



Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

Área de Economía, Hacienda, Patrimonio,  
Contratación y Urbanismo  
Unidad Administrativa Oficina de Desarrollo Urbano  
*Sección de Planeamiento*

## NOTIFICACIÓN

REG/SALIDA: 3000

ASUNTO: Información Urbanística

Nº/EXPTE: PLA-LUE-0198-2014

P/REF: AGG/agi

FECHA: 23/02/2015

Destinatario/a: Planeam/D  
D. EDUARDO CHACON LOPEZ en representación de  
CONYSER  
CANADA, Nº 33  
ALDEA MORET

En contestación a su escrito de fecha 16 de enero de 2015, en el que solicita información urbanística construcción de vivienda en C/ Cayo Norbano Flaco, nº 6, (Exp. nº PLA-LUE-0007-2015), esta Alcaldía, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Urbanismo, le informa lo siguiente:

Vista la solicitud presentada por D. Eduardo Chacón López en representación de CONYSER con fecha 19 de noviembre de 2014 y documentación complementaria de fecha 6 de febrero de 2015, en la que se solicita información urbanística de determinadas parcelas, todo ello en relación a la compatibilidad urbanística de la actividad que en ellas se desarrolla, el técnico que suscribe informa lo siguiente:

La información solicitada se refiere a tres parcelas catastrales que según documentación corresponden con aquellas que tienen por referencia catastral manzana 50020 parcela 03, manzana 50020 parcela 02, y parte de manzana 51010 parcela 01; dichas parcelas corresponden con las denominadas "33", "34" y "35", parte que coincide con un cuadrado de 50 metros de largo por 50 metros de fondo.

Teniendo en cuenta el Plan General Municipal, planeamiento vigente que cuenta con aprobación definitiva de 15 de febrero de 2010, y que fue publicado en el DOE de 30 de marzo de 2010; las parcelas en cuestión tiene la clasificación de Suelo Urbano, si bien tienen distinta consideración al estar una de ellas incluida en un APE (área de planeamiento específico):

- Parcela "33" y "34": con la consideración de suelo urbano consolidado, se encuentra sometida a las determinaciones establecidas para la Norma Zonal 7 (Actividades Económicas), grado 4 (Grandes Superficies Comerciales).
- Parcela "35": con la consideración de suelo urbano no consolidado al estar incluida en el APE 33-02b, perteneciente al área de reparto ARE 33-02, unidad de actuación urbanizadora UAU 33-02b.

Según la solicitud, la actividad que en la actualidad se está llevando a cabo en dichas parcelas es la de oficinas, cocheras y mantenimiento de maquinaria propia del servicio de limpieza viaria y recogida de basura; dicha actividad se podría considerar según el tomo Normas Urbanísticas del PGM dentro de los siguientes usos:

1. Uso Dotacional Equipamiento (Dotación Privada); Servicios Urbanos, clase b) Servicios de Higiene y prevención.

### *Artículo 4.7.1. Definición (E)*



Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativo-institucional, sanitario-asistencial, deportivo, educativo, cultural, y religioso, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

**Artículo 4.7.12. Condiciones particulares del tipo Servicios urbanos (D)**

**1. Definición**

Comprende los edificios, espacios o instalaciones mediante los que se proporciona todos aquellos servicios de soporte a la vida en la ciudad, y los servicios auxiliares.

**2. Clasificación**

...

**b) Servicios de higiene y prevención:**

- Servicios de recogida y tratamiento de basuras

- Parque de bomberos

...

**2. Uso Dotacional de Infraestructuras (Dotación Privada), del tipo Residuos urbanos.**

**Artículo 4.11.1. Definición (E)**

Tiene la consideración de uso de equipamientos en su clase de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

**Artículo 4.11.12. Condiciones particulares del tipo Residuos urbanos (D)**

a) La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos urbanos se atenderá a las disposiciones legales vigentes y Ordenanza Municipal correspondiente, así como a las determinaciones del Capítulo 7.5 del Título VII de las presentes Normas. Se tendrán en cuenta asimismo las condiciones impuestas por el Plan Rector de Residuos Sólidos al que el Ayuntamiento está adherido.

b) Las instalaciones que acojan el tratamiento de los residuos urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

c) Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.

En lo referido a las parcelas denominadas "33" y "34" y según el Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico (E) perteneciente a la Norma Zonal 7.4, tienen como uso característico es el industrial y/o terciario, Grado 4: Terciario en clase a) comercial en todas las categorías. Por otro lado según el Artículo 8.7.17. Usos compatibles (E), para los grado 3 y 4:

- Terciario, en las clases:

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

...



- Dotacional, en las clases:
- Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

De lo anteriormente expuesto se concluye que teniendo en cuenta la normativa urbanística en vigor, y considerando que la actividad objeto de consulta podría ser considerada como Dotacional Equipamiento, Servicios Urbanos, clase b) Servicios de Higiene y prevención; actividad establecida como compatible con el PGM vigente para las parcelas "33" y "34". Por otro lado, el desarrollo de dicha actividad en la parcela "35" está condicionada por la consideración de suelo urbano perteneciente a un área de planeamiento específico, es decir tiene la consideración de suelo urbano no consolidado establecido por el PGM.

El A.P.E. en cuestión corresponde con un ámbito de suelo urbano no consolidado en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada.

Por todo ello, en virtud del art. 32 de la LSOTEX, que establece en su apartado 1 "el régimen urbanístico de suelo urbano para el que el planeamiento de ordenación territorial y urbanística establezca o prevea, a efectos de su ejecución, la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, es el propio de suelo urbanizable en los mismos términos que el art. anterior". No siendo posible con carácter general, (s/ Art.31.4 LSOTEX) la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la ultimación de las obras de urbanización que los previstos en el apartado I del art. anterior. (Art. 30.1. Obras de carácter provisional).


De lo anterior se deduce que con anterioridad a la determinación de cualquier compatibilidad de uso deberá tramitarse para todo el ámbito de gestión y/o ejecución el correspondiente programa de ejecución.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos, significando que con carácter previo al inicio de cualquier tipo de obra o actividad deberá solicitar la correspondiente licencia o autorización administrativa procedente, dado que el contenido del presente escrito es solamente informativo.

El Plan General Municipal vigente (PGM) fue aprobado por Resolución del Consejero de Fomento de 15 de febrero de 2010, publicado en el DOE de fecha 30 de marzo de 2010.

Cáceres, 23 de febrero de 2015

EL ALCALDE (P-D),



Fdo. Valentín E. Pacheco Polo