimidad, dictamina favorablemente que sea iniciada la modificación de la ordenación detallada del Plan General Municipal para su adaptación a la Ordenanza Municipal de Protección de Medio Ambiente en materia de ruidos y medio ambiente; y dictamina favorablemente la viabilidad del cambio de actividad solicitado una vez sea tramitada la modificación, para lo que deberán presentar el correspondiente proyecto de obras y apertura.

Además y relacionado con otras ordenanzas municipales se modifican aquellos artículos del Plan que entran en contradicción con las Ordenanzas reguladoras de la publicidad exterior de Cáceres.

### **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 la aplicación de los recogido en dicho documento con las ordenanzas municipales aprobadas definitivamente.

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.

Y por ultimo, el municipio cuenta con una ordenanza municipal relacionada con el objeto de la modificación:

- Modificación de la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones, aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno el 21 de mayo de 2009, y publicada en el B.O. de Cáceres de 18 de Junio de 2009.
- Ordenanzas Reguladoras de La Publicidad Exterior de Cáceres, aprobadas definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno el 25 de julio de 1995.

### **I.2.- NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

La necesidad y procedencia de la modificación surge ante los desajustes detectados entre distintas ordenanzas municipales vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGM y las normas urbanísticas incluidas en el propio Plan General Municipal.

1. En aquello relacionado con la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones, la necesidad de la modificación surge debido al distinto tratamiento que se dan a los usos recreativos en el P.G.M. con

relación a dichas Ordenanzas. A continuación se pasan a analizar de forma pormenorizada algunos de estos aspectos:

- El PGM define la clase d) Recreativo en su artículo 4.5.2. estableciendo tres categorías y seis grupos con criterios de agrupación distintos a los de la Ordenanza de ruidos.

- Ya en el artículo 4.5.7. Condiciones particulares de la clase recreativo, del PGM, en el punto 1 letras a) a la l) se establecen parámetros que difieren en parte con otras normas como puede ser la Ordenanza Municipal de Ruidos y vibraciones, el Reglamento General de Policía de Espectáculos, el CTE, el RITE, etc. Y además dice que le son de aplicación lo dispuesto en dichas normas. Al darse parámetros distintos se crea confusión real y probablemente jurídica en su interpretación.

- En lo relativo a las superficies mínimas de los locales el PGM establece las siguientes superficies útiles:

- Grupo I – 50 m<sup>2</sup>,
- Grupo II – 75 m<sup>2</sup>
- Grupo III – 100 m<sup>2</sup>
- Grupo IV – 300 m<sup>2</sup>
- Grupo V – 300 m<sup>2</sup>
- Grupo VI – 300 m<sup>2</sup>

La Ordenanza de ruidos establece aproximadamente, ya que las definiciones de los locales por grupo del PGM no coinciden con la Ordenanza, lo siguiente:

- Grupo I – 60 m<sup>2</sup>
- Grupo II – no se da superficie mínima
- Grupo III – 100 m<sup>2</sup>
- Grupo IV – 1000 m<sup>2</sup>
- Grupo V – no se da superficie mínima
- Grupo VI – para unos 100 m<sup>2</sup> y para otros 1000 m<sup>2</sup>

Además, la definición de superficie útil no coincide en el caso del PGM y de la Ordenanza de ruidos.

- En lo relativo a la altura mínima el PGM establece las siguientes:

- Grupo I – 2,80 m
- Grupo II – 2,80 m
- Grupo III – 3,20 m
- Grupo IV – 3,60 m
- Grupo V – 2,80
- Grupo VI - 3,60 m

Se permite reducción de 0,30 m no superando el 25 % de la superficie; en los espacios del local de acceso público tales como servicios aseos la altura no podrá ser inferior a 2,50 m en general y 2,20 m para aseos y pasillos.

Con el PGOU, normativa urbanística previa, se establecía una única altura mínima de 2,40 m y lo que diga al respecto el Reglamento de Espectáculos. La Ordenanza de ruidos no dice nada al respecto.

- En lo relativo a los vestíbulos de acceso el PGM exige para los grupos III, IV, V y VI, y no se exige para los grupos I y II. No se dice qué características deben cumplir en cuanto a medidas acústicas. Por el contrario, en la Ordenanza de ruido se exige vestíbulo acústico para todos los grupos.

