

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL REFERIDA AL API 32.02_MALTRAVIESO PARA INCLUSIÓN DEL USO TERCIARIO COMERCIAL Y HOMOGENEIZACIÓN DE DETERMINACIONES DE "GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES" DEL PGM CON LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.



AYUNTAMIENTO
cáceres

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL REFERIDA AL API 32.02_MALTRAVIESO PARA INCLUSIÓN DEL USO TERCIARIO COMERCIAL Y HOMOGENEIZACIÓN DE DETERMINACIONES DE “GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES” DEL PGM CON LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

INDICE:

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

I. ANTECEDENTES

I.0.- ENCARGO

I.1.- MARCO LEGAL

I.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

II. ANTECEDENTES URBANISTICOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

II.1.- OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

II.2.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.

III. ORDENACIÓN ACTUAL

IV. NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS.

V. GESTIÓN URBANÍSTICA.

VI. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

VII. TRAMITACIÓN SEGÚN LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. OBJETIVOS PORMENORIZADOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2. ACTUALIZACION DE LA FICHA DE ORDENACION API 32.02_MALTRAVIESO

2.1.- FICHA ACTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

2.2.- PLANO ACTUAL DE LA FICHA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

2.3.- FICHA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL MODIFICADA

2.4.- PLANO MODIFICADO DE LA FICHA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

INDICE DE PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ORTOFOTO Y CARTOGRAFÍA.
2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PGM VIGENTE.
3. PGM VIGENTE. Planos 5 - Hoja 32. "Calificación y regulación del suelo y la edificación en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes".
4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON ESTUDIO DE ZONA APARCAMIENTOS. NO VINCULANTE.
6. PGM VIGENTE. Planos 10 - Hoja 04."Elementos y Áreas de Vigilancia Arqueológica en Núcleo Urbano y Entorno. Plan Especial de la Ribera del Marco."

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

7. MODIFICACIÓN PGM VIGENTE. Planos 5 - Hoja 32. "Calificación y regulación del suelo y la edificación en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Red Viaria. Alineaciones y Rasantes".
8. MODIFICACIÓN PGM VIGENTE. Planos 10 - Hoja 04."Elementos y Áreas de Vigilancia Arqueológica en Núcleo Urbano y Entorno. Plan Especial de la Ribera del Marco."

I.- ANTECEDENTES

I.0.- ENCARGO

Se redacta la presente modificación según lo indicado en el oficio dirigido al Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres por el Director de la Oficina de Desarrollo Urbano de este Ayuntamiento, referida al API 32.02 de Maltravieso, cuyo uso característico es el de Terciario y dotacional de equipamientos y como uso pormenorizado de Terciario hotelero, para posibilitar el cambio de uso dotacional y Terciario comercial, al objeto de que se inicie los trámites necesarios para proceder a la modificación del Plan General Municipal.

El 20 de abril de 2017, la Ilma. Alcaldesa- Presidenta, en la ciudad de Cáceres, dicta Resolución por la que se adjudica el contrato de Asistencia Técnica para la redacción de los documentos de modificación del Plan General Municipal a Juan Manuel Herrero Sánchez, arquitecto, con domicilio en Cáceres, Avda. Gral. Primo de Rivera, 11, 9º B y DNI 06960976A.

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 ampliación de usos de la parcela perteneciente al API 32.02 indicada.

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.
- Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Por otra parte, naturalmente, rige la 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.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la presente modificación se ciñe a la parcela del Área de Planeamiento Incorporado, API 32-02 Maltravieso, grafiada con el código "T" en la ficha correspondiente (API 32-02) del PGM, "Equipamiento Terciario Genérico". Esta parcela es pública.

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

II.1.- OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

El Objeto Genérico de la presente Modificación Puntual es el de adecuar el uso característico Terciario hotelero o recreativo ("T"), en sus distintas categorías, para añadir el de Terciario comercial, en la parcela mencionada.

Dentro del Objeto Genérico mencionado, durante el desarrollo del mismo, surgirán unos Objetos Pormenorizados de la Modificación que se detallarán en apartados posteriores.

II.2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La parcela objeto de la presente Modificación Puntual del PGM de Cáceres, localizada en el Área de Planeamiento Incorporado denominada "API 32-02 Maltravieso" del Plan General Municipal, que recoge las condiciones del Plan Parcial del Sector 1.3 (Maltravieso) del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, aprobado definitivamente con fecha de 28/10/1998 y con las siguientes tramitaciones, desarrollos y modificaciones:

- Consulta de viabilidad en el Ayuntamiento con fecha 10/5/2002 (informada favorablemente en Sesión Plenaria Municipal de 11/7/2002).
- Plan Parcial SECTOR 1.3 (MALTRAVIESO) con A. D. 17/02/2004
Redactado con arreglo a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Cáceres, con Aprobación Definitiva de 28/10/1998, de la Ley 15-2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y del Real Decreto 2159/1978, del Reglamento de Planeamiento
- Modificación de Plan Parcial con A. D. 28/07/2005 por la que el nº de viviendas pasa de 748 a 860

La parcela objeto de la presente Modificación Puntual, procede del equipamiento denominado "*Equipamiento Social Genérico*" del Plan Parcial del Sector 1.3 (Maltravieso) y, según recoge la ficha API 32-02 del PGM, tendrá el carácter del uso terciario, con la regulación de usos y compatibilidades de la Norma Zonal 7.5, por permitir usos hoteleros, recreativos y dotacionales, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en el Plan Parcial. Esta es la traslación, por el Plan General Municipal vigente, de los usos recogidos en el mencionado Plan Parcial del Sector 1.3, considerando que son los homologables con los actualmente vigentes.

