

2) La aceptación de la ordenación propuesta, adjunta en la documentación gráfica de esta Sección.

La promoción prevista será privada, y el Sistema de Actuación el de Compensación.

Para conseguir todo lo cual se propone la realización de un Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. Las condiciones de edificación son las fijadas en la Normativa correspondiente (Ensanche Extensivo).

ORDEN de 2 de febrero de 2000, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, tramitada por el Procedimiento Abreviado establecido en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en la reclasificación como urbanos de terrenos al sitio de «La Mejostilla». Promotor: PROEXSA.

Visto el expediente de referencia, los informes obrantes en el mismo y el dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 30 de noviembre de 1999, relativos al asunto más arriba indicado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

El dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de noviembre de 1999, concluyó en el sentido de informar favorablemente la modificación epigrafiada.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes,

ACUERDA

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Or-

denación Urbana de Cáceres, tramitada por el Procedimiento Abreviado establecido en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en la reclasificación como urbanos de terrenos al sitio de «La Mejostilla». Promotor: PROEXSA.

Publicar como anexo a esta Orden, la normativa urbanística resultante de la aprobación de la presente Modificación.

Sin perjuicio de la ejecutividad de este acuerdo, en el plazo de dos meses desde la inserción del mismo en el Diario Oficial de Extremadura deberá refundirse la modificación aprobada sobre la documentación de conjunto afectada del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Contra esta Orden, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse potestativamente recurso de reposición ante esta Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación. También puede interponerse contra esta Orden, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente a su publicación. No obstante, en caso de haberse interpuesto recurso de reposición, no podrá impugnarse en vía contencioso-administrativa hasta que aquél sea resuelto expresamente o se produzca su desestimación presunta.

Mérida, 2 de febrero de 2000.

El Consejero,
JOSE JAVIER COROMINAS RIVERA

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

ANEXO

Las Ordenanzas particulares de aplicación en el ámbito de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, tramitada por el procedimiento abreviado establecido en la Ley 3/1995 de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en la reclasificación como urbanos de terrenos al sitio de «La Mejostilla», promovida por PROEXSA, en Cáceres, quedan redactadas como sigue:

ORDENANZAS

* Condiciones Generales.

Serán de aplicación las presentes Condiciones Generales a toda la zona sin distinción de ordenanza:

1. La altura de los semisótanos para poder considerarse como tal podrá sobresalir hasta 1 m. sobre la rasante, medido hasta el piso terminado del forjado superior de dicho semisótano.
2. Longitud máxima de vuelos, abiertos o cerrados, igual a 2/3 de la longitud de la fachada, medido en cada planta.
3. La superficie máxima de vuelo en toda la fachada ha de ser menor o igual a 1/3 de la superficie de la fachada.
4. Vuelo máximo: 1 m.
5. Ninguna construcción, incluso las generales del edificio, podrá sobresalir de un plano a 45° trazado por la línea de intersección del plano de fachada con la cara superior del forjado de cubierta, a excepción del peto de la misma y en una altura máxima de 1 m.
6. Los vuelos autorizados computarán edificabilidad a todos los efectos.
7. El resto de condiciones no establecidas por las presentes Ordenanzas Particulares serán las que figuran en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres.

ALTURAS

ORDENANZA	N.º PLANTAS MAXIMO	MINIMA	METROS
UA	II	II	7,50
UM	II+bajo cubierta o ático	II	7,50
P	IV	III	13,50

ORDENANZA 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

Son objeto de esta ordenanza las manzanas denominadas a tal efecto con las letras UA. En los planos de ordenanzas se fija el número máximo de viviendas para cada manzana.

Art. 1.1.—Condiciones de parcelación.

Superficie mínima: 120 m².

Fachada mínima: 6 m.

Diámetro de la circunferencia inscriptible: 6 m.

No obstante los proyectos deberán ser unitarios para el total de cada una de las manzanas excepto la U-20 y la U-30 en las que se podrán hacer proyectos independientes para una o varias parcelas.

Art. 1.2.—Posición de los edificios.

La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la pro-

porción de una (1) unidad de vivienda por cada (120) ciento veinte metros cuadrados de superficie de parcela.

Art. 1.3.—Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de (3) tres metros y se adosarán a medianeras. En el caso de testeros de manzanas no rectangulares, si se plantean retranqueos de la edificación, éstos serán de (3) tres metros como mínimo.

2. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de (6) seis metros respecto a la alineación exterior.

Art. 1.4.—Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el (50%) cincuenta por ciento.

Art. 1.5.—Ocupación bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una planta sótano.

Art. 1.6.—Edificabilidad Neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 M²T/M²S.

Art. 1.7.—Plantas Bajo Cubierta-Aticos.

Se prohíben plantas bajo cubierta o áticos.

Art. 1.8.—Pacios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 1.9.—Construcciones Auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares en cubierta: casetones, cajas de escalera, chimeneas, cuartos de maquinaria, etc, con una superficie máxima de 15 m².

Art. 1.10.—Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Serán compatibles los establecidos como tales en el P.G.O.U.

Art. 1.11.—Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Art. 1.12.—Aparcamientos.

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de garaje cubierta o descubierta por vivienda dentro de cada parcela.

ORDENANZA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA.

Son objeto de esta ordenanza las manzanas denominadas a tal efecto con las letras UM.

El tipo de edificación de estas manzanas es una tipología de vivienda unifamiliar, con garaje-aparcamiento comunitario en semisótano o sótano, en parcela individual y desde la que se accede a un jardín interior en el patio de manzana.

Dicho sótano o semisótano tendrá como mínimo un acceso desde el viario de uso público, al igual que el jardín del patio de manzana que será de uso exclusivamente comunitario.

Estas manzanas no podrán ser objeto de parcelación debiendo realizarse un proyecto unitario para cada una de ellas.

Art. 2.1.—Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

La alineación exterior será la definida en planos de Ordenanzas, Alineaciones y Alturas aunque podrán realizarse retranqueos, en cuyo caso la alineación se separará del lindero frontal, o de los dos linderos frontales en parcelas de esquina, una distancia mínima de 2 metros debiendo adosarse a los linderos laterales.

La fachada interior de la edificación al patio de manzana estará situada a una distancia máxima de 16 m. medidos desde la fachada principal.

Cada parcela individual tendrá un fondo máximo de 25 m. y una fachada mínima de 6 m.

La continuidad de la fachada perimetral de la manzana podrá interrumpirse en un máximo de tres puntos por manzana para permitir los accesos comunes a garajes y al espacio central. La di-

mensión de dichos accesos será de al menos 8 m. de anchura y podrá realizarse en toda su altura o solamente en Planta Baja con una altura mínima de 3,50 m. libres.

Art. 2.2.—Ocupación sobre Rasante.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Art. 2.3.—Ocupación bajo Rasante.

Bajo rasante deberá construirse una planta sótano, que tendrá el acceso o accesos común para toda la manzana. Dicho sótano estará situado a 20 m. máximo de la fachada principal.

Art. 2.4.—Edificación Neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar todas las condiciones anteriores en cada una de las plantas.

Art. 2.5.—Plantas Bajo Cubierta-Aticos.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta o áticos en las condiciones establecidas en el punto 8, Art. 1 del libro V de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 metros aun cuando no se trate de espacios vivideros.

Art. 2.6.—Altura.

2 + Bajo cubierta o Atico, en las condiciones establecidas en el punto 8, Art. 1 del libro V de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Art. 2.7.—Pacios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 2.8.—Construcciones Auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares en cubierta: casetones, cajas de escalera, chimeneas, cuartos de maquinaria, etc.

También se permiten construcciones auxiliares en el jardín comunitario para usos vinculados al mantenimiento de piscinas, jardines u otros de carácter comunitario, con una superficie total máxima de 100 m² y de una sola planta.

Art. 2.9.—Aparcamientos.

Se construirá en sótano o semisótano un aparcamiento comunitario con posibilidad de cerramientos individualizados por vivienda con al menos una plaza por vivienda.

ORDENANZA 3. EDIFICACION PLURIFAMILIAR.

Art. 3.1.—Delimitación y Subzonas.

Son objeto de esta ordenanza las manzanas denominadas a tal efecto con la letra P.

Art. 3.2.—Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas delimitadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y no podrán parcelarse.

Art. 3.3.—Posición de la Edificación en la Parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros.

Art. 3.4.—Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello dé lugar a ningún caso a aumento de altura en la edificación se obligarán los retranqueos siguientes:

a) En la planta baja del edificio será obligatorio el retranqueo hacia la plaza central configurando un soportal al mismo nivel del acerado, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual a (4) cuatro metros.

2. Se permiten retranqueos en la última planta del edificio, bajo las premisas que se señalan en las Condiciones Generales.

Art. 3.5.—Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a) En la planta baja de la edificación el 100% (incluyendo la superficie del soportal).

b) En las plantas altas de la edificación el 95% de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores po-

drá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Art. 3.6.—Ocupación bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela. Las rampas de acceso a garaje deberán desarrollarse en el interior de la misma.

Art. 3.7.—Pacios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces de acuerdo con las dimensiones establecidas en la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 3.8.—Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial para plantas altas y el comercial en planta baja.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En las plantas bajas:

Todos los compatibles autorizados por las Normas Generales del P.G.O.U. de Cáceres.

b) En las plantas altas:

* Terciario.

Art. 3.9.—Número Máximo de Viviendas.

El número máximo de viviendas que figura en planos podrá superarse en el supuesto de incrementar el porcentaje de vivienda joven que se exige en la Ley de Fomento hasta alcanzar los topes especificados en el apartado 10 de la presente Propuesta de Reclasificación.

Art. 3.10.—Aparcamientos.

Se construirá un garaje en sótano o semisótano con capacidad al menos para una plaza de aparcamiento por vivienda.

DISPOSICIONES PARA OTROS USOS.

* Preescolar.

— Se fija un retranqueo mínimo de (5) metros a fachada y de (3) tres metros al resto de los linderos.

— N.º de plantas : II.

— Edificabilidad: 0,25 m²/m².

* Parque Deportivo.

— Sólo se permitirán en este uso las construcciones deportivas, cubiertas o no, así como cualquier otra auxiliar vinculada al uso deportivo.

— Retranqueo mínimo de (3) tres metros a todos los linderos.

— N.º de plantas: I, sin limitación de altura.

* Equipamiento Social.

— Se fija un retranqueo mínimo de (5) cinco metros a fachada y (3) tres metros al resto de linderos.

— N.º de plantas: II.

— Edificabilidad: 2 m²/m².

* E.G.B.

— Se fija un retranqueo mínimo de (5) cinco metros a todos los linderos.

— N.º de plantas: III.

ORDEN de 2 de febrero de 2000, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, tramitada por el Procedimiento Abreviado establecido en la Ley 3/1995 de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en la reclasificación como urbanos de terrenos al sitio de «La Mejostilla de Espadero». Promotor: URVICASA.

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 14 de septiembre de 1999, Orden de esta Consejería de 30 de noviembre de 1999 de subsanación del expediente, y documentación complementaria.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes

ACUERDA

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, tramitada por el Procedimiento Abreviado establecido en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en la reclasificación como urbanos de terrenos al sitio de «La Mejostilla de Espadero». Promotor: URVICASA.

Publicar como anexo a esta Orden, la normativa urbanística resultante de la aprobación de la presente Modificación.

Sin perjuicio de la ejecutividad de este acuerdo, en el plazo de dos meses desde la inserción del mismo en el Diario Oficial de Extremadura deberá refundirse la modificación aprobada sobre la documentación de conjunto afectada del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Contra esta Orden, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse potestativamente recurso de reposición ante esta Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación. También puede interponerse contra esta Orden, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente a su publicación. No obstante, en caso de haberse interpuesto recurso de reposición, no podrá impugnarse en vía contencioso-administrativa hasta que aquél sea resuelto expresamente o se produzca su desestimación presunta.

Mérida, 2 de febrero de 2000.

El Consejero,
JOSE JAVIER COROMINAS RIVERA

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

A N E X O
ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1.—GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

ARTICULO 1.—AMBITO DE APLICACION.

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el de los