- En cuanto a las chimeneas de humos ahora con el PGM se pide que su desembocadura sobrepase al menos en un metro la altura del edificio más alto propio o colindante en un radio de 15 m. En este caso entraría en contradicción con lo anteriormente regulado por el PGOU que era un metro sobre la cubierta en un radio de 10 m.

- En cuanto a climatización ahora es exigible a todos los grupos excepto el I y el II. Con el Reglamento de Espectáculos es exigible a los locales cerrados ventiladores, instalaciones de aire y aparatos extractores. Con la Ordenanza de ruidos se exige que estos establecimientos realicen su actividad con las puertas y ventanas cerradas por lo que se hace necesario para todos los grupos lo establecido en el Reglamento de Espectáculos y en lo que diga el RITE.

- En cuanto al aislamiento acústico exigido a los locales se establecen los siguientes mínimos en el PGM:

Grupo I - 50 dBA  
Grupo II - 55 dBA  
Grupo III – 60 dBA  
Grupo IV – 75 dBA  
Grupo V – 60 dBA  
Grupo VI – 60 dBA

En el caso de la Ordenanza el aislamiento requerido depende del tipo de los locales colindantes, así para una colindancia con vivienda-dormitorio y en horario nocturno serían los siguientes:

Grupo I – 60 dBA  
Grupo II – 60 dBA  
Grupo III – 70 dBA  
Grupo IV – 80 dBA  
Grupo V – 60 o 70 dBA dependiendo de la actividad  
Grupo VI – 60 o 80 dBA dependiendo de la actividad.

En cambio para otro local comercial al que no se le aplique el DB-HR, la situación sería la siguiente:

Grupo I – 45 dBA  
Grupo II – 45 dBA  
Grupo III – 55 dBA  
Grupo IV – 65 dBA  
Grupo V – 45 dBA  
Grupo VI – 45 o 65 dBA dependiendo de la actividad.

• En cuanto a los aseos ahora se pide un número concreto dependiendo de la superficie y aforo, antes sólo se aplicaba el Reglamento de Espectáculos y Accesibilidad. Ahora requieren todos vestíbulo previo de independencia, antes sólo aquellos que lo requirieran por motivos sanitarios.

2. En lo relacionado con las Ordenanzas Reguladoras de La Publicidad Exterior de Cáceres, el PGM establece una serie de condiciones que se pasan a analizar de forma pormenorizada:

• En el artículo 6.4.14. “Muestras y banderines (D)” se establece una altura mínima para aquellos anuncios situados en los paramentos de las edificaciones, tanto para los paralelos al plano de la fachada como para los colocados de forma perpendicular al plano de ésta. Esta altura se determina en doscientos cincuenta (250) centímetros, añadiendo además, que no pueden sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera. Por otro lado, la ordenanza de publicidad exterior, establece una altura mínima de 3,50 m.

### **1.3.- ORDENACIÓN ACTUAL**

1. El Plan General Municipal vigente establece lo anteriormente expuesto en el artículo 4.5.7, Condiciones particulares de la Clase Recreativo (D).

#### **USO TERCIARIO**

##### **Artículo 4.5.1. Definición (E).**

*Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.*

##### **Artículo 4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D).**

*Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:*

...

*Clase d) Recreativo: Comprende aquellos locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión, entretenimiento y recreación.*

*A efecto de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:*

- *Categoría 1ª: Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distinguen dos grupos:*

- *Grupo I: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones.*

- *Grupo II: bar-restaurante, restaurantes, pizzerías, mesones hamburgueserías, salones de celebraciones.*
- *Categoría 2ª: Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Se distinguen cuatro grupo:*
  - *Grupo III: bares con equipo de música, locales de asociaciones privadas y locales de peñas.*
  - *Grupa IV: discotecas, locales con actuaciones en directo, tablaos, salas de baile, salas de fiestas, casinos.*
  - *Grupo V: clubs, bares americanos, locales de alterne.*
  - *Grupo VI: bingos, salones recreativos, cibernets, café cantante, café concierto, karaokes.*
- *Categoría 3ª: Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.*

...

