

Martes, 5 de noviembre de 2024

### Sección I - Administración Local

#### Ayuntamientos

#### Ayuntamiento de Cáceres

#### **ANUNCIO. Aprobación definitiva modificación del Plan Especial de APE 26.01 Centro de Ocio.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de esta capital, en sesión mensual ordinaria celebrada en primera convocatoria el día 20 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial de APE 26.01 "Centro de Ocio", tramitado a instancias KRONOS PARQUE MATADERO S.L. y cuyo objeto es la modificación de las determinaciones de ordenación detallada del Plan Especial (áreas de movimiento de la edificación).

Lo que se hace publico para general conocimiento, una vez que se ha procedido a la inscripción de citado Plan especial en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura con fecha 14/10/24 y con el número CC/042/2024.

El contenido normativo del Plan Especial es el siguiente:

CALIFICACIÓN Y USOS.

NORMAS ZONALES.

El presente Plan Especial establece la calificación detallada de los suelos del ámbito estableciendo una serie de zonas definidas gráficamente en el plano de ordenación PO-

1. Para cada una de ellas se regulan las condiciones de edificación y uso a través de normas zonales específicas.

1. Norma Zonal 7.CO: Centro de Ocio.
2. Normas Zonales dotacionales:
  - a) ZV: Zonas verdes.
  - b) IN: Servicios Infraestructurales.



Martes, 5 de noviembre de 2024

c) RV: Red viaria.

d) RF: Reserva ferroviaria.

### USOS CARACTERÍSTICOS.

Se definen los siguientes usos como característicos para su implantación en las zonas delimitadas:

1. Terciario en las clases comercial, hotelero y recreativo, definidas en el artículo.

4.5.2 de las NNUU del PGM; en los términos de la norma zonal NZ-7.CO, definida en la presente normativa.

1. Dotacional clase b, Zonas Verdes / Espacios Libres: art. 4.8.1 NNUU-PGM.

2. Dotacional clase d, Comunicaciones: art. 4.10.1 NNUU-PGM.

3. Dotacional clase e, Infraestructuras: art. 4.11.1 NNUU-PGM.

El régimen de implantación de cada uno de los usos y las compatibilidades con otros usos complementarios, se definen de forma pormenorizada en cada norma zonal.

### NORMA ZONAL 7-CO: CENTRO DE OCIO.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta norma zonal es de aplicación en los terrenos indicados con el código NZ-7.CO en el plano de ordenación PO-1 del Plan Especial.

#### TIPOLOGÍA.

La tipología edificatoria responde a edificación aislada con respecto a la alineación exterior, sin perjuicio de la posibilidad de adosamiento de edificios interiores a la parcela.

#### USOS

##### A) USO CARACTERÍSTICO.

El uso característico de esta norma zonal es el Terciario en las clases comercial, hotelero y recreativo; según las definiciones del artículo 4.5.2 de las NNUU del PGM.

Este uso es el previsto como mayoritario en la parcela y consumirá al menos el 50% de la



Martes, 5 de noviembre de 2024

edificabilidad asignada, conforme a la distribución de edificabilidades recogida en el artículo 2.2.10.

Podrá implantarse tanto en edificio exclusivo como en edificio compartido con los usos compatibles.

No obstante, para autorizar usos de comercio alimentario en categorías 3ª ó 4ª (ver art.

4.5.2 NNUU del PGM), será necesario aportar un estudio de tráfico que justifique que las rotondas situadas en la Avenida de las Arenas, en las intersecciones con las calles Carlos Callejo y Dalia, mantienen un nivel de servicio grado "B" o superior en horarios punta, una vez considerada la carga de tráfico previsiblemente atraída por el nuevo uso comercial alimentario.

### B) USOS COMPATIBLES.

Se definen como usos compatibles aquellos que pueden coexistir en la parcela con los usos característicos. En su conjunto, la suma de edificabilidades por ellos consumida será inferior al 50% de la edificabilidad total asignada a la parcela.

Son los siguientes:

#### 1. Terciario, en las clases:

- a) Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª (compartido con otros usos). Se permitirá la situación 3ª (en edificio exclusivo), a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.
- b) Clase c): Hotelero en situación 2ª (edificio compartido con otros usos) y 3ª (edificio de uso exclusivo).
- c) Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 2ª (compartido con otros usos).

#### 2. Dotacional, en las clases:

- a) Clase a): Equipamiento, tipos deportivo y cultural, en situaciones 2ª (edificio compartido con otros usos) y 3ª (edificio de uso exclusivo).
- b) Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

### C) USOS PROHIBIDOS.

Todos los restantes, no recogidos como característicos ni compatibles.



Martes, 5 de noviembre de 2024

### OBRAS ADMISIBLES.

Se admiten todas las obras incluidas en los artículos 1.2.22, 1.2.23, 1.2.24 de las NNUU del PGM de Cáceres.

### CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se admiten los elementos prefabricados y los revocos, debiendo vigilarse su buena terminación y mantenimiento, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados.

Todos los paramentos de la envolvente del edificio deberán tratarse con acabado de fachada exterior.

### PARCELA MÍNIMA.

No se establece condición de parcela mínima edificable.

### CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

El Plan Especial establece una única parcela indivisible en el ámbito de esta norma zonal, sin perjuicio de la posibilidad de constituir complejos inmobiliarios en los términos del artículo 26 del TRLS 7/2015, con las condiciones del art. 148 LOTUS.

### COMPOSICIÓN DE LA PARCELA.

Los edificios que materialicen la edificabilidad asignada a la parcela se distribuirán conforme a lo indicado en el plano de ordenación PO-2 del presente Plan Especial.

### ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

En el espacio libre de parcela no ocupado por la edificación, se observarán las siguientes condiciones.

1. En el espacio libre de parcela deberá poder disponerse un mínimo de 300 plazas de aparcamiento.
2. El espacio libre de parcela destinado a aparcamiento será accesible libremente desde el espacio público exterior, no interrumpiéndose su accesibilidad mediante vallados, controles de acceso ni dispositivos de regulación en la entrada a la parcela.
3. Se prohíbe el vallado en la alineación exterior a la Avenida de las Arenas. Se vallará el perímetro de la parcela en sus linderos laterales y testero posterior, salvo que se



Martes, 5 de noviembre de 2024

acredite conformidad de las propiedades de ambas parcelas colindantes para su eliminación.

4. El punto más bajo del pavimento terminado del espacio libre de parcela deberá situarse a una cota no inferior a los 440 m.s.n.m., con la finalidad de permitir su drenaje a través de la red de pluviales prevista.

### EDIFICABILIDAD.

Se asigna a la parcela una edificabilidad total de 26.248 m<sup>2</sup>c de techo edificable, a repartir entre los distintos usos característicos, con un mínimo asignado a la categoría de ocio, conforme a lo recogido en el siguiente cuadro.

USO	CATEGORÍA	Edificabilidad
		m <sup>2</sup> t
TERCIARIO	Ocio (mínimo)	6.540
	Comercial y hotelero (máximo)	19.708
	Total	26.248

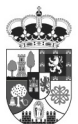
De los 6.540 m<sup>2</sup>c de terciario-ocio, un mínimo de 2.500 m<sup>2</sup> se destinarán a espectáculos y otros servicios terciarios, deportivos y culturales:

- Espectáculos: Terciario clase d), categoría 3ª.
- Otros servicios: Terciario clase e).
- Usos deportivos y culturales: encuadrados en el uso dotacional, clase equipamientos.

Así mismo, se observarán las siguientes condiciones particulares de implantación.

1. El proyecto o proyectos de edificación distribuirán la edificabilidad entre los distintos usos respetando las siguientes reglas.

- a) No se superará la edificabilidad total de 26.248 m<sup>2</sup>c de techo edificable.
- b) El proyecto justificará el cumplimiento de la edificabilidad mínima destinada a ocio y de su distribución entre los tipos asignados.



Martes, 5 de noviembre de 2024

c) Se respetarán el resto de condiciones de la presente norma zonal.

1. La posibilidad del uso de oficinas como compatible estará limitada al 5% de la edificabilidad total, detrayéndose de la del uso del que resulte complementario.

2. [Eliminado].

### OCUPACIÓN.

La ocupación de la parcela por los edificios será interior al área de movimiento de la edificación indicada gráficamente para cada edificio en el Plano de Ordenación PO-2. Podrá modificarse justificadamente en proyecto, siempre que no se supere una ocupación del 60% de la superficie de la parcela y que se respete el resto de condiciones de la presente norma zonal.

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 podrá ocuparse total o parcialmente el espacio libre de parcela.

### POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

En el interior de la parcela podrán disponerse uno o varios edificios independientes, que habrán de observar las siguientes condiciones de posición.

1. Se señalan retranqueos a todos los linderos exteriores de parcela, representados en el Plano PO-1, con las siguientes dimensiones mínimas.

a) 5 metros para volúmenes de 1 y 2 plantas. Puntualmente se eleva a 8 m en el tramo de contacto con la reserva ferroviaria.

b) 10 metros para volúmenes de 3 o más plantas. Puntualmente se eleva a 13 metros en el tramo de contacto con la reserva ferroviaria.

2. En el Plano PO-2 se define el área de movimiento donde deberán inscribirse el edificio o los edificios previstos. En el interior de estas áreas de movimiento la disposición de los edificios será libre, con los siguientes condicionantes:

a) Que no se supere la edificabilidad asignada a cada uno en el artículo.

2.2.10 de la presente normativa.

a) Que la suma de las superficies ocupadas no supere el 60% de la superficie de parcela.



Martes, 5 de noviembre de 2024

1. [Suprimido].

2. En caso de que se dispongan varios edificios, estos se adosarán entre sí o guardarán entre sí las siguientes separaciones mínimas:

b) 10 metros, cuando uno de los edificios supere la altura de 12 m a línea de cornisa.

c) 5 metros en los demás casos.

### DE LA EDIFICACIÓN.

Conforme al epígrafe Planta Baja -b.2 del artículo 6.4.7 NNUU-PGM, la “cota de origen y referencia” para la medición de la altura de edificación se tomará en la intersección del plano medio de las fachadas con la línea que une la rasante de la acera en los puntos medios de los linderos frontales o del lindero frontal y el posterior.

Tal y como se recoge en el Plano de Ordenación PO-2, el Plan Especial define las cotas de rasante exterior en los puntos medios de los linderos frontal y posterior, en las cotas de 445,70 y 441,33 m.s.n.m, respectivamente. Por tanto, la intersección entre esta línea y el plano medio de las fachadas coincidirá con su punto medio, siendo la cota de referencia la media de las de sus dos extremos: 443,52 m.

También conforme al epígrafe Planta Baja -b.2 del artículo 6.4.7 NNUU-PGM, la posición altimétrica de la Planta Baja del centro comercial deberá estar entre -1,00 y + 1,5 m respecto a la cota de origen y referencia; lo que aplicado al caso es una horquilla entre los 442,52 y 445,02 m.s.n.m.

La altura máxima de los edificios, medida desde la cota de su planta baja, se establece de forma diferenciada para cada uno de los usos permitidos, de la siguiente manera:

1. Uso comercial y de ocio (no cines): 2 plantas y 12 metros a línea de cornisa.
2. Uso de cines: 3 plantas y 22 metros a línea de cornisa.
3. Uso hotelero: 6 plantas y 22 metros a línea de cornisa.

A los efectos de medición, la línea de cornisa estará situada a la cota del plano que defina la cara inferior del conjunto de elementos estructurales horizontales.

### PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En el interior de la parcela se situarán las plazas de aparcamiento exigidas por la legislación y



Martes, 5 de noviembre de 2024

normativa vigente, con las siguientes condiciones:

1. En el espacio libre de parcela se localizará un mínimo de 38 plazas de uso público (1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup>c de techo edificable), que deberán disponerse sin restricción de acceso y con carácter gratuito, con el fin de garantizar su uso público.

2. Conforme a lo establecido en las condiciones particulares de los usos del Título IV de las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres, los proyectos que desarrollen la parcela preverán en su interior la siguiente dotación mínima de aparcamientos, adicional a las plazas de uso público del punto anterior:

- a) Uso recreativo: Una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- b) Uso comercial: Una (1) plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de superficie comercial.
- c) Uso comercial alimentario: Una (1) plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos de superficie comercial alimentaria.
- d) Uso hotelero: Una (1) plaza de aparcamiento por cada ocho (8) camas.

1. Del total de estas plazas se reservará un mínimo de 1 plaza por cada 40 para usuarios/as discapacitados/as, con las dimensiones mínimas y características establecidas en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

### PATIOS.

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.

### SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se permiten los sótanos y semisótanos, con las siguientes condiciones:

- 1. Sólo podrán alojar usos no vivideros.



Martes, 5 de noviembre de 2024

2. El semisótano sobresaldrá como máximo ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de referencia de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado de techo.
3. El sótano ocupará bajo rasante la misma superficie que el edificio sobre rasante construido en la parcela, salvo cuando se precise mayor ocupación para el cumplimiento de dotación de aparcamientos, en cuyo caso podrá ocuparse total o parcialmente el espacio libre de parcela.
4. El punto más bajo del pavimento terminado del sótano o semisótano, deberá situarse a una cota no inferior a los 440 m.s.n.m., con la finalidad de permitir la evacuación de las aguas residuales a través de la red de saneamiento.

#### COMPOSICIÓN E IMAGEN.

El proyecto justificará la adecuación de la volumetría y diseño del edificio en relación con la imagen urbana.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cáceres, 24 de octubre de 2024

Juan Miguel González Palacios

SECRETARIO GENERAL

