



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial, integrante del Programa de Ejecución del SAPU Sector 1, de Casar de Cáceres. (2010061672)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de marzo de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único. 2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Casar de Cáceres no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los arts. 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los arts. 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**ACUERDA :**

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus ordenanzas reguladoras.

Contra este acuerdo, que es definitiva, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), 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 aquél en que tenga lugar su notificación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 25 de marzo de 2010, se crean las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial SAPU Sector 1 y la ficha del Sector 1:

Ordenanzas Reguladoras Plan Parcial SAPU Sector 1.

**Artículo 1. *Ámbito de aplicación.***

Las presentes Ordenanzas de la edificación comprenden la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del SAPU Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Casar de Cáceres, desarrollando y concretando sus Normas Urbanísticas en el espacio delimitado para la citada Unidad de Ejecución.

## TÍTULO I

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO PRIMERO

## CONDICIONES DE PARCELA

**Artículo 2. *Definiciones.***

2.1. Referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán, además de los prescritos por las Normas Subsidiarias de Casar de Cáceres, mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:



- a. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- b. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

## 2.2. Vivienda unifamiliar.

En el ámbito del presente Plan Parcial, se define como vivienda unifamiliar aquella que dispone de acceso independiente y directo desde la vía pública, se desarrolle o no en parcela independiente.

### **Artículo 3. Relación entre edificación y parcela.**

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

### **Artículo 4. Segregación y agregación de parcelas.**

Se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones señaladas por las presentes Ordenanzas.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

#### **Artículo 5. Alineación Exterior o alineación de vial.**

1. Alineación exterior es la línea que establece a lo largo de las calles o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado. Se determina gráficamente en el plano de alineaciones, separando los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

#### **Artículo 6. Alineación de Edificación, Alineación Interior o Fondo Edificable.**

1. Alineación de la edificación o línea de fachada es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija —coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella— u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.
2. Alineación interior o fondo edificable es la línea que señala el límite de la edificación como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable. Es la máxima profundidad que puede alcanzar la edificación desde la fachada.

**Artículo 7. Separación a linderos.**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que se establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

**Artículo 8. Retranqueos.**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación, y viene determinada por la distancia mínima u obligatoria que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos y semisótanos respecto de la alineación exterior, del modo que se establece en las presentes ordenanzas.
2. El retranqueo se permite que sea cualquiera de los siguientes:
  - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de parcelas de uso residencial.
  - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
  - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

**Artículo 9. Rasantes. Cota Natural del Terreno.**

1. Rasante es la línea que señala el Plan Parcial de Ordenación, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la vía. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

**Artículo 10. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal de la superficie de la parcela.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición establecidas por la ordenación de los Estudios de Detalle no pudiendo modificar la edificabilidad propuesta por el Plan para la manzana en cuestión, o bien directamente,



mediante la asignación de un coeficiente de ocupación no pudiendo tampoco modificar la edificabilidad propuesta por el Plan para la manzana en cuestión.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada, en ambos casos a determinar en las condiciones particulares de zona.
4. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

### CAPÍTULO TERCERO

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO Y FORMA

##### **Artículo 11. Superficie edificada. Superficie edificable.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie edificable es el valor que establece el presente Plan Parcial para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela excluyéndose de esta medida los sótanos y semisótanos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones para instalaciones en cubiertas. La superficie construida se computará según se explicita en el art. 2, punto 4 del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

##### **Artículo 12. Altura reguladora del edificio. Altura máxima.**

1. Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora. Puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
2. En número de plantas se indica el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.
3. Altura máxima es la señalada en el plano de parcelación, con valor límite de ALTURAS de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores y elementos similares.

##### **Artículo 13. Cota de referencia en edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público.**

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:



a. Edificios con frente a una sola vía:

- a.1. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- a.2. Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

b. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. En los acuerdos entre desniveles que pudieran surgir, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

**Artículo 14. Cota de referencia en edificios exentos.**

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, la cota de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

- a. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que ésta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- c. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tenga la consideración de planta deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

**Artículo 15. Estudios de Detalle.**

1. Se podrán redactar Estudios de Detalle con objeto de fijar las rasantes del viario y reajustar, a escala mínima 1:500, las alineaciones fijadas en los planos de ordenación si fuere necesario.
2. Los Estudios de Detalle podrán establecer alineaciones virtuales, entendidas éstas como la línea señalada para establecer la posición de la fachada del edificio en las diversas plantas.
3. Asimismo podrán concretar el estado de alineaciones con base en áreas de movimiento de la edificación, definida ésta como la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos volados, resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.
4. Se establece como unidad urbana la manzana, dentro de la cual y al amparo del art. 73.1.b de la LESOTEX, se podrán redactar Estudios de Detalle para reajustar los volúmenes, reordenando entre las diversas parcelas de cada manzana la edificabilidad, la tipología y el número de viviendas fijados en el presente Plan para cada manzana siempre que estos tres parámetros se mantengan invariantes en el ámbito ordenado por el Estudio de Detalle.

TÍTULO II  
CONDICIONES DEL ENTORNO

**Artículo 16. Cerramientos y vallados.**

1. Las parcelas que como consecuencia de la urbanización adquieran la condición de solar, deberán vallarse inexcusablemente por la propiedad, en un plazo de 1 mes a partir del momento en que reúnan las condiciones para ello legalmente establecidas.
2. Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

**Artículo 17. Protección del arbolado.**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.



2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
4. Los patios o espacios libres que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, justificará el proyecto de obra las previsiones técnicas necesarias para evitar su deterioro, pudiendo incluirse en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.
8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.
9. Queda prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cables, anuncios o reclamos publicitarios en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

### **Artículo 18. Consideración del entorno.**

Las obras de edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.



TÍTULO III  
NORMAS DE URBANIZACIÓN

***Artículo 19. Ejecución de las obras de urbanización.***

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Casar de Cáceres.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación la Ley y el Reglamento vigente sobre Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

***Artículo 20. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.***

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será la determinada en los planos correspondientes al viario y sus secciones.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal máxima del seis por ciento (6%).
3. Las aceras se podrán acompañar de alineaciones de árboles, conforme a lo expresado en la documentación gráfica correspondiente a las secciones tipo de vial. Éstos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.
4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las condiciones de pavimentación de las presentes ordenanzas.

***Artículo 21. Condiciones de diseño del viario.***

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan Parcial es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados, rasantes y distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas.

***Artículo 22. Pavimentación de las vías públicas.***

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos y demás elementos afectos a los distintos tránsitos que concurren.

**Artículo 23. Instalaciones de alumbrado en viales y espacios libres públicos.**

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente: viario áreas exclusivamente residenciales: entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0.35; y plazas, áreas de estancia o paseo, parques y zonas ajardinadas: entre 18 y 25 lux/uniformidad mayor de 0.40.
2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor situado en cabecera de línea.
3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.
4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
6. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

**Artículo 24. Calles de circulación compartida.**

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

**Artículo 25. Urbanización de los espacios libres.**

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse



mediante rebajes y banquetes que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

**Artículo 26. Servidumbres de infraestructuras.**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

**Artículo 27. El Dimensionamiento de redes.**

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

**Artículo 28. Red de abastecimiento.**

En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (360) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento de Casar Cáceres. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad de la legislación vigente, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

**Artículo 29. Red de saneamiento.**

Se contemplará la ejecución de conductos de acometida a todas las parcelas.

Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan. En edificios de vivienda unifamiliar se podrá prever una acometida por vivienda o bien agrupar éstas, debiendo quedar en este caso la arqueta de acometida a la red municipal en espacios libres de uso público.

**Artículo 30. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimiento.**

1. Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán las que establezca el Ayuntamiento de Casar de Cáceres.
2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 1,0 y 2,5 metros por segundo.

**Artículo 31. Sistema de saneamiento.**

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

**Artículo 32. Drenaje de aguas pluviales.**

1. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.
2. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
3. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

**Artículo 33. Disposiciones generales para las instalaciones ambientales y el mobiliario.**

1. El Proyecto de Urbanización prestará especial atención a las reservas necesarias para la adecuada ubicación de los elementos de mantenimiento medio-ambiental (recogida selectiva de residuos, depósitos, elementos informativos).
2. Asimismo, contemplará la radicación de los elementos del mobiliario urbano, atendiendo a los criterios de libre uso y accesibilidad para niños y personas con minusvalía, debiendo acreditar en cualquier caso la homologación necesaria ante las disposiciones Españolas y de la Unión Europea en materia de seguridad.

**Artículo 34. Disposiciones generales para otras conducciones.**

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación. La urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía, telefonía y comunicaciones. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

**Artículo 35. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.**

Todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados.

**Artículo 36. Ordenación del subsuelo.**

El proyecto de urbanización resolverá la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.



TÍTULO IV  
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS  
CAPÍTULO PRIMERO  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

**Artículo 37. Delimitación.**

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de usos y parcelación, correspondiendo a los espacios R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 y R8.

**Artículo 38. Condiciones particulares de parcelación.**

Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a CIENTO CINCUENTA (150) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible SEIS (6) metros.
- c. Longitud de frente de parcela superior a SEIS (6) metros.

**Artículo 39. Alineaciones, retranqueos, separaciones a linderos y fondo edificable.**

1. La edificación se podrá adaptar a la alineación o podrá retranquearse un mínimo de 3 m, en cuyo caso, se tratará de una edificación que contemple la totalidad de las parcelas de este uso en cada manzana.
2. La edificación se ajustará a los linderos entre parcelas o se separará de éstos un mínimo de 3 m.
3. El fondo máximo edificable se fija en 20 m desde la alineación a vial.

**Artículo 40. Ocupación sobre rasante.**

La superficie de parcela ocupable por la edificación será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.

**Artículo 41. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrá construirse un máximo de dos (2) plantas de sótano.

**Artículo 42. Alturas. Edificabilidad. Plazas de aparcamiento privadas.**

El régimen de alturas y superficie máxima edificable son los señalados, para cada una de las parcelas, en el cuadro del plano de parcelación, es decir, dos (2) plantas. La altura libre de cada planta, de suelo a techo acabado, no podrá superar los 3 m.

Las plazas de aparcamiento señaladas en cada parcela están en relación con la edificabilidad prevista. Si en el desarrollo edificatorio de cada parcela, la superficie proyectada fuera menor a la máxima prevista, el número de plazas de garaje podrá ser menor al indicado en el presente Plan Parcial, debiéndose cumplir en todo caso el art. 28.1.d1 del Reglamento de



Planeamiento (1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables en conjuntos de vivienda de superficie media inferior a 120 metros cuadrados edificables y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de mayor superficie).

**Artículo 43. Condiciones particulares de uso.**

El uso determinado será el residencial unifamiliar, siendo este uso exclusivamente compatible con los siguientes:

- a. Oficinas profesionales que ocupan una parte de la vivienda en un porcentaje que en ningún caso podrá ser superior al 20% de la superficie útil de ésta.
- b. Equipamiento definido como tal en las Normas Subsidiarias de Casar de Cáceres.
- c. Se permite como uso compatible las instalaciones asistenciales, centros residenciales para mayores, residencias de ancianos o similares bien en edificio exclusivo o formando parte de un conjunto residencial, sin límite entre el porcentaje de superficie de uso Residencial y Asistencial. En caso de que la edificación se destine en su totalidad a un uso asistencial, el número de plazas de garaje privadas será de una por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**Artículo 44. Condiciones particulares de ambiente y composición.**

1. El espacio libre de edificación en cada parcela dispondrá de tratamiento de jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 10% de la superficie total. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectará como máximo un (1) metro.

CAPÍTULO SEGUNDO  
RESIDENCIAL COLECTIVA

**Artículo 45. Delimitación.**

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de usos y parcelación, correspondiendo a los espacios R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15 y R16.

**Artículo 46. Condiciones particulares de parcelación.**

Serán edificables todas aquellas parcelas o subparcelas con superficie mínima de 300 m<sup>2</sup> considerándose éstas como parcela mínima a todos los efectos.

**Artículo 47. Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.**

La alineación de la edificación se adaptará a la alineación oficial.

**Artículo 48. Ocupación sobre rasante.**

La superficie de parcela ocupable por la edificación será de un máximo del 100% entre alineaciones y fondo edificable.

**Artículo 49. Ocupación bajo rasante.**

Bajo rasante podrán construirse hasta tres (3) plantas sótano.

**Artículo 50. Alturas. Edificabilidad.**

El régimen de alturas y superficie máxima edificable son los señalados, para cada una de las parcelas, en el cuadro del plano de parcelación, es decir, tres (3) plantas. La altura libre máxima entre suelo y techo acabados según las plantas serán: 4,5 m en planta baja y 3 m en plantas superiores a la baja.

**Artículo 51. Condiciones particulares de uso.**

El uso determinado será el residencial colectivo, siendo este uso exclusivamente compatible con los siguientes:

- a. Oficinas profesionales que ocupan una parte de la vivienda en un porcentaje que en ningún caso podrá ser superior al 20% de la superficie útil de ésta.
- b. Equipamiento definido como tal en las Normas Subsidiarias de Casar de Cáceres.

**Artículo 52. Condiciones particulares de ambiente y composición.**

1. El espacio libre de edificación en cada parcela dispondrá de tratamiento de jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 10% de la superficie total. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectará como máximo un metro (1).

**Artículo 53. Condiciones adicionales para los Estudios de Detalle.**

Los Estudios de Detalle adoptarán como referencia no vinculante la propuesta de ordenación que se describe en el plano de imagen O-4.

**CAPÍTULO TERCERO****ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES****Artículo 54. Delimitación.**

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de usos y parcelación, correspondiendo a los espacios EQ, ZV1 y ZV2, que representan superficies destinadas a usos públicos y son espacios de cesión gratuita correspondientes a la reserva indicada en el artículo 74 de la LESOTEX.

**Artículo 55. Condiciones particulares de los espacios libres (ZV1 y ZV2).**

Suelo adscrito al dominio público correspondiente a la reserva indicada en el artículo 74 de la LESOTEX. Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso



y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

Las pequeñas instalaciones que discrecionalmente estimará el Ayuntamiento de Casar de Cáceres como admisibles, se desarrollarán en una ocupación máxima del 2% tabulado sobre cada una de las superficies parciales, y una altura máxima de una planta, erigidas con base en tecnologías fácilmente desmontables.

### **Artículo 56. Condiciones particulares de las dotaciones o equipamiento (EQ).**

Suelo adscrito al dominio público correspondiente a la reserva indicada en el artículo 74 de la LESOTEX. Los usos permitidos, de acuerdo con el art. 30 del Reglamento de Planeamiento, podrán ser los siguientes:

- a) Educativo (ED): centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles.
- b) Cultural-deportivo (C-D): bibliotecas, museos, instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de análoga finalidad.
- c) Sanitario-asistencial (S-A): instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.
- d) Administrativo-institucional (A-I): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras de análoga finalidad.
- e) Infraestructuras-servicios urbanos (I-S): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

La superficie edificable máxima será de 8.000 m<sup>2</sup> desarrollados en un máximo de 3 plantas, no consumiendo aprovechamiento dado su carácter de dotación pública.

#### FICHA URBANÍSTICA. SECTOR 1

DENOMINACIÓN DEL SECTOR	Sector 1
SUPERFICIE	6,2486 Has.
CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO	-
PARCELA MÍNIMA	150 m <sup>2</sup> .
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	300 Viviendas
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>
CESIONES	Artículo 74 de la LSOTEX.
USO ESPECÍFICO	Residencial
USOS COMPATIBLES	Equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás
DESARROLLO	Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
SISTEMAS DE GESTIÓN PROPUESTO	Compensación
OBSERVACIONES	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales.