



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO.**

*RESOLUCIÓN de 27 de abril de 2012, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal de Cáceres, relativa al cambio de uso residencial en la Norma Zonal 4-2 aplicada en el barrio "Casas Baratas", y corrección de errores detectados en los usos compatibles de la Norma Zonal 5-2. (2012060757)*

Tras la modificación de la denominación, número y competencias de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura llevada a cabo por el Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio; y teniendo en cuenta que el Decreto 104/2011, de 22 de julio, atribuye a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo las funciones hasta ahora desempeñadas por la Consejería de Fomento.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.g del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre.

El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 23 de febrero de 2012, concluyó en sentido favorable.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

### ACUERDA:

- 1.º Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.
- 2.º Publicar como Anexo a esta Resolución los artículos de la norma modificada.

A los efectos previstos en el artículo 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento



Administrativo Común), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 27 de abril de 2012.

El Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación  
del Territorio y Turismo  
VÍCTOR GERARDO DEL MORAL AGÚNDEZ

### **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de 27 de abril de 2012, se modifican los artículos 8.4.1, 8.4.2, 8.4.8, 8.4.9, 8.4.12 y 8.5.11, quedando redactados estos artículos del Plan General Municipal como siguen:

#### ***Artículo 8.4.1. Ámbito y características (E).***

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano n.º 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 4.

Son áreas de edificación continua que forma manzana, pudiendo conformar o no patios de manzana.

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

#### ***Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico (E).***

1. La tipología edificatoria responde a edificación en manzana cerrada o entre medianeras, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:

- Grado 1: Edificación en manzana compacta.
- Grado 2 y 3: Edificación con patio de manzana tradicional.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.

#### ***Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable (D)***

1. La ocupación sobre rasante viene definida por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.
2. El fondo máximo edificable se fija en función de los grados:
  - Grado 1: El fondo máximo se calcula en función de la separación de la edificación al lindero testero, según lo establecido en el artículo 8.4.9 de las presentes Normas.

- Grado 2 y 3: El fondo máximo se fija gráficamente, y se mide perpendicularmente a la línea de alineación oficial.

Manteniendo las condiciones de edificabilidad máxima, se podrán realizar edificaciones que modifiquen el fondo máximo edificable en un máximo de un (1) metro, cumpliendo el resto de condiciones higiénicas para patios, a través de un estudio de detalle que afecte a la totalidad de la manzana, con objeto de obtener soluciones homogéneas de patio de manzana.

3. La ocupación bajo rasante será tal que:

- Se permite el sótano en el cien por cien (100%) de la parcela edificable.
- Con carácter general, 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 (viarios con un 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.

**Artículo 8.4.9. Posición de la edificación (D).**

1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones exteriores 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".

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

2. Separación a linderos.

- Linderos laterales. Grados 1, 2 y 3:

En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de tres (3) metros, debiéndose tratar las medianeras resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

- Lindero testero. Grado 1:

Respecto al lindero testero, la línea de edificación cumplirá las condiciones señaladas en el artículo 6.5.6 "Dimensión de los patios de parcela", resolviendo su organización interna con los patios de luces necesarios.

3. Tratamiento de medianeras.

Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas según lo regulado en el artículo 6.8.4. de las presentes Normas.

**Artículo 8.4.12. Usos compatibles (E)**

Salvo las manzanas incluidas en el ámbito del PEPRPACC, que se regularán para la implantación de usos por lo regulado en el mismo, se regulan los siguientes usos compatibles para la manzana cerrada:

Grado 1 y 2:

— Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2.<sup>a</sup> (industria artesanal del Tipo II), en situación 2.<sup>a</sup> (en planta baja); en categoría 3.<sup>a</sup> (taller de automoción), en situación 2.<sup>a</sup> (en planta baja), excluyendo los que se dediquen a reparaciones de chapa y pintura; y en categoría 4.<sup>a</sup> (taller doméstico) en situación 1.<sup>a</sup> (en la propia vivienda o plantas superiores de edificio residencial).
- Clase c): Servicios empresariales, en situación 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (en planta baja, o en edificio exclusivo).

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> (pequeño y mediano comercio) y 3.<sup>a</sup>, en situación 1.<sup>a</sup> (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja. La categoría 3.<sup>a</sup> se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.
- Clase b): Oficinas en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> (oficinas técnicas y de venta), en situación 1.<sup>a</sup>, en plantas baja y primera; y categoría 3.<sup>a</sup> (despachos profesionales domésticos), en situación 1.<sup>a</sup>, en cualquier planta.
- Clase c): Hotelero, en situación 3.<sup>a</sup> (edificio de uso exclusivo); y en situación 1.<sup>a</sup> (compatible en edificio con uso residencial), en plantas baja y primera.
- Clase d): Recreativo en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en situación 1.<sup>a</sup>, en planta baja; y en categoría 3.<sup>a</sup> (espectáculos), en situación 3.<sup>a</sup> (edificio de uso exclusivo).
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1.<sup>a</sup>, en planta baja y primera.

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Grado 3:

Además de los permitidos para los grados 1 y 2 de esta norma zonal, se permite el siguiente:

— Residencial, en la categoría 1 de vivienda unifamiliar.

**Artículo 8.5.11. Usos compatibles (E)**

En el grado 2 es necesario contemplar una situación especial, puesto que las parcelas donde se ubican estos edificios dan frente a viarios opuestos con una diferencia considerable de altura. Por esto, la regulación de los usos de las plantas inferiores a la planta baja de la calle de mayor rasante se considera que debe ser especial, puesto que su uso característico es el terciario.

Para el grado 1 y las plantas superiores a la baja de la calle superior del grado 2, los usos compatibles serán:

— Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2.<sup>a</sup> (industria artesanal del Tipo II), en situación 2.<sup>a</sup> (en planta baja); y en categoría 4.<sup>a</sup> (taller artesanal) en situación 1.<sup>a</sup> (en la propia vivienda o plantas superiores de un edificio residencial).
- Clase c): Servicios empresariales, en situación 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (en planta baja, o en edificio exclusivo).

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> (pequeño y mediano comercio), y 3.<sup>a</sup>, en situación 1.<sup>a</sup> (compatible en edificio con uso residencial), en planta baja. La categoría 3.<sup>a</sup> se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.
- Clase b): Oficinas en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> (oficinas técnicas y de venta), en situación 1.<sup>a</sup>, en plantas baja y primera, y en situación 3.<sup>a</sup> (en edificio exclusivo); y categoría 3.<sup>a</sup> (despachos profesionales), en situación 1.<sup>a</sup>, en cualquier planta.
- Clase c): Hotelero, en situación 3.<sup>a</sup> (en edificio exclusivo); y en situación 1.<sup>a</sup>, en plantas baja y primera.
- Clase d): Recreativo en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en situación 1.<sup>a</sup>, en planta baja; y en categoría 3.<sup>a</sup> (espectáculos), en situación 3.<sup>a</sup> (edificio exclusivo).
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1.<sup>a</sup>, en planta baja y primera.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).

Para el grado 2, serán compatibles los siguientes usos en las plantas existentes inferiores a la baja de la calle de cota superior, que se podrán ubicar en cualquier planta o en la totalidad de aquéllas, cuando no se indique nada al respecto:



— Industrial, en las clases:

- Clase a): Industria en general en categoría 2.<sup>a</sup> (industria artesanal del Tipo II) y en categoría 4.<sup>a</sup> (taller artesanal).
- Clase c): Servicios empresariales.

— Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> (pequeño y mediano comercio), en planta baja y primera; y 3.<sup>a</sup>, en planta baja. La categoría 3.<sup>a</sup> se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.
- Clase b): Oficinas en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> (oficinas técnicas y de venta); y categoría 3.<sup>a</sup> (despachos profesionales), en cualquier planta.
- Clase c): Hotelero, en plantas baja y primera u ocupando la totalidad de las plantas.
- Clase d): Recreativo en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, grupos III, V y VI (establecimientos y salas de reunión), en planta baja y primera; y en categoría 3.<sup>a</sup> (espectáculos), en situación 3.<sup>a</sup> (edificio exclusivo), sólo cuando también exista este uso en el resto del edificio.
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1.<sup>a</sup>, en planta baja y primera.

— Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento.
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (en edificio con uso residencial u otros distintos del característico).