

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO  
Y TURISMO

*RESOLUCION de 31 de julio de 1998, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial del Polígono Industrial «Charca del Hambre», en Casar de Cáceres.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de julio de 1998, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 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, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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 Especial del Polígono Industrial «Charca del Hambre» de Casar de Cáceres epigrafiado.
- 2.º Publicar como anejo a esta resolución la Normativa Urbanística.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde su publicación en el Diario Oficial de

Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

V.º B.º

El Presidente,  
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,  
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

A N E X O

II. NORMATIVA

TITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.—Naturaleza.

1. El Plan Especial de Reforma Interior ha sido redactado en cumplimiento de las determinaciones contenidas en las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Casar de Cáceres y de conformidad con la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sus Reglamentos y en especial con los artículos correspondientes de la Ley y 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

2. El Plan Especial de Reforma Interior (a partir de aquí denominado P.E.R.I.) es el instrumento de ordenación integral del territorio definido como P.E.R.I. por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Casar de Cáceres, ubicado y acotado en los planos de información del mismo P.E.R.I.

Artículo 2.—Objeto.

El presente P.E.R.I. tiene por objeto desarrollar detalladamente todas las determinaciones de las NN.SS.PP., las previsiones de ordenación y urbanización de los terrenos comprendidos dentro de su ámbito, según lo dispuesto en los art. 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y artículos 157 al 161 de las NN.SS.PP. de Casar de Cáceres.

Artículo 3.—Vigencia.

Este P.E.R.I. entrará en vigor con la publicación del acuerdo de

su aprobación definitiva, conforme al procedimiento establecido en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

Su vigencia es indefinida, mientras no se revise o modifique, conforme a lo previsto en el art. 128 de la Ley del Suelo.

#### Artículo 4.—Ambito.

Su ámbito territorial se extiende a los terrenos comprendidos dentro del P.E.R.I. Industrial «La Charca del Hambre» y se delimita gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

Artículo 5.—Documentación del P.E.R.I.: Contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del P.E.R.I. integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el P.E.R.I., se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones, con sus documentos anexos, tiene dos partes:

— La informativa, que manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del P.E.R.I.

— La propositiva que señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del P.E.R.I. en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

b) Los planos de información, constituyen el soporte gráfico de la parte informativa de la Memoria del P.E.R.I.

c) Los planos de Ordenación constituyen el soporte gráfico de la parte propositiva de la Memoria del P.E.R.I. y de la ordenación establecida, complementando a las presentes Ordenanzas Regulatorias.

d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística en el ámbito del P.E.R.I.,

prevaleciendo sobre los restantes documentos del mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Casar de Cáceres, en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Extremadura.

e) El estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización e implantación de servicios.

#### Artículo 6.—Interpretación del P.E.R.I.

La interpretación del P.E.R.I. corresponde al Ayuntamiento de Casar de Cáceres, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad de Extremadura, con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

## TITULO II

### DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I.

#### CAPITULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.—Organos Actuantes.

1. El desarrollo y ejecución del P.E.R.I. corresponde al Ayuntamiento por desarrollarse por el sistema de Cooperación, sin perjuicio de la participación que las leyes y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento establecen para otra Administración de rango superior.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad de Extremadura corresponderá al desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del P.E.R.I..

Artículo 8.—Prioridad en el Desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del P.E.R.I. deberán ajustarse al orden de prioridad y plazos que el Ayuntamiento junto con la Sociedad Urbanística colaboradora establezcan, cuando se estime pertinente o necesario.

2. No obstante lo anterior, podrá modificarse a iniciativa del Ayuntamiento mediante solicitud razonada cuando así lo justifi-

quen circunstancias sociales y económicas, sin que dicha modificación se considere modificación del P.E.R.I.

Artículo 9.—Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del P.E.R.I., con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

#### CAPITULO SEGUNDO INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Artículo 10.—Clases y significado.

1. El instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenanza urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo delimitado como P.E.R.I., es el presente Plan Especial de Reforma Interior.

2. Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el P.E.R.I. puede ser complementado mediante Estudios de Detalle zonales que pongan en valor el suelo interior de las manzanas establecidas por este Plan Especial.

Artículo 11.—Estudio de Detalle.

1. Se redactará con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) Proyectar una edificación singular que consuma más del 50% de la edificación de una manzana o se ubique en más del 50% de la superficie de una manzana, siempre que no infrinja perjuicio sobre las parcelas o edificaciones colindantes.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes establecidos por el P.E.R.I., sin reducir en ningún caso la superficie de viario y demás espacios públicos y sin incrementar la edificabilidad asignada.
- c) Desarrollar el interior de las grandes manzanas mediante el establecimiento de un viario interior. En este caso habrá que asegurar la llegada de los servicios urbanísticos a todas las nuevas instalaciones mediante la realización de un Proyecto de urbanización. Bien entendido que en este supuesto se realizará por

cuenta privada de los propietarios de todo el ámbito del Estudio de Detalle y el mismo se considerará a todos los efectos como privado.

2. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en Artículo 66 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 12.—Conservación de la Urbanización y Zonas de Protección

La conservación de la Urbanización y de las Zonas de Protección y de la Charca corresponde a la parte de propietarios actuales representada por la Sociedad Urbanística colaboradora, en tanto en cuanto no se hayan transmitido a terceros la propiedad de las parcelas segregadas, momento a partir del cual irán participando nuevos propietarios en los porcentajes que les corresponda

#### CAPITULO TERCERO INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 13.—Del sistema de actuación.

El sistema de actuación es el de Cooperación según se ha definido en el art. n.º 161 de las NN.SS.PP. de Casar de Cáceres.

#### CAPITULO CUARTO INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 14.—Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del P.E.R.I. y de sus instrumentos complementarios, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Expediente de legalización.
- d) Otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

SECCION 1.ª: Proyecto de Urbanización.

Artículo 15.—Definición y características.

1. Tendrá por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Galerías de servicios.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.
- k) Señalizaciones y marcas.

Artículo 16.—Contenido.

1. Estará constituido por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento urbanístico.
2. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un Plan de Etapas ajustado a las necesidades del P.E.R.I., distinguiendo entre el acondicionamiento urbanístico estructurante del polígono y el propio de cada una de las manzanas que se desarrollará posteriormente de la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

SECCION 2.<sup>a</sup>: Proyectos de Edificación.

Artículo 17.—Definición y condiciones.

1. Tendrá por objeto la construcción de obras de nueva planta sobre solares o parcelas.
2. Los proyectos de obra contendrán la documentación señalada en las Normas Urbanísticas de las Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento del Municipio de Casar de Cáceres.
3. Se atenderán en su formulación a las condiciones particulares especificadas en el título cuatro de estas Ordenanzas.
4. Incluirán un estudio previo de ordenación de los volúmenes en la parcela a edificar con respecto a la manzana en que se ubique, así como una justificación del cumplimiento de todas las normas de edificación que figuren en la Normativa de este P.E.R.I., así como las NN.SS.PP. de Casar de Cáceres.

SECCION 3.<sup>a</sup>: Expediente de Legalización.

Artículo 18.—Definición y condiciones.

1. Tendrá por objeto la legalización de todas las edificaciones que hasta la fecha de aprobación definitiva del presente P.E.R.I. estén edificadas sin el correspondiente proyecto, licencia de obra y licencia de apertura.
2. Los expedientes de legalización tendrán los documentos necesarios para quedar suficientemente definidas las instalaciones realizadas y poder conferir la correspondiente licencia de actividad y de apertura.

SECCION 4.<sup>a</sup>: Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 19.—Definición y clases.

1. A los efectos de estas Ordenanzas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas, aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en los capítulos anteriores o que se acometen con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
  - a) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte del proyecto de urbanización o de edificación.
  - b) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener duración indeterminada Comprende, a título enunciativo.
  - c) El acondicionamiento de los espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - d) Nuevos cerramientos exteriores de parcelas o modificación de las existentes.
  - e) Implantación de casas prefabricadas o similares.
  - f) Instalaciones ligeras propias de servicios públicos, o actividades mercantiles tales como cabinas, quioscos, paradas de transporte, etc.
  - g) Recintos y otras instalaciones propias de actividades al aire

libre, recreativas, deportivas, sin perjuicio de los proyectos de implantación de servicios complementarios que requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores.

i) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre.

j) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como antenas u otros montajes sobre las construcciones ajenas al servicio normal de éstos y no previstos en los proyectos de edificación.

3. Los proyectos a los que se refiere este Capítulo se atenderán a las especificaciones regidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trata y las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Casar de Cáceres. Como mínimo contendrán memoria justificativa y descriptiva, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCION 5.ª: Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Artículo 20.—Definición

Son los documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, maquinaria e instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Artículo 21.—Condiciones.

1. La actividad a la que se refiere el artículo anterior ha de ser amparada por un uso permitido en la zona en la que está ubicado el local de referencia.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere el capítulo estarán a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Casar de Cáceres y contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

### TITULO III

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

##### CAPITULO PRIMERO

##### DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 22.—Definición.

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a

las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tiene dispuesto el P.E.R I.

Artículo 23.—Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos, se detalla en las Normas Subsidiarias.

2. Los usos especificados para cada manzana en el plano de zonificación del P.E.R.I., tienen el carácter de predominantes o específicos (se les destinará al menos el 70%, de la edificabilidad de cada manzana); serán compatibles (se les dedicará como máximo el 30% de la edificabilidad de cada manzana) los que se especifican en el Artículo 36 de estas Ordenanzas.

3. En todo caso deben satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 24.—Destino de los usos.

Los usos permitidos en el P.E.R.I. se clasifican en:

a) Usos en espacios edificables.

1.—Industrial.

2.—Servicios Terciarios.

3.—Dotacional.

4.—Residencial guardería.

b) Usos en espacios no edificables.

1.—Sistema viario para el transporte rodado y peatonal.

2.—Suelo no edificable de Protección de la Charca.

3.—Lámina de agua de la Charca.

### CAPITULO SEGUNDO

#### USO INDUSTRIAL (Específico).

Artículo 25.—Definición.

Es el que figura definido en las NN.SS.PP. artículo 139 de la Normativa.

Artículo 26.—Clases.

Según el artículo 139 se establecen las siguientes clases:

1. Talleres domésticos: Situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m2. y 2 CV de potencia electromecánica.

2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría; Situados en sótano, baja o primera, hasta 250 m2.

3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría; Situados en edificio exclusivo, hasta 500 m2. y 15 CV.

4. Naves industriales: Edificio destinado a albergar actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica.

Artículo 27.—Aplicación.

Tanto las condiciones generales que señalan para uso industrial las Normas subsidiarias, como las particulares de estas Ordenanzas, son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración o construcciones de nueva planta.

#### CAPITULO TERCERO

##### USO DE SERVICIO TERCIARIO (Compatible)

Artículo 28.—Definición y clases.

1. El uso de servicio terciario tiene la prestación de servicios al empresas u organismos.

2. Queda definido en artículo 140 de las NN.SS.PP. municipal.

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) Hospedaje: destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) Comercio: destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor.

c) Oficinas: destinado a prestar servicios administrativos, técnicos, de información, etc., bien a las empresas o a los particulares, sean estos públicos o privados.

d) Servicios: destinado a la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, así como a la producción artesanal y oficios artísticos.

4. El ejercicio de su actividad no superará los 30 db.

#### CAPITULO CUARTO

##### USO DOTACIONAL (Compatible)

Artículo 29.—Definición y clases.

1. El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del

equipamiento que les proporcione los servicios propios de la vida en el ámbito urbano.

2. A efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las tipologías definidas en el artículo 141 de las NN.SS.PP. de Casar de Cáceres.

#### CAPITULO QUINTO

##### USO RESIDENCIAL GUARDERIA

Artículo 30.—Definición.

Es un uso dedicado a la residencia (viviendas) necesaria para el guarda o vigilante de la industria correspondiente.

Artículo 31.—Clases.

A tal efecto sólo se permitirá una vivienda por cada industria y por cada parcela o instalación terciaria o dotacional declarada como una superficie nunca mayor a 150 m2. Podrá ser de dos tipos: Aislada o incorporada al resto del edificio industrial, terciario o dotacional.

#### CAPITULO SEXTO

##### SISTEMA VIARIO PARA EL TRANSPORTE RODADO Y PEATONAL

Artículo 32.—Definición.

Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos, así como los que permiten la permanencia de éstos.

Artículo 33.—Clases.

Como consecuencia de la jerarquización de la red viaria del P.E.R.I., distinguiremos:

a) Accesos y enlace con el Sistema General de Comunicaciones (Carretera Nacional-630).

b) Viario principal de servicio.

c) Viario interior.

#### CAPITULO SEPTIMO

##### SUELO NO EDIFICABLE DE PROTECCION DE LA CHARCA

Artículo 34.—Definición.

Comprende los terrenos dedicados a proteger perimetralmente la

lámina de agua de la Charca del Hambre, mejorar las condiciones ambientales y mejorar la estética de la zona.

A todos los efectos será inedificable.

#### CAPITULO OCTAVO

##### LAMINA DE AGUA DE LA CHARCA DEL HAMBRE

Artículo 35.—Definición.

Comprende toda la superficie ocupada por la lámina de agua con las fluctuaciones debidas a las crecidas ocasionadas por los cambios climáticos.

Se trata de una reserva ecológica y a todos los efectos es inedificable

#### CAPITULO NOVENO

##### CONDICIONES GENERALES DE TODOS LOS USOS

Artículo 36.—Definición.

1) Uso específico:

Uso Industrial.

Es el uso prioritario de todas las manzanas grafiadas en el plano de Zonificación y ordenación General.

Dentro de este uso podrán existir dos tipos:

a) Industrias nido o en hilera: en las que habrá que aplicar las condiciones de ocupación específicas definidas en los artículos 49, 50, 52 y 54 de esta Normativa.

En las manzanas remodeladas por Estudio de Detalle se permitirá como máximo un 30% de la superficie total de la manzana con uso de industrias nido.

b) Industrias de naves aisladas: se les aplicarán las condiciones de edificación correspondientes.

2) Usos Compatibles:

Se trata de los usos compatibles dentro de las manzanas con uso específico Industrial.

Se considerarán usos compatibles:

- Uso Dotacional.
- Uso Terciario.
- Uso Residencial Guardería.

La compatibilidad de los usos dotacional y terciario (uno, otro o la suma de ambos) no deberá exceder en ningún caso el 30% de la edificabilidad de cada una de las manzanas grafiadas en los planos.

El uso compatible residencial guardería permitirá única y exclusivamente una vivienda para el guarda para cada una de las parcelas, ya sean industrias, instalaciones terciarias o dotacionales, de una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.

#### TITULO IV

##### PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

#### CAPITULO PRIMERO:

##### DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 37.—Definición.

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y su relación con el entorno.

Artículo 38.—Clases.

A los efectos de las presentes ordenanzas se detallan los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de estética.

Artículo 39.—Condiciones generales de todas las clases.

Las condiciones que se detallan en este título tiene carácter subsidiario de las que señalan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Casar de Cáceres, y en cualquier caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

#### CAPITULO SEGUNDO:

##### CONDICIONES DE LA PARCELA INDUSTRIAL

Artículo 40.—Definición.

Son las condiciones que cumplirá una parcela para ser edificable.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 41.—Aplicación.

Las condiciones de parcela son de aplicación tanto para las obras de nueva edificación como para las parcelas ya edificadas y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Artículo 42.—Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

Artículo 43.—Segregación y agregación de parcelas.

1. La segregación y agregación de parcelas cumplirá las condiciones señaladas por estas ordenanzas.
2. Las parcelas de dimensión igual o menor a 1.000 metros cuadrados, serán indivisibles.
3. A cada parcela segregada le corresponderá un porcentaje de edificabilidad del total de la parcela primitiva igual al porcentaje de superficie de la parcela segregada respecto de la superficie de la parcela primitiva.

Artículo 44.—Delimitación o indentificación de las parcelas.

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y las escrituras públicas de sus propietarios (ver lista de propietarios).
2. A efectos de condiciones de la edificación, las parcelas se superfician y se les adjudica edificabilidad correspondiente a su superficie mediante el coeficiente de edificabilidad 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 45.—Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. 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.
3. En condiciones de parcela mínima, las dimensiones mínimas de los linderos son:

$$\frac{\text{Frontal} + \text{Testero}}{2} = 15 \text{ m.}$$

$$\frac{\text{Lateral 1} + \text{Lateral 2} + \dots + \text{lateral n}}{n} = 35 \text{ m.}$$

CAPITULO TERCERO:

CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 46.—Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que se redacten al amparo del P.E.R.I.

Artículo 47.—Aplicación.

Las condiciones de posición son las de aplicación, tanto en obras de nueva edificación como aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 48.—Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a las cuales se determina la posición de la edificación y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento.

Pueden ser:

- a) Referencias planimétricas de la parcela
  - Linderos.
  - Alineación exterior o pública.
  - Alineación interior o privada.
  - Edificios colindantes.
- b) Referencias altimétricas del terreno
  - Rasante.
  - Cota.
- c) Referencias de la edificación
  - Cerramiento.
  - Plano de fachada.
  - Línea de edificación.
  - Medianería.

Artículo 49.—Separación a linderos.

1. En naves aisladas.

Es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, sus dimensiones son:

- 7 m. al lindero frontal.
- 5 m. al lindero testero.
- 3 m. al linderos laterales.

2. En naves nido adosadas no existen retranqueos a linderos laterales ni frontal.

Artículo 50.—Retranqueo.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Será de 7 m. como mínimo en el caso de naves individuales y no existirá en el caso de Naves-Nido.

Artículo 51.—Separación entre edificaciones.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, y viene definida por la separación a linderos laterales.

Artículo 52.—Fondo máximo edificable.

Parámetro que establece cada zona, y que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de una edificación.

En el caso de nave individual aislada el fondo máximo queda fijado por los retranqueos y separación a linderos.

En el caso de Naves-Nido adosadas el fondo máximo edificable será el de la parcela descontada la separación a testero.

#### CAPITULO CUARTO:

##### CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Artículo 53.—Definición.

Son las que precisan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 54.—Coeficiente de ocupación.

1. Es la relación, en porcentaje, entre la superficie de la parcela edificable y la superficie ocupable.

2. Será el 80% en las parcelas de naves individuales.

3. En las parcelas en hilera o Naves Nido, este parámetro queda libre.

#### CAPITULO QUINTO:

##### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 55.—Definición.

Son los que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en el ámbito de la superficie edificable determinada por el P.E.R.I., y concretan el derecho de propiedad.

Artículo 56.—Coeficiente de edificabilidad.

1. Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Cuando el terreno de referencia es una parcela y/o manzana edificable. Viene determinada proporcionalmente a su superficie, y se obtiene multiplicando la superficie del solar por el coeficiente  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Artículo 57.—Superficie edificada.

Se computará de la siguiente forma:

a) Superficie edificada por planta:

1. Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan incluidas:

– Los soportables; pasaje de acceso a espacios libres; patios interiores no cubiertos; plantas bajas porticadas; construcciones auxiliares cerrados con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable; los elementos ornamentales en cubierta; la superficie bajo la cubierta que tenga un uso auxiliar al predominante en la edificación, tales como depósitos e instalaciones generales; los balcones, balconadas y miradores; las terrazas tendederos, y cuerpos volados que no den frente a la ali-

neación exterior de la parcela en que se ubique la edificación; los sótanos y los semisótanos, salvo que para la legalización de las edificaciones existentes a la Aprobación Definitiva de las NN.SS.PP. del municipio de Casar sea necesario excluirlos porque se sobrepase la edificación máxima.

b) Superficie edificada total:

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen la edificación; su cómputo podrá efectuarse en relación con la parcela en que se ubique el edificio, en relación con la manzana en que se ubique la parcela, y en relación con el total del ámbito ordenado.

Artículo 58.—Superficie edificable.

Es el valor que se señala para limitar la superficie total que puede construirse como máximo en una parcela, manzana o en el área ordenada por el P.E.R.I.

Viene determinado por el menor de los dos siguientes condicionantes:

1) El debido a la aplicación de:

- Retranqueos.
- Separaciones o linderos y testero.
- Ocupación máxima de parcela.
- N.º de alturas máximas permitidas.

2) La edificabilidad neta aplicada a la dimensión de la parcela que aparece para cada una de ellas en el Cuadro Resumen del Anejo de la Memoria.

CAPITULO SEXTO:

CONDICIONES DE VOLUMENES Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 59.—Definición y aplicación.

Las condiciones de volumen y forma —las que define la organización de los volúmenes y forma de las construcciones— se establecen mediante los parámetros de este capítulo y son establecidos para cada parcela según la norma zonal de aplicación.

Artículo 60.—Altura de las construcciones.

La altura es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno y queda definida de la siguiente manera.

a) Altura libre:

La que se mide en unidades métricas desde la acera en el punto medio de la fachada, hasta el nivel del plano inferior de los aleros de cubierta en tejados inclinados y hasta la parte superior del forjado de cubierta en tejados planos.

En el caso de naves con estructura de cerchas o espacial es la medida desde la acera en el punto medio de la fachada, hasta el cordón inferior de la estructura considerada. La altura máxima así medida no excederá de 7.5 m.

Para los elementos complementarios y auxiliares al edificio principal (torretas, puentes grúa, etc.) podría superarse esta altura, si bien habría que justificarse suficientemente.

Artículo 61.—Altura libre de pisos.

1. Se entenderá por altura libre de pisos la distancia entre la superficie del pavimento acabado y la superficie inferior del techo de la planta correspondiente o bien el cordón inferior de la cercha correspondiente.

2. En toda edificación de nueva planta, para usos distintos al industrial, la altura libre mínima de pisos será 2,50 m.

Artículo 62.—Planta baja.

1. Se entenderá por planta baja a aquella por la que se accede directamente desde la rasante de la calle.

2. Las soleras o forjados de piso de las plantas bajas de los edificios no podrán exceder de 0,80 m. en ambos sentidos respecto de la rasante en el punto medio de la línea de fachada.

3. Si a causa de la excesiva pendiente de la calle se supera el desnivel señalado en el punto anterior, la edificación se dispondrá escalonada en tantos tramos como sea necesaria para cumplir dicha condición.

Artículo 63.—Semisótano.

1. El semisótano es aquella planta de la edificación que queda parcialmente por debajo de la rasante de la calle.

2. El semisótano no contabilizará como planta, superficie o volumen edificable, siempre que su forjado superior no rebase en más de 0,80 m. a la rasante en ningún punto a lo largo de la fachada.

3. La vivienda de guardería no es permitida en semisótano.

Artículo 64.—Sótano.

1. El sótano es aquella planta de la edificación que queda totalmente por debajo de la rasante de la calle en todo su perímetro.

2. Los sótanos no computarán como planta, superficie o volumen edificable cuando sean dedicados a garajes o instalaciones al servicio del edificio.

3. La vivienda de guardería no es permitida en los sótanos.

Artículo 65.—Aticos.

No son permitidos los áticos ni «bajo cubierta».

Artículo 66.—Tipologías edificatorias.

A efectos de estas ordenanzas, se emplean las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada:

La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación en hilera para naves-nido:

Sucesivas edificaciones construidas cada una en su parcela con una o varias superficies medianeras con edificaciones colindantes de distinto propietario.

Ambos tipos de edificaciones quedan grafiadas en los planos correspondientes para el plano parcelario actual.

Caso de segregación de parcelas a través de Estudios de Detalle la superficie máxima por manzanas dedicadas a edificación en hilera (naves-nido) no superará en ningún caso el 30% de cada manzana, salvo en aquellos casos especificados en los planos.

Artículo 67.—Pacios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de las edificaciones.

2. La dimensión de cualquier patio permitirá inscribir en su interior un círculo de un mínimo de cuatro (4) m. de diámetro.

3. Cabrá la cubrición de patios, exclusivamente con claraboyas y lucernarios traslúcidos.

Artículo 68.—Aparcamiento en los espacios libres.

Los espacios libres no edificables privados de cada parcela proveniente de la aplicación de los artículos n.º 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de esta Normativa podrán ser utilizados como aparcamiento.

#### CAPITULO OCTAVO:

#### CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 69.—Definición.

Son las que se imponen y afectan a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados de imagen de la escena urbana.

Artículo 70.—Consideración del entorno.

1. Las edificaciones se proyectarán tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente y futura, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos en otros elementos visuales, el impacto visual de la edificación proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona; su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones colindantes; adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y la tipología edificatoria de las construcciones en las parcelas colindantes dentro de una misma manzana.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano, en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.