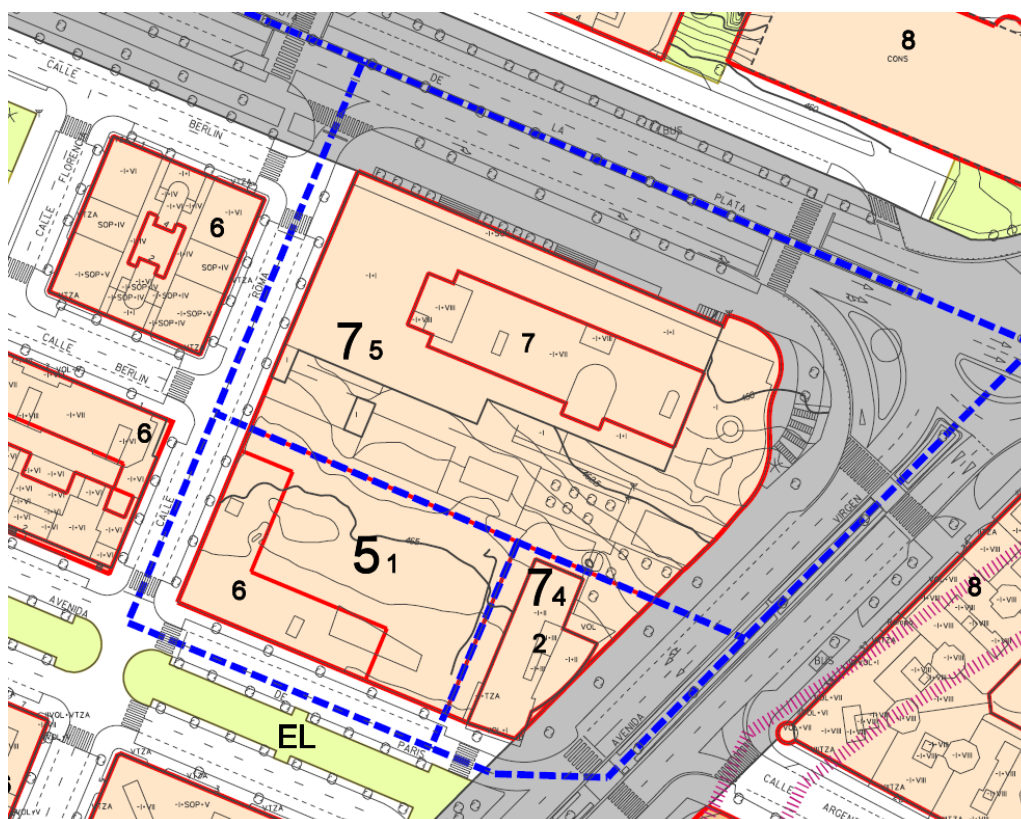


MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE, Y AMBERES- NORMA ZONAL 7.4

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

INDICE.

A. MEMORIA INFORMATIVA.

- A.1. Objeto.
- A.2. Marco legal.
- A.3. Ámbito de actuación.
- A.4. Características del territorio sobre el que se interviene.
 - A.4.1 Descripción del ámbito.
 - A.4.2 Relación con el contexto del Plan General Municipal de Cáceres.
 - A.4.3 Condiciones socio-económicas.
 - A.4.4 Análisis del planeamiento vigente.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- B.1. Justificación de los criterios básicos de la ordenación.
- B.2 Análisis de las determinaciones del Plan General Municipal.
- B.3 Condiciones de la Modificación puntual.
 - B.3.1 Definición de la modificación
 - B.3.2 Usos globales y compatibles.
 - B.3.3 Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación. Aprovechamiento.
 - B.3.4 Estudio comparativo: estado actual y modificado.

C. NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES
EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y
AMBERES – NORMA ZONAL 7.4**

A. MEMORIA INFORMATIVA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

A. MEMORIA INFORMATIVA.

A.1. Objeto.

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Cáceres surge como consecuencia de la necesidad de ajustar las determinaciones que sobre el solar ubicado entre las calles Virgen de Guadalupe y Amberes establece el PGM para adecuarlo a las prescripciones y objetivos que impone el Propio Plan general Municipal en la norma zonal en la que se sitúa, la norma zonal 7.4.

A.2. Marco legal.

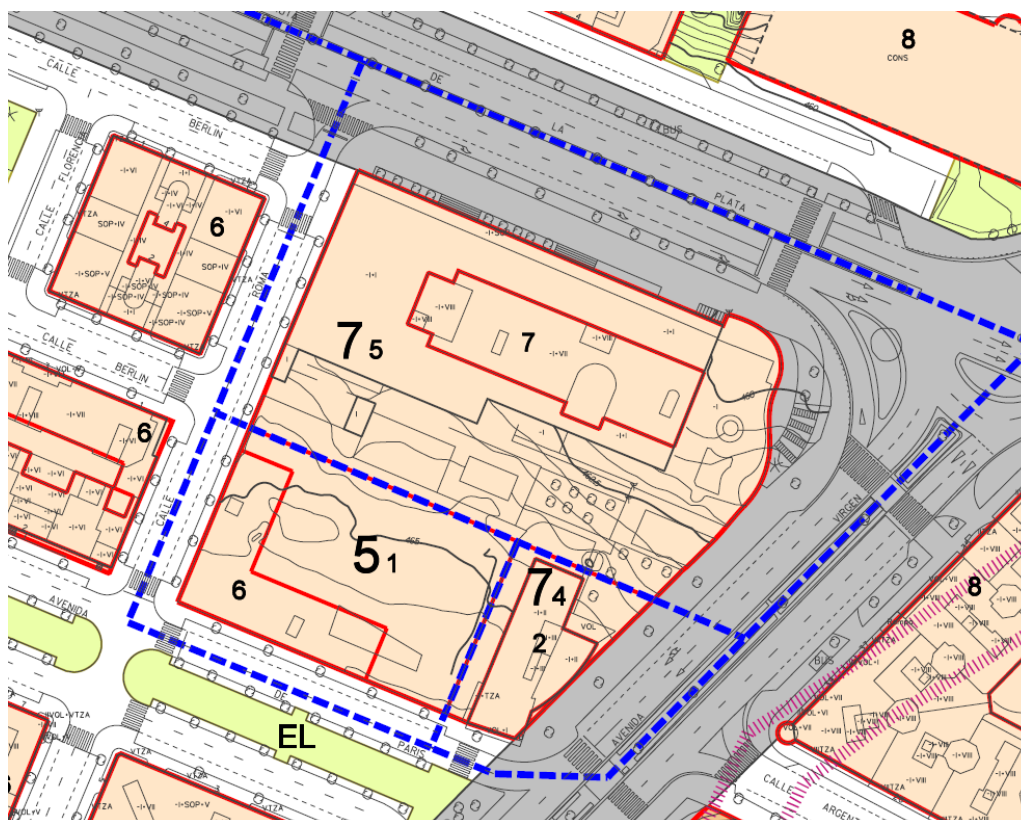
El marco legal viene constituido por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por las Leyes 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y la Ley 2/2018 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. así como la Legislación Estatal Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana . Igualmente es de aplicación su Reglamento de Planeamiento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Obviamente, es inexcusable la adecuación al Plan General Municipal de Cáceres, aprobado por Resolución de 15 de febrero de 2010 del Consejero de Fomento de la Junta de Extremadura (DOE nº 60, de 30 de Marzo de 2010).

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

A.3. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación viene determinado por los terrenos definidos como norma zonal 7.4 entre las calles Amberes c/v Avda. Virgen de Guadalupe. Según el siguiente extracto del plano del PGM:



A.4. Características del territorio sobre el que se interviene.

A.4.1 Descripción del ámbito.

La superficie delimitada por la norma zonal 7.4, objeto de la presente Modificación Puntual es de 1.985,61 m². Parte de esta superficie corresponde a viales y el resto a una parcela neta de 1.000 m².

Los usos actuales están dedicados a oficinas en edificio exclusivo.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

A.4.2 Relación con el contexto del Plan General Municipal de Cáceres.

La presente Modificación del Plan General Municipal de Cáceres ha surgido como consecuencia de la necesidad de ajustar las determinaciones que sobre el ámbito del presente documento establece el PGM para adecuarlo precisamente a las determinaciones globales que establece el PGM para la norma zonal 7.4.

A tal efecto, el Plan General establece dentro del CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7 en su artículo Artículo 8.7.8. Edificabilidad, una singularidad dentro del contexto de la norma zonal que consiste en que establece un párrafo que indica:

- Manzana del Hotel Extremadura: ver grado 5. Se deberá dedicar a uso exclusivo de oficinas.

Se trata la presente Modificación de eliminar dicho párrafo, con lo que se elimina la excepción, pasando el ámbito a regirse por las características generales de la norma zonal 7.4.

A.4.3. Condiciones socio-económicas: conveniencia y oportunidad. Justificación expresa y concreta de las mejoras para el bienestar de la población fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

El motivo esencial que preside la formulación del presente expediente de Modificación se deriva de la necesidad de poder conferir al ámbito las condiciones generales de la norma zonal 7.4 pudiendo establecer sobre el mismo no sólo edificios de oficinas en uso exclusivo, sino además y en general un uso Terciario en clase a) comercial en todas las categorías, tal y como establece el Plan general globalmente dentro de la citada norma zonal.

La justificación de las "mejoras que la presente Modificación significan para el bienestar de la población" se hacen tan evidentes que su mismo fondo es en sí mismo una declaración de un interés por mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. La existencia de un edificio de uso exclusivo de oficinas es inane para el bienestar de la colectividad, los ciudadanos no se benefician nada de la existencia de esa actividad así configurada, no así si su uso fuera comercial en cuyo caso tendría una influencia favorable y directa sobre la calidad de vida de los ciudadanos cuanto menos de su entorno directo.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

Los fines de la actividad urbanística enunciada en el art 5 de LESOTEX son rigurosos y se desarrollan pulcramente en la presente Modificación como puede comprobarse en el párrafo anterior.

Pero el Planeamiento no debería imponerse por encima de los deseos de los ciudadanos a los que se debe, y así, los sucesivos Planes Generales de la ciudad de Cáceres han ido cerrando el círculo sobre las posibilidades que los ciudadanos tienen para desarrollar su vida en libertad, y pasó de unas ordenanzas muy livianas en los casos de los Planes Generales de 1961 y 1984, al Plan de 1999 que permitió en verdad que la ciudad de Cáceres se desarrollara como nunca en su historia sin grandes, o ningunos, problemas de funcionamiento hasta llegar al actual Plan General Municipal de 2010 en el que el legislador en un afán de querer regularlo todo ha propiciado de facto la existencia de unas ordenanzas que en general o la mayoría de las veces, son un freno a cualquier intento de actuar en la ciudad en aras a un mejor bienestar de los ciudadanos como el de poder desarrollar libremente el trabajo de cada uno sin tener una norma de carácter esencialmente totalitario de la que emana la idea de que ese legislador es presuntamente adivinador del futuro con capacidad de determinar cuál es o debería ser según su criterio una mejor calidad de vida de los ciudadanos. Mas esto no se concreta en la realidad nunca en la práctica bajo ningún planteamiento totalitario y en ningún ámbito.

Así pues y como prueba evidente de que el Planeamiento así planteado deviene siempre en desastre, en obsoleto, no congruente con la Realidad y en contra de los fines reales del Planeamiento determinados por el art 5 de Lesotex es que en cuando es posible que en un ámbito se pueda desarrollar una actividad beneficiosa para el ciudadano, no hay otra opción que redactar una Modificación de Plan General Municipal (desde su aprobación ya existen 26 modificaciones), porque, como es evidente, nunca, bajo ningún concepto, es posible que pocos cerebros redactores sean lo suficientemente prescientes y capaces de poder entender las necesidades sobrevenidas en el futuro de los miles de cerebros de los ciudadanos del futuro y por ello es necesario que la legislación se limite a defender, a articular, lo público, no que lo público se inmiscuya en todo lo privado hasta indicar, llegado el límite, cómo y cuando el privado pueda respirar.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

La Modificación puntual de los Planes Generales se transforma así en la única posibilidad de poder gestionar la ciudad, en consecuencia es indiscutible admitir que no se puede o debe ir más allá de ciertos límites en el planeamiento a la hora de determinar los usos, por poner un ejemplo. Es preferible establecer dentro de una ordenación coherente de ciudad y de su modelo, la mayor gama posible de usos compatibles con la vida, o lo que es lo mismo, que no sea agresivo para el interés general y esto, así definido debería constituir un Principio Rector en la redacción de cualquier documento de Planeamiento.

Precisamente el bienestar de la población al que aspira la LESOTEX coloca al ciudadano y su bienestar y al interés público por encima de cualquier otra aspiración. Lo privado debería así ser lo más amplio posible en su desarrollo y con la única limitación de mantener el interés general, al que precisamente redundará siempre el desarrollo de cualquier actividad privada. En efecto, lo público se debe reservar para el control de la eliminación de injerencias entre los privados, y nunca de hecho, lo público genera nada, ningún bien, ningún beneficio, es el desarrollo de cada actividad privada lo que deviene en un mejor aprovechamiento del interés general y esto no requiere demostración pues la realidad evidente es como un Principio que para asumirlo no hace falta más que ser un simple observador.

Así pues, en aras de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, se redacta la presente Modificación de Plan General que tiene por objeto la concreción de la libertad más esencial de los ciudadanos eliminando, en este caso, una singularidad que no tiene objeto desde ningún punto de vista, porque no es más que una particularización de las posibilidades globales que establece el Plan en su norma zonal 7.4 como una excepción sin ninguna lógica ni sentido, salvo por lo que pudiera parecer, el del deseo del legislador en su momento de inmiscuirse en el desarrollo de una actividad en una localización concreta excediéndose de las propias normas que se da a sí mismo en el Plan General a la hora de establecer las normas zonales.

La conveniencia queda clara en tanto en cuanto, es de interés general para la ciudad la posibilidad de restituir las características del ámbito a las determinaciones generales de la norma zonal sin excepciones, como debe ser en puridad, y permitir por tanto habilitar un espacio para un uso comercial además del específico de oficinas en el caso de que ese uso ya no tuviera en ese ámbito ninguna necesidad y la oportunidad se hace evidente en tanto en cuanto se trata de potenciar una actividad comercial en auge que tiene este

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

ámbito y es solicitada por la actividad económica actual exactamente en ese lugar, la oportunidad para la ciudad no debería ser perdida, como tantas veces en esta ciudad.

A.4.4. Análisis del planeamiento vigente.

El Plan General determina sobre los terrenos objeto de la presente Modificación una particularización al uso compatible global, que se concreta en el siguiente párrafo incluido en el Artículo 8.7.8. Edificabilidad:

- Manzana del Hotel Extremadura: ver grado 5. Se deberá dedicar a uso exclusivo de oficinas.

Pero sin embargo, la norma zonal establece:

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

(...)

- Grado 4: Terciario en clase a) comercial en todas las categorías. En los casos de suelo urbano en que así se indique específicamente, el uso característico será terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo. Para las nuevas ordenaciones, tanto en suelo urbano como urbanizable, se admitirá asimismo el terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo.

Parece evidente que la intención del PGM en la norma zonal 7.4 es la de establecer un uso de grandes superficies comerciales con determinación específica comercial en todas las categorías y como uso secundario, también determinado, es cierto, pero con una característica evidente de compatible con el anterior el uso terciario oficinas en edificio exclusivo.

Es esa característica específica la que se pretende eliminar en el ámbito en virtud de la presente Modificación Puntual del plan general municipal de Cáceres.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES
EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y
AMBERES – NORMA ZONAL 7.4**

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1. Justificación de los criterios básicos de la ordenación.

La presente Modificación Puntual de Plan General no plantea ninguna ordenación volumétrica diferente a la determinada por el Plan y sólo se limita a prescindir de una asignación específica de uso en este ámbito de la norma zonal 7.4 para adaptar las condiciones de usos a los globales que el propio Plan establece para la zona sin limitación específica.

B.2 Análisis de las determinaciones del Plan General Municipal.

Como se ha indicado, el Plan General determina en el ámbito objeto de la presente Modificación lo siguiente:

CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7

(...)

Artículo 8.7.8. Edificabilidad:

(...)

- Manzana del Hotel Extremadura: ver grado 5. Se deberá dedicar a uso exclusivo de oficinas.

(...)

B.3 Condiciones de la Modificación puntual.

B.3.1 Definición de la modificación

Se trata la presente Modificación de eliminar el párrafo:

- Manzana del Hotel Extremadura: ver grado 5. Se deberá dedicar a uso exclusivo de oficinas.

pasando el ámbito a regirse por las características generales de la norma zonal 7.4.

A tal efecto se procede a aportar una nueva redacción del CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. En donde se mantiene en su totalidad el resto de las determinaciones del Plan y se elimina el citado párrafo.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

B.3.2 Usos globales y compatibles.

En el ámbito de la presente Modificación se mantienen los usos característicos previstos en el Plan General eliminando una especificación concreta.

B.3.3 Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación. Aprovechamiento.

La presente Modificación mantiene el Uso global previsto en el Plan General Municipal en el ámbito que modifica ampliándolo al uso global admitido para la norma zonal 7.4, que se trata de un uso local, no es Sistema General y es de titularidad privada.

Con respecto al incremento de aprovechamiento urbanístico:

El importe equivalente a la entrega de suelo correspondiente al incremento de aprovechamiento urbanístico, derivado de la nueva asignación de usos de mayor rentabilidad económica y que deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo, es resultado de aplicar los criterios contenidos en los artículos 32.2.A.3 b) y 35 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, con arreglo al método residual estático expresado en los apartados 1 y 2 del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, entendiendo que la situación de referencia es la de suelo completamente urbanizado pero no edificado (ya que se está determinando sólo el aprovechamiento ordenado en la parcela objeto de valoración, no el materializado).

Por tanto, los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados (Oficinas y Comercial), se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

Vv= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, en euros por metro cuadrado edificable, calculado sobre la base del estudio de mercado efectuado al momento de redacción de este informe, determinándose la media estadística de 6 muestras de precios de oficinas y 7 de precios de inmuebles comerciales en el entorno de la parcela objeto de valoración.

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, fijándose en un valor de 1,40.

Vc= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, según módulo del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura – cuyo último dato ofrecido es de 2013, por lo que se actualiza con arreglo a la variación IPC (s/INE)-, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, así como los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras, calculados también según Colegio de Arquitectos.

Los resultados se resumen en la siguiente tabla:

| | | Var.IPC prov. | Actualización | Oficinas | Comercial |
|-------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Vc: | Coste medio regional 463.05 €/m ² año 2013. | 3,00% | 476,94 | 476,94 | 476,94 |
| | Superficie edificable (m ² c) | | 1.101,30 | | |
| | Presupuesto de ejecución material | | | 525.255,67 | 525.255,67 |
| | Gastos generales y beneficio industrial | 19,00% | | 99.798,58 | 99.798,58 |
| | ICIO | 3,60% | | 18.909,20 | 18.909,20 |
| | Cs | 0,085 | | | |
| | Ci | 1,00 | | | |
| | Honorarios | | | 44.646,73 | 44.646,73 |
| | Valor de la construcción (€) | | | 688.610,19 | 688.610,19 |
| | Valor de la construcción (€/m ² c) | | | 625,27 | 625,27 |
| Vv | Valor en venta (€/m ² c) | | | 1.336,00 | 1.353,00 |
| K | | | 1,4 | | |
| VRS: | Valor de repercusión (€/m²c) | | | 329,02 | 341,16 |

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

Del estudio anterior resulta un incremento de valor de repercusión de 12,14 €/m²c. Como quiera que la presente Modificación del Plan General Municipal no supone incremento de edificabilidad (y por tanto no se precisa entrega proporcional de suelo dotacional según el artículo 32.2.A.3.a LSOTEX), la ponderación del aumento de aprovechamiento se determina por aplicación del referido incremento (12,14 €/m²c) a la superficie edificable de acuerdo con la ordenación urbanística (1.101,30 m²c), resultando una cantidad de 13.372,93 €.

Por tanto se cifra en **MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (1.337,29 €)** el equivalente dinerario a la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento de la diferencia de aprovechamiento entre el atribuido por el nuevo planeamiento y el preexistente.

B.3.4 Estudio comparativo: estado actual y modificado.

Del contenido sustantivo del Plan General Municipal de Cáceres resulta modificado un párrafo del CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. Para lo cual se acompaña la redacción completa del CAPÍTULO 8.7 en su estado actual y en el modificado.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES
EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y
AMBERES – NORMA ZONAL 7.4**

C. NORMAS URBANISTICAS.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

C. NORMAS URBANÍSTICAS.

La modificación consiste en la anulación de un párrafo de las Ordenanzas del Plan general para adecuarlo a las definiciones específicas del ámbito en el que se sitúa, eliminando una característica específica de la Parcela.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

REDACCION ACTUAL DE LAS ORDENANZAS DEL PGM REFERENTE A LA NORMA ZONAL 7

CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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.

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 siete mil (7.000) metros cuadrados.
 - Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre tres mil (3.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados.
 - Nivel c): Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre quinientos (500) y tres mil (3.000) metros cuadrados.
 - 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. En los casos de suelo urbano en que así se indique específicamente, el uso característico será terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo. Para las nuevas ordenaciones, tanto en suelo urbano como urbanizable, se admitirá asimismo el terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo.
 - Grado 5: Terciario en clase c) hotelero y clase d) recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados. Cuando los establecimientos tengan una superficie útil igual o superior a mil (1000) metros cuadrados, así como para el resto de grupos y categorías del uso terciario en su clase recreativo, e incluso para permitir su ubicación en situación 3ª (en edificio exclusivo), se admitirá su implantación, previa la tramitación de un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (hotelero y recreativo), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.7.3. Obras admisibles (D)

- Grados 1, 2, 3, 4 y 5: Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las presentes Normas.

Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (D)

Para todos los grados, se establece las siguientes condiciones:

1. Se admiten los elementos prefabricados, y los revocos, debiendo vigilarse su buena terminación y mantenimiento, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Las medianeras deberán tratarse como fachadas.
2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los materiales empleados para los rótulos, serán inalterables a los agentes atmosféricos.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.7.5. Parcela mínima (D)

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, pudiendo edificarse siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la presente norma zonal.

Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación (D)

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

a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:

- Grado 1: - Nivel a): Siete mil (7.000) metros cuadrados.
- Nivel b): Tres mil (3.000) metros cuadrados.
- Nivel c): Quinientos (500) metros cuadrados.

Se permite la agrupación de unidades completas en función de la categoría de industria a implantar. Esta agrupación en ningún caso eximirá del cumplimiento de las prescripciones de la presente norma zonal.

- Grado 2: Trescientos (300) metros cuadrados.
- Grado 3: Quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 4: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 5: Mil (1.000) metros cuadrados.

b) El linderero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a:

- Grado 1: No se establece.
- Grado 2: Diez (10) metros.
- Grado 3: Diez (10) metros.
- Grado 4: Veinte (20) metros.
- Grado 5: Veinte (20) metros.

c) Estas condiciones de parcelación, no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales.

Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas (D)

Dentro de las parcelas, y exclusivamente para el grado 1, niveles a), b) y c), se establecen los siguientes criterios de composición:

1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que se respeten el resto de condiciones de la norma zonal. Se podrá reestructurar el espacio ocupado por la nave para diversas actividades siempre que:

- Su uso sea industrial.
- La superficie útil mínima de las nuevas unidades sea de quinientos (500) metros cuadrados, medidos en ocupación de planta baja de la nueva edificación
- Se mantendrá la disposición del cerramiento de parcela, prohibiéndose la apertura de nuevos accesos, vías de servicio o división del espacio común.

2. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de transformación.

Tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y quince (15) metros en el caso de que sean exentos.

3. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie destinada a aparcamientos, dentro de cada parcela, no será inferior al diez por ciento (10 %), de la superficie destinada al uso especificado en el apartado 1 del presente artículo; excepto para el nivel c), en el que se considera suficiente dedicar a aparcamiento la zona de retranqueo.

4. Construcciones accesorias.

Se considerarán construcciones accesorias todas las necesarias para el buen funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas e instalaciones similares. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

Artículo 8.7.8. Edificabilidad (E)

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

- Grado 1: El resultante de aplicar las condiciones reguladas en los artículos 8.7.7 y 8.7.9 de la presente norma zonal.
 - Grado 2: Uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado.
 - Grado 3:
 - C/ Tolerancia (antiguo M4-2): 360 m2.
 - Avda. Héroes de Baler (antiguo M1-2): La resultante de aplicar la volumetría indicada gráficamente a la manzana.
 - C/ Comarca del Ambroz (antiguo SPP1-2): 0,28 m2/m2. La ordenación está supeditada a estudio de detalle.
 - Capellanías: Se aplican las condiciones volumétricas de la Norma zonal 7.1, y una edificabilidad de 1,5 m2/m2.
 - Para la zona calificada perteneciente a la urbanización Ceres Golf, se aplicará una edificabilidad de 10.624 m2 en planta baja, 6.560 en primera y 1.250 en segunda. La edificación en este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, por situarse en las zonas de seguridad del CIMOV.
 - Para las parcelas no reguladas de forma específica, se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
 - Grado 4:
 - Avda. Héroes de Baler s/n (antiguo IND-1, Induyco): edificabilidad existente.
 - C/ Miguel Serrano, Alejo Carpentier (antiguo CB-4): 1.500 m2 de uso comercial y 500 m2 de uso de equipamiento genérico.
 - C/ Acuario, Piscis y Leo (antiguo R-66-A-2): 3.840m2. Se permiten aparcamientos subterráneos. Se destinará un 40% del suelo a aparcamientos.
 - C/ Isla del Hierro y Alfonso Díaz Quijano (antiguo R-66-B-4): 9.273 m2. Se dispondrá aparcamiento subterráneo con un mínimo de 100 plazas.
 - Centro comercial Ruta de la Plata: la edificabilidad máxima es la existente.
 - Parcela de Carrefour (antiguo MT-2): la edificabilidad máxima es la existente.
 - Avda. Ruta de la Plata, C/ Monfragüe y C/ Gredos (antiguo CB-2B-2): todos tendrán una ocupación máxima del 80%.
 - parcela A, en Avda Ruta de la Plata c/v C/Monfragüe: 4.100m2 y ocupación del 80%
 - parcela B, Avda Ruta de la Plata c/v C/ Pisa: 3.164,20 en uso comercial característico y 2.164,20 m2 de uso terciario en categoría de oficinas y equipamiento, en edificio con varios usos.
 - Parcela C, C/ Monfragüe c/v C/ Gredos: 2.500 m2
 - San Antonio 1 (antiguo SA-3 norte): 34.319 m2.
 - San Antonio 2 (antiguo SA-3 sur): 15.114 m2/m2.
 - C/ Río Tietar (antiguo SPP2-2): 4.050 m2. Se deberá redactar un estudio de detalle.
 - **Manzana del Hotel Extremadura: ver grado 5. Se deberá dedicar a uso exclusivo de oficinas.**
 - Carretera de Medellín 5 (antiguo CH-5, Udaco): edificabilidad existente.
 - Para las parcelas no reguladas de forma específica, se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
 - Grado 5:
 - Hotel V Centenario: 1,3090 m2/m2.
- PGM CÁCERES. TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES 280
- Manzana del Hotel Extremadura: con la compatibilidad de usos indicada para cada parcela, la edificabilidad máxima total, es de 25.000 m2. de uso terciario o dotacional, y por sentencia judicial, se distribuye en cada una de la parcelas como sigue:
 - Parcela Hotel Extremadura (norma zonal 7.5): 12.992,94 m2.
 - Parcela C/ Amberes c/v Avda. Virgen de Guadalupe (norma zonal 7.4): 1.101,30 m2.
 - Parcela C/ Roma c/v C/ Amberes (norma zonal 5.1): 10.905,76 m2.
- Esta última parcela se transforma a uso residencial, por homogeneización de la edificabilidad restante terciaria con coeficiente 0,8, con el resultado de 8.724,61 m2 de uso residencial.
- Club del Campo de Golf: La edificabilidad máxima es la existente.
 - Parcela de El Perú (antiguo F-5): 5.241,50, de la que se destinarán 885,50 m2 en planta baja).
 - Parcela en Mejostilla (antigua M2-1 EGP): se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
 - Parcela en San Marquino (antiguo SM-1 EG): se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
- Para los grados 3, 4 y 5, en nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

Artículo 8.7.9. Ocupación (D)

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1: Para los niveles a), b) y c), se establece la condición de que una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, y cumpliendo los porcentajes señalados en el artículo 8.7.7 de la presente norma zonal, el porcentaje de ocupación será libre.

- Grado 2: Cien por cien (100 %).

- Grado 3, 4 y 5: Sesenta por ciento (60%) para parcelas no edificadas. Justificadamente, a través de un estudio de detalle, se podrá aumentar la ocupación, así como cuando procedan de un planeamiento de desarrollo que determinara una ocupación mayor, o esta fuera libre o definida únicamente por retranqueos a alineación, en cuyo caso se justificará en el proyecto para la solicitud de licencia.

En todos los grados, la ocupación bajo rasante será la misma que sobre rasante, salvo cuando se precise mayor ocupación para el cumplimiento de dotación de aparcamientos, en cuyo caso será la necesaria al efecto. Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (viaríos con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

Artículo 8.7.10. Posición de la edificación (D)

1. Alineaciones y retranqueos

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

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial, en el supuesto de que no aparezca grafiada en el mencionado plano nº5, será según los grados:

- Grado 1: - Nivel a): Un mínimo de diez (10) metros en la fachada principal y cinco (5) metros en el resto de fachadas con frente a viario.

- Niveles b) y c): Un mínimo de cinco (5) metros en todas las fachadas con frente a viario.

Con carácter general para los niveles a), b) y c) del grado 1, y aun cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres de las parcelas se materializarán en el límite de la parcela, con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

El tipo de cerca será de tela metálica, sobre basamento macizo de fábrica, comprendido de cincuenta (50) centímetros de altura; siendo la altura media total de la cerca de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del lindero correspondiente. Cuando se originen diferencias de altura superiores a un (1) metro por la topografía del terreno, la cerca deberá escalonarse cuantas veces fuera necesario.

En el caso de que transcurrido un plazo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la administración del polígono, repercutiendo los gastos a la propiedad o propiedades afectadas.

Los accesos a las industrias se resolverán con puerta practicable diáfana de dos (2) metros de altura.

Con objeto de asegurar la visibilidad en el encuentro de calles, las edificaciones que constituyan esquinas deberán dejar libre la esquina, entre los dos puntos de tangencia de la zona curva con las rectas.

- Grado 2: Retranqueo prohibido, salvo en ordenación de manzanas completas, en que será de cinco (5) metros.

- Grado 3, 4 y 5: Un mínimo de cinco (5) metros, salvo determinación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la ciudad. Se podrán destinar a aparcamiento, zonas verdes o ambas.

En el caso de existir varias edificaciones en la misma parcela, la separación mínima entre sus planos de fachada será de cinco (5) metros.

2. Separación a linderos

La separación a los linderos laterales y testero será según los grados:

- Grado 1: - Niveles a) y b): Un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales, y de cinco (5) metros a testero.

- Nivel c): Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será el mismo de los niveles a) y b).

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

- Grado 2: La tipología será adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

- Grado 3, 4 y 5: El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros, salvo indicación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia.

Artículo 8.7.11. Altura de la edificación (D)

La altura de la edificación y número de plantas se establece según los grados en:

- Grado 1: - Niveles a), b) y c): La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas.

La altura libre mínima de cada una de las plantas será de dos con cincuenta (2,50) metros, debiendo elevarse el piso de la planta baja cincuenta (50) centímetros, sobre la cota del terreno, medida en el punto medio de la fachada del bloque representativo.

- Grado 2: La altura máxima será de ocho (8) metros y dos (2) plantas.

- Grado 3 y 4: La altura máxima será de ocho (8) metros para el grado 3 y diez (10) metros para el grado 4, y dos (2) plantas, con carácter general, salvo indicación gráfica en contrario. Para uso de oficinas, la altura máxima será de seis (6) plantas, salvo indicación gráfica en contrario.

- Grado 5: La altura máxima será la indicada gráficamente.

Para el grado 1 y 2, por encima de la altura máxima se podrán edificar los elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad que requieran mayor altura, indicados en el artículo 8.7.7. Para los grados 3, 4 y 5, únicamente podrán superar la altura con elementos puntuales cuando, a través de un estudio de detalle, justifiquen su necesidad.

Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento (D)

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

Para el grado 3, 4 y 5, se estará a lo dispuesto para el uso comercial y hotelero, en cada una de sus categorías.

Artículo 8.7.13. Patios (D)

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Se permiten patios abiertos o cerrados, siempre que la dimensión de los mismos permita inscribir en ellos un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limiten, en el caso de que a dicho patio den huecos de locales de trabajo.

2. En el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro del círculo se puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos (D)

Con carácter general para todos los grados, se permiten los sótanos y semisótanos, con uso no vividero. El semisótano sobresaldrá como máximo ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, o hasta ciento noventa (190) centímetros medidos de igual forma, en zonas con viarios con pendiente mayor o igual al 6%.

Artículo 8.7.15. Red viaria (D)

Con carácter general para los grados 1, 2, 4 y 5, se establecen las siguientes condiciones:

1. Salvo en casos excepcionales, debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en la red viaria pública.

2. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del área calificada, polígono o parcela se establezcan a tal fin.

3. Las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Artículo 8.7.16. Espacios libres y Zonas Verdes públicos (D)

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

2. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducciones eléctricas en el caso de polígono industrial.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.7.17. Usos compatibles (E)

GRADO 1:

- Residencial, en las clases:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

- Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida por vivienda no será superior a ciento veinte (120) metros cuadrados, para instalaciones superiores a cinco mil (5000) metros cuadrados en el nivel a).

En el nivel a), la vivienda deberá ser una edificación independiente de la industrial.

En los niveles b) y c), se admite el uso de vivienda para instalaciones superiores a mil (1000) metros cuadrados, con un máximo de una (1), en el edificio destinado a oficinas al servicio de la industria, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial, únicamente para establecimientos dedicados a la exposición y venta de productos industriales, en las categorías 1ª y 2ª (pequeño y mediano comercio), en situación 2ª (en edificio compartido con otros usos). Será compatible la categoría 3ª, con una superficie útil máxima de 1500 metros cuadrados, a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.

- Clase b): Oficinas en categoría 1ª, en situación 2ª (en edificio compartido con otros usos), y en categoría 2ª (oficinas de venta), en situación 2ª, con una superficie inferior al 15% del total de la edificación.

- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2ª (compartido con otros usos), como servicio al uso industrial.

- Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 2ª y 3ª (compartido con otros usos o en edificio exclusivo).

- Dotacional, en las clases:

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

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

- Clase e): Infraestructuras, con las correspondientes regulaciones y permisos sectoriales.

GRADO 2:

- Residencial, en las clases:

- Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida para vivienda no superará los ciento veinte (120) metros cuadrados y se admite como máximo una (1) vivienda por industria de superficie instalada mayor o igual a mil (1000) metros cuadrados.

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial, en las categorías 1ª y 2ª (pequeño y mediano comercio), en situación 2ª y 3ª.

- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª y 3ª.

- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2ª y 3ª, como servicio al uso industrial.

- Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 2ª y 3ª.

- Dotacional, en las clases:

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

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

- Clase e): Infraestructuras, con las correspondientes regulaciones y permisos sectoriales.

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.

- Clase c): Sólo para el grado 4, Hotelero en situación 3ª (edificio de uso exclusivo). Para el grado 3, sólo para la parcela situada en Capellanías, se admite el terciario hotelero en situación 2ª o 3ª (compartido con otros usos o en edificio exclusivo).

- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2ª y 3ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados. Cuando los establecimientos tengan una superficie útil igual o superior a mil (1000) metros cuadrados, y sólo en el grado 4º para el resto de grupos y categorías del uso terciario en su clase recreativo, se admitirá su implantación previa consulta al Ayuntamiento, a través la tramitación de un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

- Dotacional, en las clases:

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

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

GRADO 5:

- Terciario, en las clases:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

- 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.

Artículo 8.7.18. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

REDACCION REFORMADA DE LAS ORDENANZAS DEL PGM REFERENTE A LA NORMA ZONAL 7, OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION:

CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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.

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 siete mil (7.000) metros cuadrados.
- Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre tres mil (3.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados.
- Nivel c): Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre quinientos (500) y tres mil (3.000) metros cuadrados.
- 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. En los casos de suelo urbano en que así se indique específicamente, el uso característico será terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo. Para las nuevas ordenaciones, tanto en suelo urbano como urbanizable, se admitirá asimismo el terciario en la clase b) oficinas, en edificio exclusivo.
- Grado 5: Terciario en clase c) hotelero y clase d) recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados. Cuando los establecimientos tengan una superficie útil igual o superior a mil (1000) metros cuadrados, así como para el resto de grupos y categorías del uso terciario en su clase recreativo, e incluso para permitir su ubicación en situación 3ª (en edificio exclusivo), se admitirá su implantación, previa la tramitación de un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (hotelero y recreativo), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.7.3. Obras admisibles (D)

- Grados 1, 2, 3, 4 y 5: Todas las incluidas en el artículo 1.2.22, 1.2.23 y 1.2.24 del Título I de las presentes Normas.

Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (D)

Para todos los grados, se establece las siguientes condiciones:

1. Se admiten los elementos prefabricados, y los revocos, debiendo vigilarse su buena terminación y mantenimiento, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Las medianeras deberán tratarse como fachadas.
2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los materiales empleados para los rótulos, serán inalterables a los agentes atmosféricos.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.7.5. Parcela mínima (D)

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, pudiendo edificarse siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la presente norma zonal.

Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación (D)

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

a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:

- Grado 1: - Nivel a): Siete mil (7.000) metros cuadrados.

- Nivel b): Tres mil (3.000) metros cuadrados.

- Nivel c): Quinientos (500) metros cuadrados.

Se permite la agrupación de unidades completas en función de la categoría de industria a implantar. Esta agrupación en ningún caso eximirá del cumplimiento de las prescripciones de la presente norma zonal.

- Grado 2: Trescientos (300) metros cuadrados.

- Grado 3: Quinientos (500) metros cuadrados.

- Grado 4: Mil (1.000) metros cuadrados.

- Grado 5: Mil (1.000) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a:

- Grado 1: No se establece.

- Grado 2: Diez (10) metros.

- Grado 3: Diez (10) metros.

- Grado 4: Veinte (20) metros.

- Grado 5: Veinte (20) metros.

c) Estas condiciones de parcelación, no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales.

Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas (D)

Dentro de las parcelas, y exclusivamente para el grado 1, niveles a), b) y c), se establecen los siguientes criterios de composición:

1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que se respeten el resto de condiciones de la norma zonal. Se podrá reestructurar el espacio ocupado por la nave para diversas actividades siempre que:

- Su uso sea industrial.

- La superficie útil mínima de las nuevas unidades sea de quinientos (500) metros cuadrados, medidos en ocupación de planta baja de la nueva edificación

- Se mantendrá la disposición del cerramiento de parcela, prohibiéndose la apertura de nuevos accesos, vías de servicio o división del espacio común.

2. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de transformación.

Tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y quince (15) metros en el caso de que sean exentos.

3. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie destinada a aparcamientos, dentro de cada parcela, no será inferior al diez por ciento (10 %), de la superficie destinada al uso especificado en el apartado 1 del presente artículo; excepto para el nivel c), en el que se considera suficiente dedicar a aparcamiento la zona de retranqueo.

4. Construcciones accesorias.

Se considerarán construcciones accesorias todas las necesarias para el buen funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas e instalaciones similares. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

Artículo 8.7.8. Edificabilidad (E)

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1: El resultante de aplicar las condiciones reguladas en los artículos 8.7.7 y 8.7.9 de la presente norma zonal.
 - Grado 2: Uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado.
 - Grado 3:
 - C/ Tolerancia (antiguo M4-2): 360 m2.
 - Avda. Héroes de Baler (antiguo M1-2): La resultante de aplicar la volumetría indicada gráficamente a la manzana.
 - C/ Comarca del Ambroz (antiguo SPP1-2): 0,28 m2/m2. La ordenación está supeditada a estudio de detalle.
 - Capellanías: Se aplican las condiciones volumétricas de la Norma zonal 7.1, y una edificabilidad de 1,5 m2/m2.
 - Para la zona calificada perteneciente a la urbanización Ceres Golf, se aplicará una edificabilidad de 10.624 m2 en planta baja, 6.560 en primera y 1.250 en segunda. La edificación en este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, por situarse en las zonas de seguridad del CIMOV.
 - Para las parcelas no reguladas de forma específica, se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
 - Grado 4:
 - Avda. Héroes de Baler s/n (antiguo IND-1, Induyco): edificabilidad existente.
 - C/ Miguel Serrano, Alejo Carpentier (antiguo CB-4): 1.500 m2 de uso comercial y 500 m2 de uso de equipamiento genérico.
 - C/ Acuario, Piscis y Leo (antiguo R-66-A-2): 3.840m2. Se permiten aparcamientos subterráneos. Se destinará un 40% del suelo a aparcamientos.
 - C/ Isla del Hierro y Alfonso Díaz Quijano (antiguo R-66-B-4): 9.273 m2. Se dispondrá aparcamiento subterráneo con un mínimo de 100 plazas.
 - Centro comercial Ruta de la Plata: la edificabilidad máxima es la existente.
 - Parcela de Carrefour (antiguo MT-2): la edificabilidad máxima es la existente.
 - Avda. Ruta de la Plata, C/ Monfragüe y C/ Gredos (antiguo CB-2B-2): todos tendrán una ocupación máxima del 80%.
 - parcela A, en Avda Ruta de la Plata c/v C/Monfragüe: 4.100m2 y ocupación del 80%
 - parcela B, Avda Ruta de la Plata c/v C/ Pisa: 3.164,20 en uso comercial característico y 2.164,20 m2 de uso terciario en categoría de oficinas y equipamiento, en edificio con varios usos.
 - Parcela C, C/ Monfragüe c/v C/ Gredos: 2.500 m2
 - San Antonio 1 (antiguo SA-3 norte): 34.319 m2.
 - San Antonio 2 (antiguo SA-3 sur): 15.114 m2/m2.
 - C/ Río Tietar (antiguo SPP2-2): 4.050 m2. Se deberá redactar un estudio de detalle.
 - Carretera de Medellín 5 (antiguo CH-5, Udaco): edificabilidad existente.
 - Para las parcelas no reguladas de forma específica, se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
 - Grado 5:
 - Hotel V Centenario: 1,3090 m2/m2.
- PGM CÁCERES. TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÁCERES 280
- Manzana del Hotel Extremadura: con la compatibilidad de usos indicada para cada parcela, la edificabilidad máxima total, es de 25.000 m2. de uso terciario o dotacional, y por sentencia judicial, se distribuye en cada una de la parcelas como sigue:
 - Parcela Hotel Extremadura (norma zonal 7.5): 12.992,94 m2.
 - Parcela C/ Amberes c/v Avda. Virgen de Guadalupe (norma zonal 7.4): 1.101,30 m2.
 - Parcela C/ Roma c/v C/ Amberes (norma zonal 5.1): 10.905,76 m2.
- Esta última parcela se transforma a uso residencial, por homogeneización de la edificabilidad restante terciaria con coeficiente 0,8, con el resultado de 8.724,61 m2 de uso residencial.
- Club del Campo de Golf: La edificabilidad máxima es la existente.
 - Parcela de El Perú (antiguo F-5): 5.241,50, de la que se destinarán 885,50 m2 en planta baja).
 - Parcela en Mejostilla (antigua M2-1 EGP): se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
 - Parcela en San Marquino (antiguo SM-1 EG): se aplican las condiciones volumétricas de alineación y alturas indicadas gráficamente.
- Para los grados 3, 4 y 5, en nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

Artículo 8.7.9. Ocupación (D)

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1: Para los niveles a), b) y c), se establece la condición de que una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, y cumpliendo los porcentajes señalados en el artículo 8.7.7 de la presente norma zonal, el porcentaje de ocupación será libre.
- Grado 2: Cien por cien (100 %).
- Grado 3, 4 y 5: Sesenta por ciento (60%) para parcelas no edificadas. Justificadamente, a través de un estudio de detalle, se podrá aumentar la ocupación, así como cuando procedan de un planeamiento de desarrollo que determinara una ocupación mayor, o esta fuera libre o definida únicamente por retranqueos a alineación, en cuyo caso se justificará en el proyecto para la solicitud de licencia.

En todos los grados, la ocupación bajo rasante será la misma que sobre rasante, salvo cuando se precise mayor ocupación para el cumplimiento de dotación de aparcamientos, en cuyo caso será la necesaria al efecto. Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, salvo cuando por la topografía del terreno (vialios con desnivel igual o superior al 6%), se originen diferencias de cota que obliguen a que el semisótano sobresalga una mayor cuantía por encima de la rasante, que en todo caso, como máximo será de ciento noventa (190) centímetros medidos a cara inferior de forjado de techo.

Artículo 8.7.10. Posición de la edificación (D)

1. Alineaciones y retranqueos

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

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial, en el supuesto de que no aparezca grafiada en el mencionado plano nº5, será según los grados:

- Grado 1: - Nivel a): Un mínimo de diez (10) metros en la fachada principal y cinco (5) metros en el resto de fachadas con frente a viario.
- Niveles b) y c): Un mínimo de cinco (5) metros en todas las fachadas con frente a viario.

Con carácter general para los niveles a), b) y c) del grado 1, y aun cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres de las parcelas se materializarán en el límite de la parcela, con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

El tipo de cerca será de tela metálica, sobre basamento macizo de fábrica, comprendido de cincuenta (50) centímetros de altura; siendo la altura media total de la cerca de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del lindero correspondiente. Cuando se originen diferencias de altura superiores a un (1) metro por la topografía del terreno, la cerca deberá escalonarse cuantas veces fuera necesario.

En el caso de que transcurrido un plazo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la administración del polígono, repercutiendo los gastos a la propiedad o propiedades afectadas.

Los accesos a las industrias se resolverán con puerta practicable diáfana de dos (2) metros de altura.

Con objeto de asegurar la visibilidad en el encuentro de calles, las edificaciones que constituyan esquinas deberán dejar libre la esquina, entre los dos puntos de tangencia de la zona curva con las rectas.

- Grado 2: Retranqueo prohibido, salvo en ordenación de manzanas completas, en que será de cinco (5) metros.
- Grado 3, 4 y 5: Un mínimo de cinco (5) metros, salvo determinación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la ciudad. Se podrán destinar a aparcamiento, zonas verdes o ambas.

En el caso de existir varias edificaciones en la misma parcela, la separación mínima entre sus planos de fachada será de cinco (5) metros.

2. Separación a linderos

La separación a los linderos laterales y testero será según los grados:

- Grado 1: - Niveles a) y b): Un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales, y de cinco (5) metros a testero.
- Nivel c): Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será el mismo de los niveles a) y b).

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

- Grado 2: La tipología será adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 3, 4 y 5: El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros, salvo indicación gráfica en contrario o determinación del planeamiento del que procedan, lo cual se justificará en el proyecto para solicitud de licencia.

Artículo 8.7.11. Altura de la edificación (D)

La altura de la edificación y número de plantas se establece según los grados en:

- Grado 1: - Niveles a), b) y c): La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas.

La altura libre mínima de cada una de las plantas será de dos con cincuenta (2,50) metros, debiendo elevarse el piso de la planta baja cincuenta (50) centímetros, sobre la cota del terreno, medida en el punto medio de la fachada del bloque representativo.

- Grado 2: La altura máxima será de ocho (8) metros y dos (2) plantas.
- Grado 3 y 4: La altura máxima será de ocho (8) metros para el grado 3 y diez (10) metros para el grado 4, y dos (2) plantas, con carácter general, salvo indicación gráfica en contrario. Para uso de oficinas, la altura máxima será de seis (6) plantas, salvo indicación gráfica en contrario.
- Grado 5: La altura máxima será la indicada gráficamente.

Para el grado 1 y 2, por encima de la altura máxima se podrán edificar los elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad que requieran mayor altura, indicados en el artículo 8.7.7. Para los grados 3, 4 y 5, únicamente podrán superar la altura con elementos puntuales cuando, a través de un estudio de detalle, justifiquen su necesidad.

Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento (D)

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada. Para el grado 3, 4 y 5, se estará a lo dispuesto para el uso comercial y hotelero, en cada una de sus categorías.

Artículo 8.7.13. Patios (D)

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Se permiten patios abiertos o cerrados, siempre que la dimensión de los mismos permita inscribir en ellos un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limiten, en el caso de que a dicho patio den huecos de locales de trabajo.
2. En el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro del círculo se puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos (D)

Con carácter general para todos los grados, se permiten los sótanos y semisótanos, con uso no vividero. El semisótano sobresaldrá como máximo ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo, o hasta ciento noventa (190) centímetros medidos de igual forma, en zonas con viarios con pendiente mayor o igual al 6%.

Artículo 8.7.15. Red viaria (D)

Con carácter general para los grados 1, 2, 4 y 5, se establecen las siguientes condiciones:

1. Salvo en casos excepcionales, debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en la red viaria pública.
2. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del área calificada, polígono o parcela se establezcan a tal fin.
3. Las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Artículo 8.7.16. Espacios libres y Zonas Verdes públicos (D)

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.
2. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducciones eléctricas en el caso de polígono industrial.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.7.17. Usos compatibles (E)

GRADO 1:

- Residencial, en las clases:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

- Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida por vivienda no será superior a ciento veinte (120) metros cuadrados, para instalaciones superiores a cinco mil (5000) metros cuadrados en el nivel a).

En el nivel a), la vivienda deberá ser una edificación independiente de la industrial.

En los niveles b) y c), se admite el uso de vivienda para instalaciones superiores a mil (1000) metros cuadrados, con un máximo de una (1), en el edificio destinado a oficinas al servicio de la industria, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial, únicamente para establecimientos dedicados a la exposición y venta de productos industriales, en las categorías 1ª y 2ª (pequeño y mediano comercio), en situación 2ª (en edificio compartido con otros usos). Será compatible la categoría 3ª, con una superficie útil máxima de 1500 metros cuadrados, a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.

- Clase b): Oficinas en categoría 1ª, en situación 2ª (en edificio compartido con otros usos), y en categoría 2ª (oficinas de venta), en situación 2ª, con una superficie inferior al 15% del total de la edificación.

- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2ª (compartido con otros usos), como servicio al uso industrial.

- Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 2ª y 3ª (compartido con otros usos o en edificio exclusivo).

- Dotacional, en las clases:

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

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

- Clase e): Infraestructuras, con las correspondientes regulaciones y permisos sectoriales.

GRADO 2:

- Residencial, en las clases:

- Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida para vivienda no superará los ciento veinte (120) metros cuadrados y se admite como máximo una (1) vivienda por industria de superficie instalada mayor o igual a mil (1000) metros cuadrados.

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial, en las categorías 1ª y 2ª (pequeño y mediano comercio), en situación 2ª y 3ª.

- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª y 3ª.

- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2ª y 3ª, como servicio al uso industrial.

- Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 2ª y 3ª.

- Dotacional, en las clases:

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

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

- Clase e): Infraestructuras, con las correspondientes regulaciones y permisos sectoriales.

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.

- Clase c): Sólo para el grado 4, Hotelero en situación 3ª (edificio de uso exclusivo). Para el grado 3, sólo para la parcela situada en Capellanías, se admite el terciario hotelero en situación 2ª o 3ª (compartido con otros usos o en edificio exclusivo).

- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, (establecimientos para consumo de bebidas y comidas y pequeñas salas de reunión), en situación 2ª y 3ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados. Cuando los establecimientos tengan una superficie útil igual o superior a mil (1000) metros cuadrados, y sólo en el grado 4º para el resto de grupos y categorías del uso terciario en su clase recreativo, se admitirá su implantación previa consulta al Ayuntamiento, a través la tramitación de un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

- Dotacional, en las clases:

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

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

GRADO 5:

- Terciario, en las clases:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y AMBERES – NORMA ZONAL 7.4

- 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.

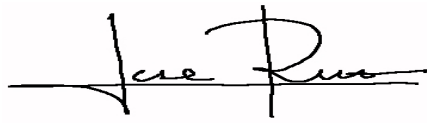
Artículo 8.7.18. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CACERES
EN TERRENOS SITUADOS ENTRE LAS CALLES VIRGEN DE GUADALUPE Y
AMBERES – NORMA ZONAL 7.4**

La presente Modificación afecta exclusivamente a la nueva redacción del CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. indicada anteriormente, no afectando a la documentación gráfica del Plan General.

En Cáceres, a 20 de Agosto de 2018.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jose R. Zorita Carrero". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath.

Fdo: D. Jose R. Zorita Carrero.- Arquitecto.