En el artículo 47.- "*Usos previstos en el Plan*" de la memoria del Plan Parcial y posteriormente, en el correspondiente proyecto de Reparcelación, se introduce un uso para la parcela mencionada, "*Equipamiento Social Genérico*", cuya

correspondencia con los usos y sistemas establecidos en el PGOU 1998 son los siguientes:

Artículo 6.—USOS GENERICOS.

Los usos considerados de ocupación del suelo y edificación, dentro del término municipal, se clasifican en siete puntos.

- 1. Uso Residencial*
- 2. Uso de Comercio*
- 3. Uso de Oficinas*
- 4. Uso de Servicios*
- 5. Uso de Industria*
- 6. Uso Público e Institucional*
- 7. Uso Servicios Urbanos*
- 8. Uso de Transporte y Almacenes*
- 9. Espacios Libres y Zonas Verdes*

Artículo 85.—DETERMINACION DE LOS SISTEMAS.

El presente Plan General distingue los siguientes tipos de sistemas:

- Sistema Viario*
- Espacios Libres y Zonas Verdes*
- Equipamiento Genérico***
- Equipamiento Docente*
- Equipamiento Social***
- Equipamiento de Servicios Urbanos*
- Equipamiento Deportivo*
- Equipamiento Comercial*

Establece este PGOU 1998 en sus artículos 12, 33 y 35, en relación con el uso de la parcela mencionada, lo siguiente:

Artículo 12.—USO PÚBLICO.

*El uso público se clasifica en las siguientes **formas**:*

1. RESIDENCIAL: HOTELES Y RESIDENCIAS.

a) Hoteles.—Aquellos establecimientos dedicados de modo profesional y habitual al alojamiento de personas mediante precio, incluyéndose pensiones, hostales, moteles, fondas, etc...

b) Residencias.—Aquellos establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas y que no estén incluidos en el apartado a).

2. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Locales destinados al público en fines de recreo y vida de relación tales como restaurantes, bares, casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, etc...

3. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

Edificios destinados al público en fines de cultura, recreo y vida de relación tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, etc...

4. DOCENTE.

Edificios destinados a la enseñanza o investigación, colegios, institutos, universidad, etc.

5. CULTURAL Y ASOCIACIONES.

Locales destinados al público con fines culturales, enseñanza e investigación, tales como museos, bibliotecas, asociaciones, academias, guarderías, etc.

6. SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

7. RELIGIOSO.

Edificación destinada al culto público o privado, templos, conventos, capillas, oratorios, etc.

8. ADMINISTRACIÓN.

Edificios o locales dedicados al servicio público de la administración local o central, como Ayuntamiento, Policía, Correos, Telégrafos y otras delegaciones y dependencias de la Administración que no se adapten al uso de oficinas comerciales.

.....

10. DEPORTIVO.

Espacios y locales para práctica y enseñanza del deporte así como actividades complementarias.

*Se clasifica el **uso público** de acuerdo con las **categorías** siguientes:*

Categoría 1.ª: *Ocupando el 100% de la superficie del edificio en el que se localiza.*

Categoría 2.ª: Ocupando como máximo el 100% de la superficie del edificio.

.....

Asimismo, los grados de compatibilidad se graduarán por las siguientes situaciones:

Situación 1.ª: En edificios dedicados a uso público en su totalidad.

.....

Artículo 33.—EQUIPAMIENTO GENÉRICO

USOS PERMITIDOS

Público: En su forma 1.ª:

— *Categoría 1.ª en situación 1.ª*

— *Categoría 2.ª en situación 1.ª*

En su forma 2.ª:

— *Categoría 1.ª en situación 1.ª*

— *Categoría 2.ª en situación 1.ª*

En su forma 3.ª:

— *Categoría 1.ª en situación 1.ª*

— *Categoría 2.ª en situación 1.ª*

En su forma 4.ª:

— *Categoría 1.ª en situación 1.ª*

— *Categoría 2.ª en situación 1.ª*

En su forma 5.ª:

— *Categoría 1.ª en situación 1.ª*

— *Categoría 2.ª en situación 1.ª*

En su forma 6.ª:

— *Categoría 1.ª en situación 1.ª*

— *Categoría 2.ª en situación 1.ª*

En su forma 7.ª:

— *Categoría 1.ª en situación 1.ª*

— *Categoría 2.ª en situación 1.ª*

En su forma 8.ª:

– Categoría 1.ª en situación 1.ª

– Categoría 2.ª en situación 1.ª

En su forma 10.ª:

– Categoría 1.ª en situación 1.ª

– Categoría 2.ª en situación 1.ª

.....

Artículo 35.—EQUIPAMIENTO SOCIAL.

USOS PERMITIDOS:

Público:

En su forma 5.ª:

– Categoría 1.ª en situación 1.ª

– Categoría 2.ª en situación 1.ª

En su forma 6.ª:

– Categoría 1.ª en situación 1.ª

– Categoría 2.ª en situación 1.ª

En su forma 7.ª:

– Categoría 1.ª en situación 1.ª

– Categoría 2.ª en situación 1.ª

En su forma 8.ª:

– Categoría 1.ª en situación 1.ª

.....

Finalmente, en el Proyecto de Reparcelación, la referida parcela de "Equipamiento Social Genérico" viene a tener aprovechamiento lucrativo dentro del ámbito del Plan Parcial, ya que queda incluida dentro de la cesión del 10% del aprovechamiento reseñada en el Artículo 31 de la LSOTEX:

2. Las cesiones de terrenos a la Administración comprenden:

.....

b) La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.

Dicho Proyecto de Reparcelación recoge en su texto:

- página 6:
c/.- E. Social 3.226,53 m2
Superficie total edificable de uso social 3.226,53 m2
- página 44:
1.- Las cesiones del 10% del aprovechamiento del Polígono al Patrimonio Municipal de Suelo quedarán absorbidas en su totalidad con la Manzana 2 y la parcela completa de Equipamiento Social. (Según valoración presentada en ese Excmo. Ayuntamiento con fecha 13 de febrero de 2003)

Según plano de Reparcelación (Cesiones - Superf. Edificable):

- *manzana 2_RESIDENCIAL COLECTIVO: 7.579,47 m2*
- *parcela 21_SOCIAL: 3.266,53 m2*

Total cesión del 10% al Ayto: 10.846 m2 (Sup. Edificable del Sector: 108.460 m2)

Por tanto, según recoge Proyecto de Reparcelación en sus pag. 64 y 77, se adjudica al Ayuntamiento la parcela de Equipamiento Social con la siguiente descripción:

Parcela de Equipamiento Social:

- *Naturaleza de la parcela: urbana*
- *Superficie: 7.827,05 m2*
- *Linderos:*
 - *Noroeste: en línea curva de 134,60 m con el límite noreste a carretera EX - 206 Miajadas y vial 21*
 - *Sureste: en línea curva de 26,93 m con vial 21*
 - *Sureste: en línea de 114 m con calle 11*
- *Uso asignado: Social Genérico*
- *Aprovechamiento: 3.266,53 m2*

Adjudicatario: Excmo. Ayuntamiento de Cáceres, la totalidad del pleno dominio por las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas por la legislación vigente.

De esta secuencia de particularidades deduce el redactor del Plan General Municipal vigente, al incorporar el Programa de Ejecución del Sector SUP 1.3 (Polígono Maltravieso) como Área de Planeamiento Incorporado denominada API 32-02, que la parcela referida se puede asimilar a un uso Terciario, según lo establecido en el Plan General Municipal vigente y califica de esta forma tanto la parcela Comercial como la Social ("Terciario Genérico") del Programa de Ejecución. Constatando asimismo el aprovechamiento lucrativo que le atribuyó el Programa de Ejecución del Sector S. 1.3

Estos antecedentes urbanísticos analizados, serán de gran utilidad a la hora de determinar las condiciones establecidas para la parcela objeto de la presente Modificación Puntual, relativas al uso y aprovechamiento, en relación con las anteriores a la Modificación.

III.- ORDENACIÓN ACTUAL.

La parcela objeto de la presente Modificación Puntual, pertenece al Área de Planeamiento Incorporado, API 32-02 Maltravieso, grafiada con el código "T" en la ficha correspondiente (API 32-02) del PGM, "Equipamiento Terciario Genérico". Su uso característico es el terciario comercial ("C"), y hotelero o recreativo ("T"), en sus distintas categorías.

Dentro de las Condiciones Particulares del API-32.02 – Maltravieso, sus condiciones están reguladas por la *ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL (TERCIARIO GENÉRICO)*.

ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL (TERCIARIO GENÉRICO)

Ámbito y características

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-32.02 con el código "C" y "T" respectivamente.

2. El equipamiento denominado social del Plan Parcial tendrá el carácter del uso terciario, con la regulación de usos y compatibilidades de la Norma Zonal 7.5, por permitir usos hoteleros, recreativos y dotacionales, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en el Plan Parcial. Esta parcela es pública.

Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el terciario comercial ("C"), y hotelero o recreativo ("T"), en sus distintas categorías.

Obras admisibles

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

Condiciones de parcelación

Se establece una parcela mínima de 2.500 m² en la zona destinada a Uso Comercial.

Edificabilidad

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ALTURAS
T	7.287,055	3.266,53	5 plantas

Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la resultante de aplicar las condiciones de posición del epígrafe siguiente.

Posición de la edificación

1. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se permiten los retranqueos.

Plazas de aparcamiento

Se estará a lo regulado por el artículo 8.7.12 del Plan General.

Condiciones estéticas y cerramientos (D)

Los espacios libres resultantes de aplicar los retranqueos deberán ser destinados a zona verde o a aparcamientos privados, quedando prohibida su utilización como depósito de materiales, vertido de residuos y todo aquello que pudiera dañar a la estética del conjunto.

Los cerramientos de las parcelas comerciales se realizarán a base de mampostería u otra obra de fábrica hasta una altura máxima de 0,80 metros desde la rasante, completando con malla, reja o tubo metálico hasta una altura de 1,60 metros.

Usos compatibles

Equipamiento Comercial: Los establecidos como tales para las Normas Zonales 7.3 y 7.4. de las Normas Urbanísticas.

Equipamiento Terciario Genérico: los establecidos como tales para la Norma Zonal 7.5. de las Normas Urbanísticas.

Usos prohibidos

Los no incluidos como característicos o compatibles.

Además de esto, al admitir entre los usos compatibles para el Equipamiento Terciario Genérico los establecidos como tales para la Norma Zonal 7.5. de las

Normas Urbanísticas, incluye por tanto los usos dotacionales de la Norma Zonal 7 (Actividades Económicas) Grado 5, en los siguientes términos:

GRADO 5:

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categoría 1ª (pequeño comercio), en situación 2ª (compartido con otros usos).

- Clase b): Oficinas en categoría 2ª (oficinas de venta), en situación 2ª (compartido con otros usos).

- Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

IV.-NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.JUSTIFICACION DE ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS.

Con el fin de dar respuesta a las necesidades actuales de la ciudad, el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres, propietario de la parcela en cuestión, a través de la presente Modificación Puntual, plantea adecuar el uso característico Terciario hotelero o recreativo ("T"), en sus distintas categorías, para añadir el de Terciario comercial, en la parcela mencionada.

Para ello considera que la manera más adecuada para realizarlo sin repercusión en otros ámbitos o determinaciones del Plan General, es la modificación de la ficha del Área de Planeamiento Incorporado, API 32-02 Maltravieso.

Concretamente, introduciendo un uso compatible en las CONDICIONES PARTICULARES del API-32.02 – MALTRAVIESO, en la "ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL (TERCIARIO GENÉRICO)".

Teniendo en cuenta, asimismo, que no es intención del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres, añadir la Categoría 4ª del Uso Comercial referida a "Grandes superficies comerciales", por los desajustes que ello podría producir en otros aspectos urbanos.

Por tanto, según indica el PGM en su artículo 4.5.2, 8.7.1. y 8.7.2.:

Artículo 4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D)

.....

Clase a) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o al por mayor, en su caso.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías.

- Categoría 1ª.

Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 2ª.

Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 3ª.

Gran Comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a mil (1000) metros cuadrados y los dos mil (2.000) metros cuadrados en cualquier clase de comercio.

- **Categoría 4ª**

Grandes superficies comerciales: Cuando se superen los límites establecidos en la Categoría 3ª. Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto por los Planes de Ordenación de los Equipamientos Comerciales de Extremadura que se puedan aprobar y en la **legislación específica aplicable** (solicitud de licencia, etc.).

.....

CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7.

Artículo 8.7.1. 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 7.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 7, se distinguen cinco grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3, 4 y 5 respectivamente.

- Grado 1: Industria abierta. Comprende el antiguo Plan Parcial de SEPEs, y algunas otras instalaciones aisladas con carácter de gran industria. Dentro del grado 1 se diferencian los niveles a), b) y c).

- Grado 2: Industria manzana cerrada o nido.

- Grado 3: Pequeño y medio comercio.

- Grado 4: Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones.

- Grado 5: Terciario recreativo y hotelero.

- Grado 3: Pequeño y medio comercio.

- **Grado 4:** Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones.

- Grado 5: Terciario recreativo y hotelero.

Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico (E)

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el industrial y/o terciario, con las siguientes especificaciones según el grado:

- Grado 1:

- Nivel a) Industria grande con superficie de parcela superiores a 7.000 m²

- Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m²

- Nivel c): Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre 500 y 3.000 m²

- Grado 2: Industrial en clase a), en las categorías 1ª, 2ª y 3ª, y en las clases b) y c).

- Grado 3: Terciario en clase a) comercial en las categorías 1ª y 2ª.

- **Grado 4:** Terciario en clase a, **comercial en todas las categorías.** ...

- Grado 5: Terciario en clase c) hotelero y clase d) recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 2ª. ...

Por todo ello, en el apartado de "Usos compatibles" de la ficha, se añaden los establecidos como tales para la **Norma Zonal 7.4., excepto el Uso Comercial en Categoría 4ª.**

A pesar de la aparente contradicción semántica que podría suponer el hecho de excluir, del Grado 4 (Norma Zonal 7.4.), denominado "*Grandes superficies comerciales y terciario de oficinas en nuevas ordenaciones*", la Categoría 4ª de la Clase a) Comercial denominada "*Grandes superficies comerciales*", la realidad es que la Categoría 3ª, "*Gran Comercio*", que es la que se adapta básicamente a las características del uso buscado con esta Modificación, no está incluida en la Norma Zonal 7.3 sino en la 7.4.

Analizaremos ahora las condiciones establecidas para la parcela objeto de la presente Modificación Puntual, relativas al uso y aprovechamiento, en relación con las anteriores a la Modificación. Su finalidad será la de comprobar que no hay un incremento de aprovechamiento lucrativo en el proceso.

El Real Decreto 2159/1978, del Reglamento de Planeamiento (vigente en el momento de la redacción del Plan Parcial) establecía una reserva para servicios de interés público y social a prever en los Planes Parciales diferenciándolos en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Parque deportivo.

- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.

A esos efectos, el Real Decreto 3288/1978, de Reglamento de Gestión Urbanística (también vigente en aquel momento), establecía en su artículo 46:

1. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan.

Sin embargo, la Ley 15-2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en base a la cual se redacta ya el Plan Parcial del SECTOR 1.3 (Maltravieso), habla ya expresamente de dotaciones públicas en los artículos siguientes:

Artículo 14. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

1.2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable:

.....

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

Artículo 31. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado.

1. La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Ejecución determina:

.....

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a la Administración comprenden:

a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Artículo 74. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

1.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado 2.2. siguiente.

.....

2. En el suelo urbanizable el planeamiento deberá respetar unos estándares de calidad que cumplan:

.....

2.2. Las siguientes reglas sustantivas de ordenación en los nuevos desarrollos urbanos:

*b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a **35 metros cuadrados por cada 100** de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial.*

En el Plan Parcial del Sector 1.3 (Maltravieso) se justifica el cumplimiento de los estándares anteriores, de 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable, según consta en el apartado 6.3.3 de la Memoria del Plan, denominado "*Estándares mínimos de Calidad y Cohesión Urbana*" (Fig. 1).

Dichos estándares, recogidos en las condiciones particulares de la ficha del "API 32-02 Maltravieso" del PGM vigente, no se ven alterados por la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal.

UTILITAS
MEMORIA 40

AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN INICIAL
15 DIC. 2004

6.3.3.- Estándares Mínimos de Calidad y Cohesión Urbana.

Por aplicación del Art. 74.2 de la LESOTEX sobre el nuevo número de viviendas propuestas (860 viviendas), la edificabilidad máxima invariable permitida (108.460 m²) en el Sector SUP.1.3 y la Superficie Neta del mismo (195.367,60 m²), los estándares mínimos a cumplir en cuanto a reserva de suelo deberán ceñirse a lo siguiente:

AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN PROVISIONAL
12 MAYO 2005

a).- TOTAL RESERVA DE SUELO DOTACIONAL.

35% s/ 108.460 m ² (Edificabilidad máxima).....	37.961,00 m ²
--	--------------------------

AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
28 JUL. 2005

a.1).- ZONAS VERDES.- Se reservará para zona verde la mayor superficie que resulte por aplicación de los siguientes estándares:

15% s/ 108.460 m ² (Edificabilidad máxima).....	16.269,00 m ²
10% s/ 195.367,60 m ² (Superficie Neta Sector).....	19.536,76 m ²

PROGRAMA DE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP. 1.3. POLÍGONO MALTRAVIESO

E-mail: utilitas@terro.es
Telf. y fax: 927 21 08 17.
C/ Casallibre 13 - 9º 10003 CÁCERES.
Escuela de Arquitectos

Fig. 1. Memoria del Plan Parcial del Sector 1.3 (Maltravieso)

Por otra parte, según quedó reflejado en el anterior apartado de ANTECEDENTES URBANISTICOS, tanto el Plan Parcial del Sector 1.3 (Maltravieso) como el

Proyecto de Reparcelación, reconocen que la referida parcela de "*Equipamiento Social Genérico*" está incluida en el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo del sector, que corresponde a la Administración.

De este modo, el Plan General Municipal vigente, que recoge como Área de Planeamiento Incorporado las condiciones establecidas en el Plan Parcial, evidencia la titularidad pública de la parcela, así como su aprovechamiento lucrativo correspondiente al uso Terciario que le atribuye.

Por tanto la parcela, de titularidad pública, objeto de la presente Modificación Puntual del PGM de Cáceres, que mantiene además las mismas condiciones de edificabilidad que las establecidas por el Plan General Municipal, no altera el aprovechamiento lucrativo establecido en el mismo, sin que haya lugar, por tanto, a las medidas compensatorias establecidas por el Artículo 80 de la Ley 15-2001 del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, para el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

En cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas del artículo 74.2.2.d/ referidos a la previsión de un número adecuado de aparcamientos, al no verse alterada la edificabilidad ni el uso característico de la parcela con la presente Modificación Puntual, no hay alteración de lo ya considerado en el planeamiento vigente.

V.- GESTIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos que se ven afectados por la modificación son de titularidad pública.

Este ámbito no necesita gestión alguna.

El sistema de actuación para ejecutar el ámbito de la presente Modificación del Plan General Municipal será el mismo que el definido en el PGM, conforme a lo regulado en la ficha del Área de Planeamiento Incorporado denominada "API 32-02 Maltravieso" del mismo.

VI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La LSOTEX, establece entre la documentación de los planes de ordenación urbanística municipal, la evaluación económica y financiera de las actuaciones a realizar.

Esta evaluación tiene por objeto establecer el coste que supone la ejecución del planeamiento (obras de urbanización, instalación de nuevos servicios, ...) y las posibilidades económicas para asumir el coste.

Dado que la finalidad de la presente Modificación de Plan General Municipal está referida a la adaptación de usos, normativa o corrección de erratas, no comporta variación del coste económico ya previsto en el planeamiento vigente, por lo que no es necesario un Estudio Económico Financiero.

VII.- 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 corresponden 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 o en algún caso subsanación de erratas.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- OBJETIVOS PORMENORIZADOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1. Modificación de la ficha del Plan General Municipal correspondiente al Área de Planeamiento Incorporado, API 32-02 Maltravieso. en el sentido de lo expuesto en apartados anteriores del presente documento:

En el apartado de "Usos compatibles" de la ficha, se añaden los establecidos como tales para la Norma Zonal 7.4 excepto el Uso Comercial en Categoría 4ª.

2. Subsanación de errata en la ficha del API 32-02:

En el apartado de "Edificabilidad" de la ficha, aparece como superficie de la parcela la cifra de 7.287,055 m², cuando en realidad es de 7.827,055 como puede comprobarse tanto en el Plan Parcial del Sector 1.3 (Maltravieso) como en el Proyecto de Reparcelación, según quedó reflejado en el anterior apartado de ANTECEDENTES URBANISTICOS.

Asimismo, se ha procedido a superficiar la parcela corroborando el resultado expuesto.

El error se debe a un defecto de transcripción de las condiciones del Plan Parcial del Sector 1.3 al incorporarlas a la ficha del Plan General.

3. Subsanación de errata en el plano de la ficha del API 32-02:

En la parcela de uso terciario "T" aparecía en el grafismo "6" como número de plantas, en lugar de "5" como se refleja tanto en el texto de la ficha, en el cuadro del apartado "Edificabilidad", como en el plano del Plan General "P-05 Clasificación y Calificación Suelo Urbano Hoja-32".

Las 5 plantas se corresponden asimismo con las condiciones establecidas en el Plan Parcial del Sector 1.3 (Maltravieso).

El error se debe a un defecto específico del plano de la ficha y de transcripción de las condiciones del Plan Parcial del Sector 1.3 al incorporarlas al plano de la ficha del Plan General.

4. Subsanación de errata en el "Elemento arqueológico y número" 1 (Cueva de Maltravieso) referido a la protección arqueológica que aparece en el plano del Plan General "P-10 Áreas de Vigilancia Arqueológica Hoja-04":

El número "1" Cueva de Maltravieso, aparece desplazado en el plano y se sitúa al sur de la parcela "Terciario" objeto de la presente Modificación Puntual, cuando la realidad es que la Cueva de Maltravieso está situada fuera de dicha parcela, al norte, al otro lado de la Avenida de Dulcinea.

No obstante, hay que señalar que la parcela está afectada por un área de vigilancia arqueológica, siendo de especial interés la parte próxima a las Cuevas de Maltravieso.

5. Introducción de parcela de Espacios Libres: En relación con el apartado anterior y debido a la proximidad de la cueva de Maltravieso a la zona norte de la parcela, se ha considerado la conveniencia de preservar esta zona del proceso edificatorio. Para ello se le asigna el uso de Espacios Libres que, además de conseguir tal finalidad, completa la secuencia de Espacios Libres proyectada por el Plan Parcial y le da una interesante continuidad con los existentes al otro lado de la Avenida de Cervantes, en la Ribera del Marco.

En cualquier caso, la edificabilidad de la parcela se mantiene tal como aparece en la ficha del API 32-02 del Plan General: 3.266,53 m²

La parcela de Espacios Libres que da continuidad a la proyectada por el Plan Parcial tendrá una superficie de 1.329,07 m².

La parcela final resultante "T" de uso Terciario objeto de la presente Modificación tendrá una superficie de 6.497,98 m².

La suma de ambas superficies se corresponde con la de la ficha del API 32-02 del Plan General, una vez corregida la errata (7.287,05 m²) existente en la misma: 7.827,05 m²

6. Homogeneización de la superficie de venta definida por el Plan General Municipal con la determinada por la Ley 7/2010, de 19 de julio, de modificación de la Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Teniendo en cuenta que ambas disposiciones definen exactamente el mismo concepto y en los mismos términos y en aras de una mayor claridad dispositiva, se procede a igualar la superficie de venta especificada en artículo 4.5.4 del Plan General Municipal con la del artículo 35 de la mencionada Ley 3/2002.

Siguiendo incluso lo expresado específicamente por la Normativa del PGM cuando en su *Artículo 4.5.4. j/Grandes superficies comerciales*, indica lo siguiente: *"En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación específica aplicable"*.

LEY 7/2010, de 19 de julio, de modificación de la Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

"Artículo 35. Definiciones.

4. Grandes superficies comerciales: *los establecimientos donde se desarrollen actividades comerciales minoristas, polivalentes o especializados, que dispongan de una superficie de venta igual o superior a 2.500 m².*

Texto actual del Plan General Municipal:

Artículo 4.5.4. Condiciones particulares de la Clase Comercial (D)

.....

j) Grandes superficies comerciales.

Los espacios destinados al uso terciario en su clase comercial se considera que poseen la condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

j.1) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente que supere dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.

j.2) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio, pequeño comercio o gran comercio que, en su

conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a dos mil **(2.000)** metros cuadrados, o que aún sin alcanzar esta superficie, integren un local que por sí solo cumpla las condiciones del apartado j.1) anterior.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación específica aplicable.

Esta modificación implica la del Artículo 4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D), en su Clase a) Comercial, Categoría 3ª:

- Categoría 3ª. Gran Comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a mil (1000) metros cuadrados y los dos mil **(2.000)** metros cuadrados en cualquier clase de comercio.

- Categoría 4ª Grandes superficies comerciales: **Cuando se superen los límites establecidos en la Categoría 3ª.** Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto por los Planes de Ordenación de los Equipamientos Comerciales de Extremadura que se puedan aprobar y en la legislación específica aplicable (solicitud de licencia, etc.).

Texto modificado del Plan General Municipal:

Artículo 4.5.4. Condiciones particulares de la Clase Comercial (D)

.....

j) Grandes superficies comerciales.

Los espacios destinados al uso terciario en su clase comercial se considera que poseen la condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

j.1) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente que supere **dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.**

j.2) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio, pequeño comercio o gran comercio que, en su conjunto alcancen una **superficie de venta superior o igual a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados,** o que aún sin alcanzar esta superficie, integren un local que por sí solo cumpla las condiciones del apartado j.1) anterior.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación específica aplicable.

Artículo 4.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D), en su Clase a) Comercial, Categoría 3ª:

- Categoría 3ª. Gran Comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a mil (1000) metros cuadrados y los **dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados** en cualquier clase de comercio.

- Categoría 4ª Grandes superficies comerciales: Cuando se superen los límites establecidos en la Categoría 3ª. Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto por los Planes de Ordenación de los Equipamientos Comerciales de Extremadura que se puedan aprobar y en la legislación específica aplicable (solicitud de licencia, etc.).

2.- ACTUALIZACIÓN DE LA FICHA DE ORDENACIÓN API 32.02 MALTRAVIESO.**2.1.-FICHA ACTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL**

Ficha de Ordenación Área de Planeamiento Incorporado API 32-02 Maltravieso.

CONDICIONES PARTICULARES del API-32.02 – MALTRAVIESO

ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL (TERCIARIO GENÉRICO)

Ámbito y características

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-32.02 con el código "C" y "T" respectivamente.
2. El equipamiento denominado social del Plan Parcial tendrá el carácter del uso terciario, con la regulación de usos y compatibilidades de la Norma Zonal 7.5, por permitir usos hoteleros, recreativos y dotacionales, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en el Plan Parcial. Esta parcela es pública.

Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.
2. Su uso característico es el terciario comercial ("C"), y hotelero o recreativo ("T"), en sus distintas categorías.

Obras admisibles

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

Condiciones de parcelación

Se establece una parcela mínima de 2.500 m² en la zona destinada a Uso Comercial.

Edificabilidad

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ALTURAS
C	8.195,7662	119,072 plantas	

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ALTURAS
T	7.287,055	3.266,53	5 plantas

Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la resultante de aplicar las condiciones de posición del epígrafe siguiente.

Posición de la edificación

1. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se permiten los retranqueos.

Plazas de aparcamiento

Se estará a lo regulado por el artículo 8.7.12 del Plan General.

Condiciones estéticas y cerramientos (D)

Los espacios libres resultantes de aplicar los retranqueos deberán ser destinados a zona verde o a aparcamientos privados, quedando prohibida su utilización como depósito de materiales, vertido de residuos y todo aquello que pudiera dañar a la estética del conjunto.

Los cerramientos de las parcelas comerciales se realizarán a base de mampostería u otra obra de fábrica hasta una altura máxima de 0,80 metros desde la rasante, completando con malla, reja o tubo metálico hasta una altura de 1,60 metros.

Usos compatibles

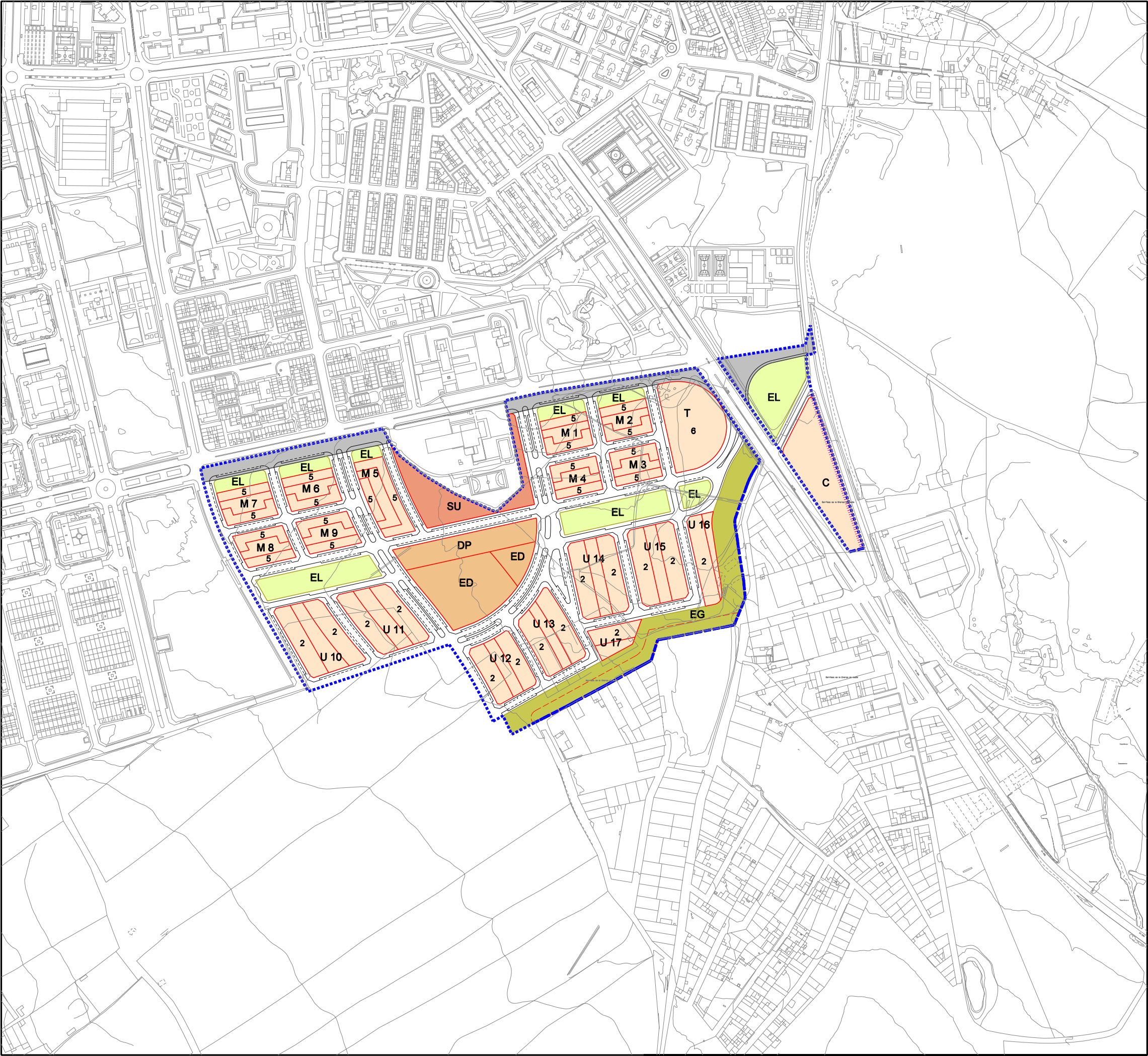
Equipamiento Comercial: Los establecidos como tales para las Normas Zonales 7.3 y 7.4. de las Normas Urbanísticas.

Equipamiento Terciario Genérico: los establecidos como tales para la Norma Zonal 7.5. de las Normas Urbanísticas.

Usos prohibidos

Los no incluidos como característicos o compatibles.

2.2.-PLANO ACTUAL DE LA FICHA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL



A.P.I. 32-02

SUELOS PRIVADOS

- M nº EDIFICACIÓN COLECTIVA RESIDENCIAL TIPO 3
- U nº EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR RESIDENCIAL TIPO 10
- C EDIFICACIÓN COMERCIAL
- T TERCIARIO Y DOTACIONAL

SUELOS PÚBLICOS

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO

Escala 1:5.000

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

A.P.I. Nº	32 - 02
DENOMINACIÓN	"MALTRAVIESO"
PLANO DE ORDENACIÓN	

2.3.-FICHA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL MODIFICADA

Ficha de Ordenación Área de Planeamiento Incorporado API 32-02 Maltravieso.

CONDICIONES PARTICULARES del API-32.02 – MALTRAVIESO

ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL (TERCIARIO GENÉRICO)

Ámbito y características

1. Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API-32.02 con el código "C" y "T" respectivamente.
2. El equipamiento denominado social del Plan Parcial tendrá el carácter del uso terciario, con la regulación de usos y compatibilidades de la Norma Zonal 7.5, por permitir usos hoteleros, recreativos y dotacionales, salvo en lo relativo a edificabilidad y ocupación que se regirá por lo especificado en el Plan Parcial. Esta parcela es pública.

Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.
2. Su uso característico es el terciario comercial ("C"), y hotelero o recreativo ("T"), en sus distintas categorías.

Obras admisibles

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

Condiciones de parcelación

Se establece una parcela mínima de 2.500 m² en la zona destinada a Uso Comercial.

Edificabilidad

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ALTURAS
--------------	------------------------------	---	---------

C8.195,7662.119,072 plantas

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ALTURAS
--------------	------------------------------	---	---------

T	6.497,98	3.266,53	5 plantas
---	----------	----------	-----------

API 32-02

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ALTURAS
--------------	------------------------------	---	---------

EL	1.329,07	0,00	0 plantas
----	----------	------	-----------

Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la resultante de aplicar las condiciones de posición del epígrafe siguiente.

Posición de la edificación

1. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se permiten los retranqueos.

Plazas de aparcamiento

Se estará a lo regulado por el artículo 8.7.12 del Plan General.

Condiciones estéticas y cerramientos (D)

Los espacios libres resultantes de aplicar los retranqueos deberán ser destinados a zona verde o a aparcamientos privados, quedando prohibida su utilización como depósito de materiales, vertido de residuos y todo aquello que pudiera dañar a la estética del conjunto.

Los cerramientos de las parcelas comerciales se realizarán a base de mampostería u otra obra de fábrica hasta una altura máxima de 0,80 metros desde la rasante, completando con malla, reja o tubo metálico hasta una altura de 1,60 metros.

Usos compatibles

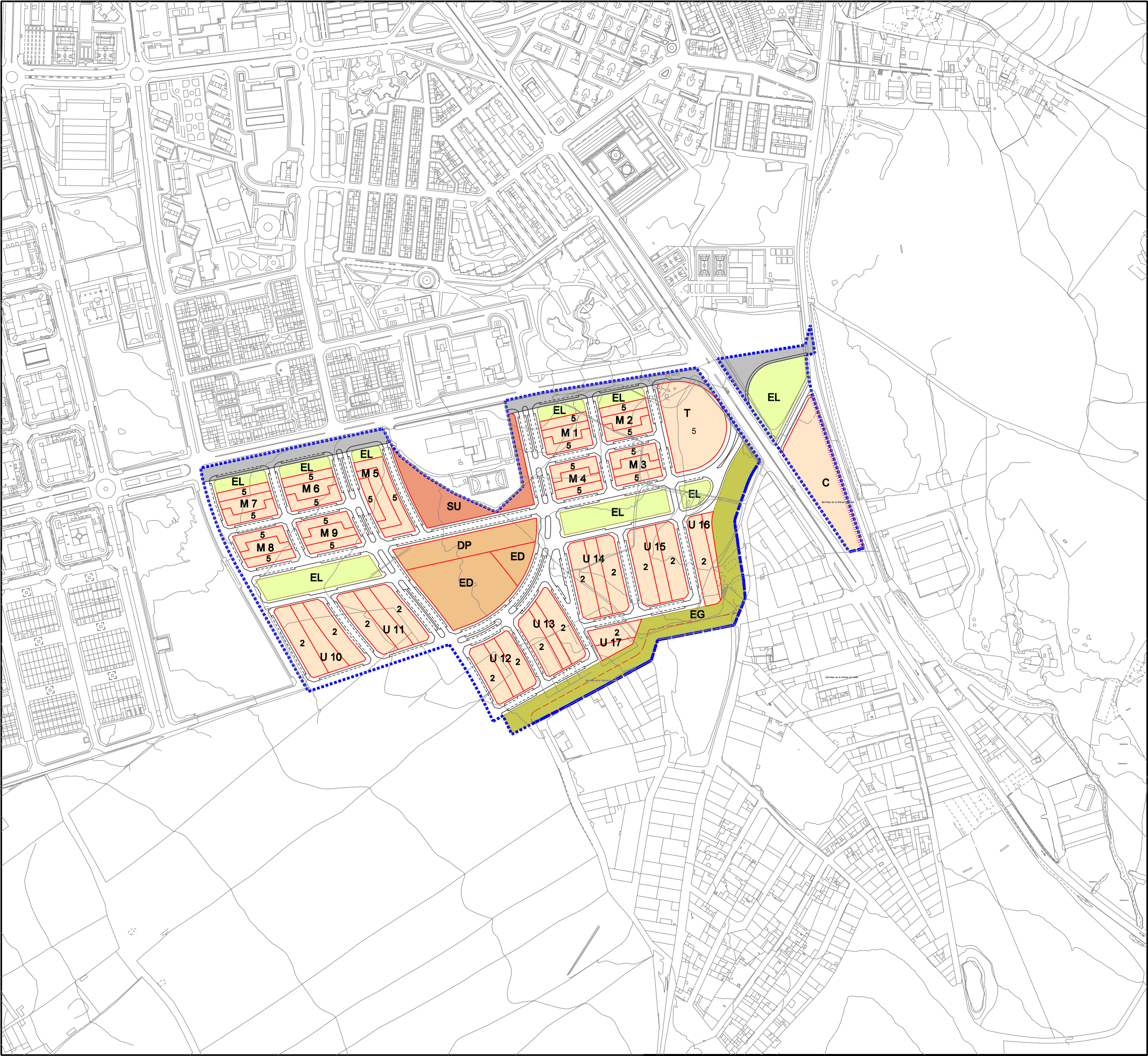
Equipamiento Comercial: Los establecidos como tales para las Normas Zonales 7.3 y 7.4. de las Normas Urbanísticas.

Equipamiento Terciario Genérico: los establecidos como tales para la Norma Zonal 7.5. de las Normas Urbanísticas y para la Norma Zonal 7.4., excepto el Uso Comercial en Categoría 4ª.

Usos prohibidos

Los no incluidos como característicos o compatibles.

2.4.-PLANO MODIFICADO DE LA FICHA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL



A.P.I. 32-02

SUELOS PRIVADOS

- M nº EDIFICACIÓN COLECTIVA RESIDENCIAL TIPO 3
- U nº EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR RESIDENCIAL TIPO 10
- C EDIFICACIÓN COMERCIAL
- T TERCIARIO Y DOTACIONAL

SUELOS PÚBLICOS

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO

Escala 1:5.000

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

A.P.I. Nº	32 - 02
DENOMINACIÓN	"MALTRAVIESO"
PLANO DE ORDENACIÓN	