

Jueves, 22 de mayo de 2025

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Cáceres

ANUNCIO. Aprobación definitiva Modificación del PGM en parcela TE-6 "Casa Plata".

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de esta capital, en sesión mensual ordinaria celebrada en primera convocatoria el día 19 de septiembre de 2024, acordó aprobar definitivamente la Modificación del Plan General Municipal relativa a la ampliación de usos compatibles en parcela TE-6 del Área de Planeamiento Incorporado API 32.03 "Casa Plata".

Lo que se hace público para general conocimiento, una vez que se ha procedido a la inscripción de citada Modificación del Plan General Municipal en el Registro de Instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenación territorial, adscrito a la Consejería de Infraestructura, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura con fecha 13/05/2025 y con el número CC/035/2025. El contenido normativo de la modificación aprobada es el siguiente:

CONDICIONES PARTICULARES DEL API 32-03

Se regulan las condiciones particulares para las siguientes ordenanzas dentro del API 32-03:

Residencial colectivo.

Residencial unifamiliar.

Equipamiento genérico.

Equipamiento comercial.

Resto de equipamientos.

CONDICIONES COMUNES.

Para todo el ámbito del API 32-03 y salvo disposición en contrario o más detallada de lo aquí reflejado, se establecen las siguientes condiciones de general aplicación a todas las ordenanzas. En caso de duda de interpretación y siempre subsidiariamente serán de aplicación las Condiciones generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General.



Jueves, 22 de mayo de 2025

Voladizos:

Se fija un vuelo máximo de 1,20m tanto para balcones como para cuerpos volados. Éstos ocuparán un máximo de 2/3 de la longitud de la fachada y su altura mínima desde la rasante de la calle será de 3,50m.

Plazas de aparcamiento:

Las edificaciones de nueva planta deberán cumplir, como requisito indispensable para la obtención de licencia, con la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

RESIDENCIAL COLECTIVO.

Ámbito, tipología y uso característico:

Pertencen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "M" o "B".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, que no alcanza a constituir manzana, con la excepción de la manzana M13 (manzana cerrada). Se distinguen dos tipos:

- Colectiva M: edificación en bloque abierto alineado a vial. Sus parcelas se grafián con el código "M".
- Colectiva "B": edificación en bloque abierto aislado en parcela. Sus parcelas se grafián con el código "B".

Su uso característico es el residencial en su categoría 2ª de vivienda colectiva, con la excepción de las plantas bajas de las manzanas M1 a M9 que den frente a la calle dirección N-S que hace de eje longitudinal del ámbito, en las que no se podrá implantar el uso de vivienda. En su lugar se consumirá esa edificabilidad en usos compatibles.

Obras admisibles:

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

Parcela mínima:

La parcela mínima será la de las parcelas existentes a la aprobación del Plan General, directamente procedentes del proyecto de reparcelación original del ámbito.



Jueves, 22 de mayo de 2025

Edificabilidad:

- Colectiva "M": en el siguiente cuadro se recoge la edificabilidad por manzanas para bloque alineado a vial y la manzana cerrada, el número máximo de viviendas y la superficie máxima en usos compatibles (incluida en la edificabilidad total):

NÚMERO DE MANZANA	SUP. EDIFICABLE (m ²)	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUP. USO COMPATIBLE (m ²)
M1	11.121,20	88	591,00
M2	3.350,00	24	504,00
M3	5.299,05	37	887,75
M4	5.299,05	37	887,75
M5	3.350,00	24	504,00
M6	5.299,05	37	887,75
M7	5.299,05	27	887,75
M8	3.350,00	24	504,00
M9	3.350,00	24	504,00
M10	6.972,70	58	---
M11	7.680,00	64	---
M12	12.720,00	106	---

Dado que la unidad parcelaria mínima es menor en algunos casos que las manzanas enumeradas, la edificabilidad asignada se corresponderá igualmente con la reflejada en el proyecto de reparcelación original.



Jueves, 22 de mayo de 2025

- Colectiva "B": la superficie máxima edificable correspondiente a cada parcela de este tipo es de 1.707,60 m², con un número de viviendas de 14 y sin asignación de superficie para usos compatibles. Los excesos de superficie edificable no consumidos hasta el total máximo construible en vivienda por parcela podrán ser dedicados para uso comercial o de oficinas. Igual ocurrirá proporcionalmente cuando la actuación no alcance la totalidad de la manzana.

Ocupación:

La ocupación máxima en todas las plantas sobre rasante será el 100% de la superficie contenida entre alineaciones (exterior e interior o sólo interiores), siendo obligatoria una ocupación mínima en planta baja del 50% en las manzanas M1 a M10. Aunque se define gráficamente, en el tipo Colectiva "M" el fondo máximo edificable será de 12,50m y en el tipo Colectiva "B" la alineación interior conforma un cuadrado de 24mx24m.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% hasta un fondo máximo de 22,40m para el tipo Colectiva "M" y un cuadrado de 30mx30m en el tipo Colectiva "B". Con esta ocupación se permite la edificación de plantas sótano y semisótano, no superando la altura de la cara inferior del forjado sobresaliente de este último 1,90m la rasante de la calle.

Posición de la edificación. Alineaciones y retranqueos:

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" y en el plano anejo a la ficha de el API 32-03.

No se permiten retranqueos en planta baja con respecto a la alineación oficial exterior de las manzanas y la introducción de retranqueos en las plantas altas no alterará las alineaciones interiores.

Altura de la edificación:

Para el tipo Colectiva "M" la altura de la edificación no podrá superar las 5 plantas.

Para el tipo Colectiva "B" la altura de la edificación no podrá superar las 3 plantas más una planta de ático. En este caso, se define "planta ático" aquella considerada como una planta más incluida bajo la altura reguladora, que se retranqueará con respecto a las fachadas 3m, remitiéndose para lo demás a las Condiciones generales de la edificación.



Jueves, 22 de mayo de 2025

Voladizos:

Se fija un vuelo máximo de 1,20m tanto para balcones como para cuerpos volados. Éstos ocuparán un máximo de 2/3 de la longitud de la fachada y su altura mínima desde la rasante de la calle será de 3,50m.

Se permite el vuelo en fachadas exterior e interior de balcones abiertos en sus tres lados a partir de 1,10m de altura sobre el nivel de solado. No se permite el cierre de las terrazas abiertas a fachada. Para el resto de parámetros de estos voladizos permitidos se estará a lo dispuesto en las Condiciones generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cubiertas:

Se permite el empleo de cubierta plana e inclinada con el arranque de la prolongación de su plano inclinado en la intersección de la cara superior del último forjado con la alineación, exterior o interior. En cubiertas del tipo Colectiva "B" no se permitirán pendientes mayores de 30 grados, medidas desde su intersección con la cara superior del forjado de techo de la planta ático, ni alturas de cumbrera mayores de 2m.

La coronación de fachadas de los edificios se resolverá mediante la formación de petos en la prolongación del plano de fachada, excepto en actuaciones unitarias en manzana completa, en edificaciones aisladas y en las reguladas por estudio de detalle, que podrán resolverse mediante vuelo de aleros o cualquier otro tipo de coronación.

Cerramiento de parcela:

El espacio de parcela no edificable quedará en la zona de encuentro con la vía pública a su misma cota. Así mismo, en cada manzana los encuentros entre parcelas quedarán al mismo nivel.

El cerramiento de las parcelas se realizará a base de mampostería u obra de fábrica cara vista hasta una altura de 0,80m desde la rasante, complementando con celosía de reja, tubo metálico o especies arbustivas hasta una altura de 1,80m máximo. Quedan expresamente prohibidas las mallas electrosoldadas.

Usos compatibles:

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecido para la Norma Zonal 5 en las Normas Urbanísticas del Plan General.



Jueves, 22 de mayo de 2025

Usos prohibidos.

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Ámbito, tipología y uso característico

Pertencen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "U".

La tipología edificatoria responde a edificación unifamiliar adosada, en agrupaciones de 3 a 6 unidades. Su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.

Obras admisibles:

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

Parcela mínima:

La parcela mínima será la resultante de la agrupación de 3 a 6 parcelas unifamiliares de 168 m² a 336 m² más una tira de terreno en el testero de 112 m², totalizando 1.120 m². La agrupación será de parcelas alargadas y testero en dirección N-S, de manera que las alineaciones de fachada son las que se disponen en dirección E-O. Por tanto, la parcela mínima para vivienda es de 168 m².

En cualquier caso, prevalecerá la parcelación existente a la aprobación del Plan General, directamente procedentes del proyecto de reparcelación original del ámbito.

Edificabilidad:

La superficie edificable por parcela mínima es de 792 m² en total, distribuidos en grupos de 3 a 6 viviendas de 132 m² (132x6=792m²), de superficie máxima edificable, incluyéndose 40 m² edificables máximo en uso de pequeño comercio o usos compatibles para la tira del testero.

Ocupación:

La ocupación máxima sobre rasante en las parcelas de vivienda será el 75% de la superficie contenida entre alineaciones y linderos. La ocupación máxima para la parcela común (comercial, accesos a garajes o usos comunes) viene dada por los retranqueos.



Jueves, 22 de mayo de 2025

Se permite la ocupación de la totalidad de la parcela con plantas de sótano y semisótano (cuando esta última no sea computable como planta a efectos de edificación), habiendo de ser destinadas a aparcamientos, almacenes o instalaciones de uso exclusivo del edificio.

Posición de la edificación. 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" y en el plano anejo a la ficha del API 32-03.

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación con respecto a la alineación exterior oficial de 4m para las viviendas y de 18m para el uso comercial (respecto a la alineación de la fachada exterior de las viviendas), no obligándose retranqueo para este último uso respecto a la alineación exterior de testero o lateral.

En el caso de actuaciones por manzanas completas, estos retranqueos obligatorios quedan sin efecto, debiéndose realizar un Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana donde se fijen las condiciones de la nueva manzana.

Altura de la edificación:

La altura máxima permitida en las zonas de uso residencial unifamiliar es de 2 plantas incluida la planta baja. En las zonas de Uso Comercial permitido en los testeros de las manzanas de viviendas unifamiliares, la altura máxima permitida será 1 planta.

Para la altura de pisos, se aplicará la norma general con la excepción de que en las zonas de Uso Comercial permitido en los testeros de las manzanas de viviendas unifamiliares, no podrá exceder la altura de planta de una planta normal de viviendas, medida desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada.

Cubiertas:

Se permite el empleo de cubierta plana e inclinada con una pendiente máxima de 30 grados desde el extremo de la cara superior del forjado de última planta.

Cerramiento de parcela:

El espacio de parcela no edificable quedará en la zona de encuentro con la vía pública a su misma cota.



Jueves, 22 de mayo de 2025

El cerramiento de las parcelas se realizará a base de mampostería u obra de fábrica cara vista hasta una altura de 0,80m desde la rasante, complementando con celosía de reja, tubo metálico o especies arbustivas hasta una altura de 1,80m máximo. Quedan expresamente prohibidas las mallas electrosoldadas.

Usos compatibles:

Se remite al régimen de compatibilidad de usos establecido para la Norma Zonal 3 en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos prohibidos:

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

EQUIPAMIENTO TERCIARIO GENÉRICO.

Ámbito, tipología y uso característico

Pertencen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "TE—(Pv)".

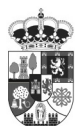
La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre una parcela o agrupación de varias.

Su uso característico se asimila al terciario regulado en la Norma Zonal 7.5, que permite uso hotelero, recreativo y dotacional genérico, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas; y terciario clase b) oficina en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de venta) en situación 3ª (en edificio exclusivo).

Condiciones de parcela, edificabilidad, altura y unidad mínima de oficinas.

Se definen las siguientes parcelas mínimas, superficie edificable máxima y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m²)	ALTURAS MÁXIMAS
TE-1	4.106,40	2.292,48	3
TE-4	4.106,40	2.292,48	3
TE-5	4.106,40	2.292,48	3



Jueves, 22 de mayo de 2025

TE-6	5.083,68	2.838,07	3
TE-7	5.083,68	2.838,07	3
TE-9	7.079,70	3.952,39	3

La unidad mínima en la que puede desarrollarse el uso terciario clase b) oficinas en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) será el edificio exclusivo, quedando prohibida su división.

Obras admisibles:

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

Parcela mínima:

Será la establecida para cada parcela en la tabla anterior y grafiada en el plano anejo a la ficha del API 32-03. Se permite el agrupamiento de parcelas completas para formar una de mayores dimensiones.

Edificabilidad:

Será la establecida para cada parcela en la tabla anterior.

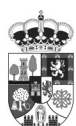
Ocupación:

Viene dada por la aplicación de los retranqueos especificados a continuación.

Posición de la edificación. Alineaciones y retranqueos:

Las alineaciones serán las fijadas en el plano n.º5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" y en el plano anejo a la ficha del API 32-03.

Con carácter general los retranqueos de la edificación serán de 5m con respecto a la alineación exterior oficial y de 3m con respecto a las parcelas colindantes.



Jueves, 22 de mayo de 2025

No obstante, podrán adosarse en caso de acuerdo previo entre propietarios de parcelas colindantes mediante la redacción de un Estudio de Detalle; éste abarcará a dos o más parcelas colindantes completas y establecerá las condiciones de homogeneidad de materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas, de alineaciones, de alturas y de volúmenes de la edificación o edificaciones resultantes de su aplicación.

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

Altura de la edificación:

La altura máxima permitida es con carácter general de 3 plantas. No obstante, mediante redacción de un Estudio de Detalle se podrá alcanzar la altura máxima permitida en el ámbito, es decir, 5 plantas.

Respecto a la altura de pisos y la construcción de sótanos y semisótanos, se estará a la regulación general de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cerramiento de parcela:

El cerramiento de las parcelas se realizará a base de mampostería u obra de fábrica cara vista hasta una altura de 0,80m desde la rasante, complementando con celosía de reja, tubo metálico o especies arbustivas hasta una altura de 1,60m.

Usos compatibles:

Se establecen como usos compatibles todos los relacionados en las Normas Urbanísticas de la Revisión para la Norma Zonal 7.5 (uso hotelero y recreativo) y dotacional genérico.

Las parcelas TE-4 y TE-6 tendrán, además de los relacionados en Las Normas Urbanísticas de la Revisión para la Norma Zonal 7.5 (uso hotelero y recreativo) y dotacional genérico, el Terciario en la clase a) comercial, en categoría 3ª.

Usos prohibidos:

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.



Jueves, 22 de mayo de 2025

EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

A esta ordenanza le será de aplicación la regulación de EQUIPAMIENTO GENÉRICO en lo no contemplado específicamente en ella y, en todo caso y subsidiariamente, la de las Normas Urbanísticas del Plan General

Ámbito, tipología y uso característico

Pertencen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con el código "C".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre la parcela.

Su uso característico es el de terciario comercial, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General; y clase b) oficina en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) en situación 3ª (en edificio exclusivo).

Condiciones de parcela, edificabilidad, altura y unidad mínima de oficinas.

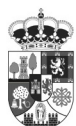
Se definen las siguientes parcelas mínima, superficie edificable máxima y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m ²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m ²)	ALTURAS MÁXIMAS
C-1	3.728,04	1.730,00	2
C-2	5.083,68	2.838,07	2
C-3	4.106,04	2.292,48	2
C-4	4,1.06,04	2.292,48	2

La unidad mínima en la que puede desarrollarse el uso terciario clase b) oficinas en categorías 1ª (oficina técnica) y 2ª (oficinas de ventas) será el edificio exclusivo, quedando prohibida su división.

Altura de la edificación:

La altura máxima permitida es con carácter general la indicada en el cuadro anterior.



Jueves, 22 de mayo de 2025

No obstante, mediante redacción de un Estudio de Detalle se podrá alcanzar la altura máxima permitida en el ámbito, es decir, 5 plantas. Respecto a la altura de pisos y la construcción de sótanos y semisótanos, se estará a la regulación general de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Parcela mínima:

Será la establecida para cada parcela en la tabla anterior y grafiada en el plano anejo a la ficha del API 32-03. Se permite el agrupamiento de parcelas completas para formar una de mayores dimensiones.

Usos compatibles:

Se establecen como uso compatibles el de garaje-aparcamiento en categorías 2ª (en planta baja, semisótanos o sótanos) y 3ª (en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados), según las condiciones particulares en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Estudios de Detalle:

El ámbito de aplicación del Estudio de Detalle es el de una parcela aislada y establecerá las condiciones de homogeneidad de materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas, de alineaciones, de alturas y de volúmenes de la edificación o edificaciones resultantes de su aplicación.

RESTO DE EQUIPAMIENTOS.

Se regula en esta ordenanza el resto de parcelas calificadas de equipamiento dentro del ámbito del API 32-03. En lo aquí no regulado será de aplicación lo establecido para cada uno de los tipos de equipamientos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Ámbito, tipología y uso característico:

Pertencen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano anejo a la ficha del API 32-03 con los códigos "DP", "ED" y "GE".

La tipología edificatoria responde a edificación aislada, salvo lo que pueda ser establecido mediante Estudio de Detalle sobre la parcela.

Su uso característico es el del equipamiento correspondiente a cada uno de los tipos, según las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, con la excepción del "GE" que se asimilará al régimen del Tipo Dotacional Genérico.



Jueves, 22 de mayo de 2025

Condiciones de parcela, edificabilidad y altura:

Se definen las siguientes parcelas mínimas, superficies edificables máximas y alturas máximas:

DENOMINACIÓN PARCELA	SUP. MÍNIMA PARCELA (m ²)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (m ²)	ALTURAS MÁXIMAS
DP	5.602,10	---	---
GE	5.450,60	5.450,60	5
ED1	8.762,72	En función del programa necesario	3
ED2	1.854,00	En función del programa necesario	3

Cáceres, 16 de mayo de 2025

Juan Miguel Gonzáles Palacios
SECRETARIO GENERAL