*En función de su localización se distinguen, para todas las clases, las siguientes situaciones:*

- *Situación 1.ª: Compatible, en edificio con uso residencial.*
- *Situación 2.ª:Compatible, en edificio con otros usos característicos.*
- *Situación 3.ª: Alternativo, en edificio de uso exclusivo.*

#### **Artículo 4.5.7. Condiciones particulares de la Clase Recreativo (D).**

##### 1. Condiciones.

###### a) Condiciones de los locales.

*Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, Código Técnico de la edificación en vigor y demás disposiciones vigentes.*

*Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos, exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en el Título VII, Capítulo 7.1 a 7.3 de las presentes Normas Urbanísticas, e igualmente se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones, o cualquiera otra que pueda dictarse.*



*La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.*

b) *Distancias mínimas.*

*Se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente vigente en materia de ruidos y vibraciones.*

*En el supuesto de que un establecimiento este encuadrado en dos o más grupos, se aplicará la Normativa más restrictiva en cuanto a distancias se refiera.*

*Cuando la denominación de un establecimiento no corresponda a ninguna de los incluidos en los grupos relacionados, se tendrá en cuenta para su clasificación además de la analogía con los establecimientos enunciados, la similitud de régimen de trabajo y horario de cierre.*

*Esté régimen de distancias podrá excepcionalmente aumentarse por acuerdo de Comisión de Gobierno en el caso de que la actividad pretenda instalarse en edificio de carácter histórico o monumental catalogado que pueda considerarse de interés turístico o cultural.*

c) *Medición de distancias.*

*La medición de las distancias se regula asimismo en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.*

d) *Régimen de solicitud.*

*Se regula igualmente la tramitación de solicitudes en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.*

*Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo. Entre distintos grupos no será posible el cambio, salvo que se cumplan todas las distancias que se establecen en el apartado b) "Distancias mínimas".*

*Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará la documentación requerida por los Servicios Técnicos Municipales y regulada en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.*

e) *Superficies mínimas.*

*La superficie útil mínima que se exige para los establecimientos clasificados será:*

- *Locales incluidos en el grupo I, 50m<sup>2</sup>*
- *Locales incluidos en el grupo II, 75m<sup>2</sup>*
- *Locales incluidos en el grupo III, 100m<sup>2</sup>*
- *Locales incluidos en el grupo IV, 300m<sup>2</sup>*
- *Locales incluidos en el grupo V, 300m<sup>2</sup>*
- *Locales incluidos en el grupo VI, 300m<sup>2</sup>*

*Se considera superficie útil la realmente destinada a la reunión de personas, por lo tanto se excluirán de ésta las superficies destinadas a almacenes, aseos, cocinas, espacio destinado a barra, etc.*

*En el caso de que un establecimiento disponga de más de una planta, la principal tendrá la superficie mínima exigida para el grupo.*

f) *Anchura de las calles.*

*La forma de evacuación y anchuras de las calles a las que tengan salida locales de uso público, estarán a lo dispuesto en las condiciones reguladas en el CTE, en su caso, así como a las disposiciones que lo completen, desarrollen o modifiquen.*

g) *Altura mínima.*

*La altura mínima de los establecimientos clasificados será la siguiente:*

- *Locales incluidos en el grupo I, 2,80m.*
- *Locales incluidos en el grupo II, 2,80m.*
- *Locales incluidos en el grupo III, 3,20m.*
- *Locales incluidos en el grupo IV, 3,60m.*
- *Locales incluidos en el grupo V, 2,80m.*
- *Locales incluidos en el grupo VI, 3,60m.*

*Excepcionalmente se admitirá una reducción de 0,30m en determinados puntos del establecimiento en sentido estricto (es decir, a estos efectos no se tendrá en cuenta ni los almacenes, ni aseos, ni cocinas, etc.) siempre que los mismos superen el 25% de la superficie del mismo. En los espacios del local, de acceso público, tales como servicios aseos, etc., la altura no podrá ser inferior a 2,50 m en general y 2,20 m para el caso de aseos y pasillos.*

h) *Vestíbulos de acceso.*

*Salvo los locales o actividades incluidas en los grupos I y II, el acceso se realizará mediante vestíbulo de acceso, que tendrá que cumplir con la regulación sectorial relativa a accesibilidad y protección contra incendios.*

*Los vestíbulos, en cuanto a ventilación e iluminación, con lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación o posteriores disposiciones.*

i) *Ventilación y salidas de humos.*

*En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, ésta se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15metros.*

*Todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo contarán con instalación de ventilación en la zona de público.*

*La evacuación del aire al exterior, se realizará conforme a lo determinado respecto por el CTE. No se permitirá en ningún caso la instalación de*

*extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. Directamente al exterior.*

j) *Climatización.*

*En todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo, salvo en los incluidos en los grupos I y II, se dispondrá de instalación de climatización.*

*La instalación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE), y en la documentación para la solicitud del Acta de Comprobación de la actividad, se aportará la autorización de funcionamiento de la instalación por parte del Servicio Provincial correspondiente a la Junta de Extremadura.*

*En la instalación se tendrán en cuenta todas aquellas legislaciones sectoriales que sean de aplicación, en cuanto a: ruidos, salidas al exterior del aire, tramitación de expediente específico, etc.*

k) *Aislamiento.*

*El aislamiento mínimo exigido en los locales o actividades del apartado II, serán:*

- *Locales incluidos en el grupo I, 50 dBA.*
- *Locales incluidos en el grupo II, 55 dBA.*
- *Locales incluidos en el grupo III, 60 dBA.*
- *Locales incluidos en el grupo IV, 75 dBA.*
- *Locales incluidos en el grupo V, 60 dBA.*
- *Locales incluidos en el grupo VI, 60 dBA.*

*El nivel de aislamiento se entiende para todos los elementos constructivos que delimiten el local.*

l) *Aseos.*

*Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil.*

*Cuando el aforo sea superior a 200 personas se estará a lo que establece a estos efectos el reglamento de Policía y Espectáculos públicos. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.*

2. *Dotación de aparcamiento.*

*Se dispondrá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, para los locales de grupo IV, V y VI, sólo cuando éste sea de nueva construcción en edificio de uso exclusivo o compartido con otros usos terciarios, o sea superior a quinientos (500) metros cuadrados construidos; y siempre en suelo urbanizable.*

2. En lo relacionado con la normativa de Ordenanzas Reguladoras de La Publicidad Exterior, el plan general lo regula con los artículos siguientes:

## **CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

...

### **Artículo 6.4.14. Muestras y banderines (D)**

*Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada, y se denomina banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.*

*Deberán estar situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera.*

*Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.*

### **Artículo 6.4.15. Toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares (D)**

*Cuando los toldos estén extendidos, quedarán a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura sobre la rasante de la acera, y no podrán acercarse a menos de veinte (20) centímetros del plano vertical que pasa por el bordillo de la acera.*

*Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura desde la acera.*

*No afectarán al arbolado existente.*

*Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.*

*Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público.*

*El vuelo de los toldos en los huecos de ventanas y balcones en plantas superiores a la baja será como máximo el correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de la mayor dimensión permitida para los cuerpos volados autorizados en cada caso.*

...

## **CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS**

...

### **Artículo 6.8.11. Anuncios y rótulos (D)**

*Se estará a lo dispuesto por las ordenanzas municipales concretas sobre el aspecto de la cartelería a instalar sobre las edificaciones y en general en el medio urbano. En cualquier caso, no se podrán rebasar los vuelos máximos admitidos para estas instalaciones, y los anuncios y rótulos serán tales que no producirán molestias por su tamaño o ubicación. Cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, esto no se cumpliera, el Ayuntamiento podrá exigir la retirada del elemento y, en todo caso, su sustitución por otro que cumpla estas prescripciones.*

*Concretamente, para el caso de carteles de obra, se estará a lo dispuesto por la Resolución de Alcaldía de fecha 6 de noviembre de 2000, o normativa que la modifique o sustituya.*

### **I.4.- 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; y habiendo visto dichas contradicciones se plantea la modificación del P.G.M., intentando adaptarla la normativa del Plan General a la de las ordenanzas municipales.

## **II.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **II. 1.- OBJETIVOS PREVIOS**

Al objeto de dar una solución práctica y viable a los obstáculos planteados en el epígrafe anterior, desarrollaremos, una por una, las propuestas que se pretenden introducir como modificaciones del planeamiento, comenzando por las relacionadas con las ordenanzas de ruidos y vibraciones, y acabando con las relacionadas con las de publicidad exterior.

### **II. 2.- ESTABLECIMIENTO DE UN CRITERIO ÚNICO DE AGRUPACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO TERCIARIO.**

Como punto de partida se debe establecer un criterio único de agrupación de los distintos establecimientos, el Plan establece para el uso terciario tres categorías que a su vez se subdividen en seis grupos independientes. Esta agrupación presenta cierta incoherencia al incluir en distintos grupos usos que son semejantes o iguales.

Por otro lado, las denominaciones de los distintos tipos de establecimientos deberían ajustarse a las incluidas en la Ordenanza municipal, lugar donde quedan definidos cada uno de ellos.

### **II. 3.- AJUSTES DE LOS PARAMETROS ESTABLECIDOS POR EL PGM PARA EL USO TERCIARIO CON LOS PREVIAMENTE ESTABLECIDOS EN LA ORDENANZA MUNICIPAL DE RUIDOS Y VIBRACIONES, REGLAMENTO GENERAL DE POLICIA DE ESPECTACULOS, EL CTE, EL RITE, ETC.**

Del apartado “Necesidad y procedencia de la modificación” se puede deducir que para una aplicación clara y precisa de la norma esta debe ajustarse a los parámetros establecidos por el resto de normativa vigente, además de ajustarse a aquellas normas de rango menor, como pueden ser unas ordenanzas municipales, que hayan sido exigidas por estar ya en vigor y se haya comprobado la necesidad de su aplicación.

### **II. 4.- AJUSTES DE LOS PARAMETROS ESTABLECIDOS POR EL PGM PARA LA COLOCACION DE MUESTRAS Y BANDERINES Y SU AJUSTE A LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR.**

Existe Discrepancia entre la altura mínima establecida por la ordenanza correspondiente y el artículo 6.4.14 del P.G.M. para la colocación de los rótulos en las fachadas de los edificios. Para ello se homogeniza en 3,00 mts la altura mínima para la colocación de cualquier tipo de rótulo.

Por otro lado, se hace una excepción sobre lo incluido en el artículo 6.4.15 en el que indica que la colocación de los toldos debe contar con un acuerdo que deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos. Dicha excepción sería para la colocación de toldos en los locales comerciales situados en las plantas bajas de los edificios.

## **II. 5. 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 4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D).**

En lo relativo a la clase d) Recreativo.

**Artículo 4.5.7. Condiciones particulares de la Clase Recreativo (D).**

**Artículo 6.4.14. Muestras y banderines (D)**

**Artículo 6.4.15. Toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares (D)**

- La nueva redacción de los artículos es la siguiente:

***Artículo 4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D).***

*Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:*

...

*Clase d) Recreativo: Comprende aquellos locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión, entretenimiento y recreación.*

*A efecto de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:*

- *Categoría 1ª: Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distinguen dos grupos:*
  - *Grupo I: cafeterías, bares, bar-cafetería, tabernas, salones de té y café, bodegas, degustaciones, confiterías-pastelerías.*

- *Grupo II: bar-restaurante, restaurantes, mesones, taperías, Restaurantes comida rápida (pizzerías, hamburgueserías, bocaterías, kebab, etc...), churrerías, salones de celebraciones.*
- *Categoría 2ª: Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Se distinguen cuatro grupo:*
  - *Grupo III: bares-Especial, pubs, locales de asociaciones privadas y locales de peñas.*
  - *Grupa IV: discotecas, sala de concierto, tablaos, salas de baile, salas de fiestas, casinos.*
  - *Grupo V: clubs, bares americanos, locales de alterne.*
  - *Grupo VI: bingos, salones recreativos, cibernets, café cantante, café concierto, Pub-karaokes.*
- *Categoría 3ª: Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.*

...

*En función de su localización se distinguen, para todas las clases, las siguientes situaciones:*

- *Situación 1.ª: Compatible, en edificio con uso residencial.*
- *Situación 2.ª:Compatible, en edificio con otros usos característicos.*
- *Situación 3.ª: Alternativo, en edificio de uso exclusivo.*

#### **Artículo 4.5.7. Condiciones particulares de la Clase Recreativo (D).**

##### **1. Condiciones.**

###### **a) Condiciones de los locales.**

*Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, Código Técnico de la Edificación en vigor y demás disposiciones vigentes.*

*Asimismo les será de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en el Título VII, Capítulo 7.1 a 7.3 de las presentes Normas Urbanísticas, e igualmente se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones, o cualquiera otra que pueda dictarse.*

*La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.*

###### **b) Distancias mínimas.**

*Se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente vigente en materia de ruidos y vibraciones.*

*En el supuesto de que un establecimiento este encuadrado en dos o más grupos, se aplicará la Normativa más restrictiva en cuanto a distancias se refiera.*

*Cuando la denominación de un establecimiento no corresponda a ninguna de los incluidos en los grupos relacionados, se tendrá en cuenta para su clasificación además de la analogía con los establecimientos enunciados, la similitud de régimen de trabajo y horario de cierre.*

*Este régimen de distancias podrá excepcionalmente aumentarse por acuerdo de Comisión de Gobierno en el caso de que la actividad pretenda instalarse en edificio de carácter histórico, artístico o monumental catalogado que pueda considerarse de interés turístico o cultural.*

*c) Medición de distancias.*

*La medición de las distancias se regula asimismo en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.*

*d) Régimen de solicitud.*

*Se regula igualmente la tramitación de solicitudes en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.*

*Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo. Entre distintos grupos no será posible el cambio, salvo que se cumplan todas las distancias que se establecen en el apartado b) "Distancias mínimas".*

*Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará la documentación requerida por los Servicios Técnicos Municipales y regulada en la Ordenanza Municipal en materia de ruidos y vibraciones.*

*e) Superficies mínimas.*

*La superficie útil mínima que se exige para los establecimientos clasificados será:*

- Locales incluidos en el grupo I, 60 m<sup>2</sup>.*
- Locales incluidos en el grupo II, 75 m<sup>2</sup>.*
- Locales incluidos en el grupo III, 100 m<sup>2</sup>.*
- Locales incluidos en el grupo IV, 1000 m<sup>2</sup> en discotecas, locales con actuaciones en directo y casinos, y 100 m<sup>2</sup> en tablaos, salas de baile, salas de fiesta.*
- Locales incluidos en el grupo V, 300 m<sup>2</sup>.*
- Locales incluidos en el grupo VI, 100 m<sup>2</sup>.*

*Se considera superficie útil la realmente destinada a la reunión de personas, por lo tanto se excluirán de ésta las superficies destinadas a almacenes, aseos, cocinas, espacio destinado a barra, etc.*

*En el caso de que un establecimiento disponga de más de una planta, la principal tendrá la superficie mínima exigida para el grupo.*

*f) Anchura de las calles.*

*La forma de evacuación y anchuras de las calles a las que tengan salida locales de uso público, estarán a lo dispuesto en las condiciones reguladas en el CTE, en su caso, así como a las disposiciones que lo completen, desarrollen o modifiquen.*



g) *Altura mínima.*

*La altura mínima de los establecimientos clasificados será la siguiente:*

- Locales incluidos en el grupo I, 2,80 m.*
- Locales incluidos en el grupo II, 2,80 m.*
- Locales incluidos en el grupo III, 2,80 m.*
- Locales incluidos en el grupo IV, 3,60 m.*
- Locales incluidos en el grupo V, 2,80 m.*
- Locales incluidos en el grupo VI, 2,80 m.*

*Excepcionalmente se admitirá una reducción de 0,30 m en determinados puntos del establecimiento en sentido estricto (es decir, a estos efectos no se tendrá en cuenta ni los almacenes, ni aseos, ni cocinas, etc.) siempre que los mismos no superen el 25% de la superficie del mismo. En los espacios del local, de acceso público, tales como servicios aseos, etc., la altura no podrá ser inferior a 2,50 m en general y 2,20 m para el caso de aseos y pasillos. Para cuelgues puntuales de vigas se admite una altura mínima de 2,40 m. en zona de público.*

h) *Vestíbulos de acceso.*

*El acceso se realizará mediante vestíbulo de acceso, que tendrá que cumplir con la regulación sectorial relativa a accesibilidad y protección contra incendios.*

*Los vestíbulos cumplirán, en cuanto a ventilación e iluminación, con lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación o posteriores disposiciones.*

i) *Ventilación y salidas de humos.*

*En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, ésta se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10 metros. Además deberá cumplirse lo establecido en la Sección HS3 del CTE DB-HS.*

*Las salidas de humos y gases de campanas de cocinas dispondrán de filtros de grasas, partículas y absorción de olores. Estos últimos con un grado de rendimiento mayor del 95%.*

*Todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo contarán con instalación de ventilación en la zona de público.*

*La evacuación del aire al exterior, se realizará conforme a lo determinado al respecto por el CTE. No se permitirá en ningún caso la instalación de extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. directamente al exterior.*

j) *Climatización.*

*En todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo se dispondrá de instalación de climatización.*

*La instalación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y en la documentación para la solicitud del Acta de Comprobación de la actividad, se aportará la autorización de funcionamiento de la instalación por parte del Servicio Provincial correspondiente a la Junta de Extremadura.*

*En la instalación se tendrá en cuenta todas aquellas legislaciones sectoriales que sean de aplicación, en cuanto a: ruidos, salidas al exterior del aire, tramitación de expediente específico, etc.*

k) **Aislamiento acústico.**

*El aislamiento mínimo exigido en los locales o actividades de la Clase Recreativo será el establecido por el CTE y por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente vigente en materia de ruidos y vibraciones.*

*El nivel de aislamiento se entiende para todos los elementos constructivos que delimitan el local.*

l) **Aseos.**

*Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil.*

*Cuando el aforo sea superior a 200 personas se estará a lo que establece a estos efectos el Reglamento de Policía y Espectáculos públicos. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.*

2. **Dotación de aparcamiento.**

*Se dispondrá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, para los locales de los grupos IV, V y VI, sólo cuando éste sea de nueva construcción en edificio de uso exclusivo o compartido con otros usos terciarios, o sea superior a quinientos (500) metros cuadrados construidos; y siempre en suelo urbanizable.*

**Artículo 6.4.14. Muestras y banderines (D)**

*Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada, y se denomina banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.*

*Deberán estar situados a una altura superior a trescientos (300) centímetros, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera.*

*Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.*

**Artículo 6.4.15. Toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares (D)**

*Cuando los toldos estén extendidos, quedarán a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura sobre la rasante de la acera, y no podrán acercarse a menos de veinte (20) centímetros del plano vertical que pasa por el bordillo de la acera.*

*Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura desde la acera.*

*No afectarán al arbolado existente.*

*Los toldos en fachadas, terrazas y áticos, a excepción de los situados en la planta baja y perteneciente a los locales comerciales, no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.*

*Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público.*

*El vuelo de los toldos en los huecos de ventanas y balcones en plantas superiores a la baja será como máximo el correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de la mayor dimensión permitida para los cuerpos volados autorizados en cada caso.*

**Artículo 6.8.11. Anuncios y rótulos (D)**

*Se estará a lo dispuesto por las ordenanzas municipales concretas sobre el aspecto de la cartelería a instalar sobre las edificaciones y en general en el medio urbano; teniendo en cuenta que la altura mínima de colocación se establece en el artículo 6.4.14. Muestras y banderines (D) de estas normas. En cualquier caso, no se podrán rebasar los vuelos máximos admitidos para estas instalaciones, y los anuncios y rótulos serán tales que no producirán molestias por su tamaño o ubicación. Cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, esto no se cumpliera, el Ayuntamiento podrá exigir la retirada del elemento y, en todo caso, su sustitución por otro que cumpla estas prescripciones.*

*Concretamente, para el caso de carteles de obra, se estará a lo dispuesto por la Resolución de Alcaldía de fecha 6 de noviembre de 2000, o normativa que la modifique o sustituya.*

**II. 6. 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 detallada estará referida al tejido urbano más pormenorizado, las dotaciones y espacios públicos de menor rango y de localización más aleatoria, así como a las determinaciones normativas que hagan referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permitan definir la morfología final de las edificaciones.

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 detallada, son exclusivamente parámetros normativos relacionados con usos pormenorizados concretos; por tanto su tramitación debiera seguir las pautas establecidas

**II. 7. CONDICIONES DEROGATORIAS DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES.**

Con la aprobación de este documento quedaría derogado la Ordenanzas Regulatoras de La Publicidad Exterior de Cáceres, aprobadas definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno el 25 de julio de 1995, exclusivamente en aquello referente a la altura mínima de los rótulos en fachadas de edificios con saliente sobre la vía pública,

en concreto aquellos considerados como rótulos en banderolas y situados en las plantas bajas de los edificios.

En el apartado 2.1 del artículo 19 de dichas ordenanzas se establece una altura mínima de la parte inferior del rótulo de 3,50 mts sobre la rasante de la calle, cuando mediante este documento se permitirían estos elementos a una altura mínima de 3,00 mts.

Cáceres, Enero 2011.

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

VºBº FDO. JAVIER RUIZ GARCÍA  
ARQUITECTO.  
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO