



AYUNTAMIENTO DE CASAR DE CÁCERES

ANUNCIO de 16 de abril de 2021 sobre aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 13 de las Normas Subsidiarias. (2021080653)

Aprobada definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Casar de Cáceres, consistente en la modificación o redefinición de las determinaciones referentes al uso residencial establecido en su artículo 137 de las NNSSMM y definición de las condiciones de ocupación de las construcciones o edificaciones que se sitúan en los terrenos calificados como ensanche intensivo definidas en el artículo 153.4 de las NNSSMM, promovida por el Ayuntamiento de Casar de Cáceres, según acuerdo del Pleno de fecha 25 de marzo de 2021 quedan redactados los artículos citados de la forma siguiente:

"Artículo 137.5 Uso Residencial.

1. Viviendas entre medianeras: Edificación Tradicional, propia del caso consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva.
2. Vivienda unifamiliar suburbana: Vivienda única asociada a parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosadas con proyecto conjunto.
3. Vivienda vinculada a otros usos: Vivienda para vigilancia o conservación relacionada con explotaciones de carácter industrial, terciario o de equipamiento. La edificabilidad proyectada para vivienda se deducirá del máximo permitido para el uso específico. Superficie máxima 250m².
4. Se considerarán unos pormenorizados integrados al uso global residencial, las dependencias agrícolas auxiliares, la ganadería estabulada en explotación familiar, los talleres domésticos, los usos terciarios de primera categoría.
5. Complejo unifamiliar. Conjunto de viviendas de tipología Edificación Aislada (según definición del Reglamento de Planeamiento de Extremadura) donde se dispongan de elementos comunes y/o estén sometidas a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad Horizontal.

Artículo 153.3 Posición de la Edificación en la Parcela.

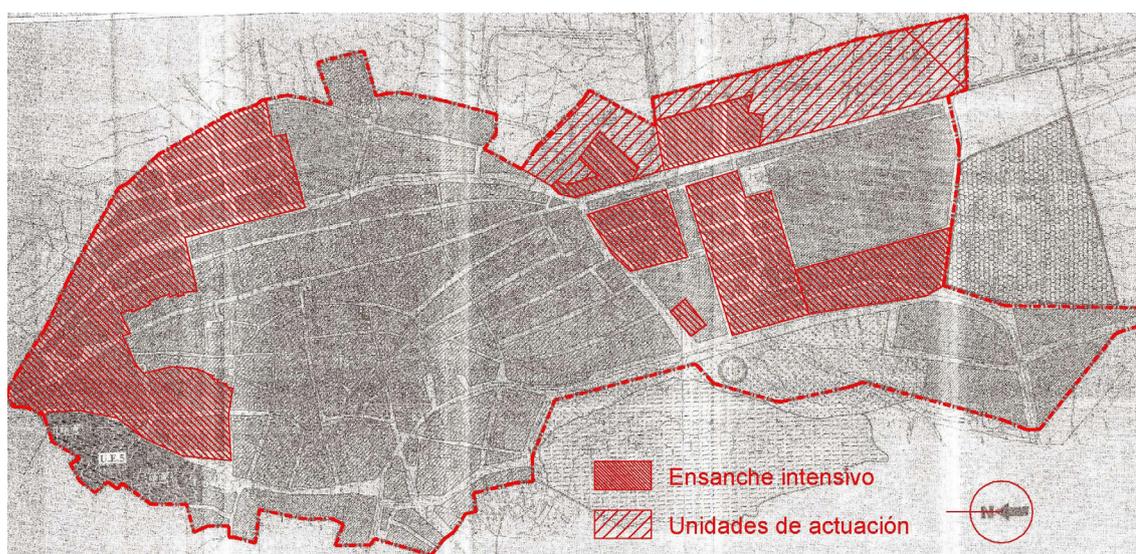
Las Edificaciones se situaran sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud. Se permiten los retranqueos respecto la alineación oficial con la obligatoriedad del levantamiento de una falsa fachada alineada, con una altura mínima de 2.50 metros de altura.

En el Caso de "complejo unifamiliar" éste podrá superar la línea máxima de profundidad edificable establecida en el art. 122 de las presentes normas."

Resumen Ejecutivo de las Características Esenciales de la Nueva Ordenación.

La modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casar de Cáceres pretende la modificación: de las determinaciones establecidas en el artículo 137 "Uso residencial" definiendo una nueva tipología edificatoria; y de las determinaciones del apartado 3 "Posición de la edificación en la parcela" del artículo 153 "Ensanche intensivo" estableciendo una excepción al fondo máximo edificable para la nueva tipología edificatoria propuesta en el apartado 5 del artículo 137 citado.

En el esquema adjunto se sitúan los terrenos clasificados como Urbanos y calificados como Ensanche Intensivo por las NN.SS.MM.



Según imagen previa se corresponden con los terrenos representados con tramas con inclinación hacia la izquierda los terrenos calificados como Ensanche Intensivo; y con tramas con inclinación hacia la derecha los terrenos incluidos en unidades de actuación de carácter residencial a los que, según el artículo 176 "Tipologías" de las NN.SS.MM, se les aplicará la ordenanza de Ensanche Intensivo.

Así tenemos:

1. Modificación del artículo 137 "Uso residencial".

Las tipologías definidas en dicho artículo impiden la implantación de apologías edificatorias que en la fecha de redacción de las NN.SS.MM. no eran usuales en Casar de Cáceres, pero que en la actualidad tienen mucha demanda como son los complejos inmobiliarios de vi-



viendas cuyas características responden a las de "vivienda unifamiliar suburbana" pero se desarrollan en una misma parcela y tienen elementos comunes como pueden ser garajes, piscinas, zonas deportivas, redes de suministros, etcétera.

Estos complejos a día de hoy no tienen cabida en el municipio de Casar de Cáceres en aplicación de las NN.SS.MM. vigentes, por su carácter plurifamiliar y no responder a la tipología de "vivienda entre medianeras".

Para dar cabida a este tipo de complejos inmobiliarios se propone incluir en el artículo 137 "Uso residencial" una nueva definición que no impida la implantación de tipología edificatoria. "Complejo unifamiliar" como conjunto de viviendas de tipología Edificación Aislada (según definición del Reglamento de Planeamiento de Extremadura) donde se dispongan de elementos comunes y/o estén sometidas a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

2. Modificación del artículo 153 "Ensanche intensivo".

Las NN.SS.MM. vigentes establecen en su artículo 122 "Línea máxima de profundidad edificable" determinaciones referentes a las condiciones generales de volumen de las edificaciones, estableciendo en este caso una profundidad máxima edificable de 20 m para la totalidad del suelo urbano.

La profundidad máxima edificable es propia de cascos urbanos consolidados con tipología en Manzana Abierta, conforme a la definición del Anexo II "Tipologías edificatorias" del Decreto 7/2007, donde las alineaciones interiores conforman un espacio interior central y homogéneo. En el caso de Ensanche Intensivo nos situamos en zonas de desarrollo urbano en su mayoría de nueva creación donde dicho patio de manzana carece de sentido.

Por todo lo expuesto se propone una modificación del apartado 3 artículo 153 "Posición de la edificación" permitiendo a la edificación superar la línea máxima de profundidad edificable establecido en el artículo 122.

Respecto a los efectos de la modificación propuesta sobre el medio ambiente indicar que la modificación propuesta:

- No propone crecimientos urbanos.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a contaminación lumínica, atmosférica, ruidos o residuos.
- No propone modificaciones de la ordenación urbana.
- No propone actuaciones en los espacios o dotaciones públicas.



- No propone modificación en los usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda, aunque para las zonas calificadas en Ensanche Intensivo se favorece la habitabilidad de las viviendas al mejorar las determinaciones de posición de la edificación dentro de la parcela.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a la determinación de costes ambientales.
- No afecta a terrenos ubicados en zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras como podría ser la Autovía A-66 que cruza el término municipal.

Entendiendo, por todo ello, que la modificación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.”

De conformidad con lo establecido en los artículos 49 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y 121.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, se acuerda su publicación en el DOE así como en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://casardecaceres.sedelectronica.es>].

Casar de Cáceres, 16 de abril de 2021. El Alcalde, RAFAEL PACHECO RUBIO.

• • •

