

**RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 3 del polígono industrial “Las Arenas” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Malpartida de Cáceres, integrante del programa de ejecución promovido por el sistema de concertación por Magenta.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de marzo de 2004, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura 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. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Malpartida de Cáceres no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de “suelo urbanizable”, adaptados u homologados a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (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 —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

- 1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 3 epigrafiado.
- 2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de esta resolución, ante la Excm. Sra. Consejera de Fomento, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

VºBº  
El Presidente,  
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

#### ANEXO

##### TÍTULO I: GENERALIDADES

###### Artículo 1.- Naturaleza

1. El Plan Parcial del Sector-3 ha sido redactado en cumplimiento de las determinaciones contenidas en las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Malpartida 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 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

2. El Plan Parcial del Sector-3 es el instrumento de ordenación integral del territorio definido como Plan Parcial Sector-3 por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Malpartida de Cáceres, ubicado y acotado en los planos de información del mismo Plan Parcial.

### Artículo 2.- Objeto

— El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana 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 63 al 67 de las NN.SS.PP. de Malpartida de Cáceres.

### Artículo 3.- Vigencia

— Este Plan Parcial 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.

### Artículo 4.- Ámbito

— Su ámbito territorial se extiende a los terrenos comprendidos dentro del Sector-3 y se delimita gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

### Artículo 5.- Documentación del Plan Parcial: contenido y valor relativo de sus elementos

1. Los distintos documentos del Plan Parcial 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 Plan Parcial, 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 cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Parcial.

— 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 Plan Parcial 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 Plan Parcial.

c) Los planos de Ordenación constituyen el soporte gráfico de la parte propositiva de la Memoria del Plan Parcial y de la

ordenación establecida, complementando a las presentes Ordenanzas Reguladoras.

d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística en el ámbito del Plan Parcial, 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 Malpartida de Cáceres, en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Extremadura.

e) El Plan de etapas determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

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

### Artículo 6.- Interpretación del Plan Parcial

— La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Malpartida 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.

## TÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 7.- Órganos Actuantes

1. El desarrollo y ejecución del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento por ser propietario de la mayor parte de los terrenos del ámbito del Sector-3, 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 Plan Parcial.

#### Artículo 8.- Prioridad en el Desarrollo

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán ajustarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Plan de Etapas.

2. No obstante lo anterior, dicho Plan de Etapas podrá modificarse a iniciativa del Ayuntamiento mediante solicitud razonada cuando así lo justifiquen circunstancias sociales y económicas, sin que dicha modificación se considere modificación del Plan Parcial.

### Artículo 9.- Instrumentos de actuación urbanística

— Para la realización del Plan Parcial, 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.

### CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

#### 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 sector de suelo apto para la urbanización, denominado Sector-3, es el presente Plan Parcial.

2. Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el Plan Parcial puede ser complementado mediante Estudios de Detalle zonales.

#### 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 Plan Parcial, sin reducir en ningún caso la superficie de viario y demás espacios públicos y sin incrementar la edificabilidad asignada.

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 Verdes

— La conservación de la Urbanización y de las Zonas Verdes corresponde a la parte de propietarios actuales 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.

### CAPÍTULO TERCERO: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### Artículo 13.- Del sistema de actuación

— El sistema de actuación, según se ha establecido en el cuadro correspondiente de las NN.SS.PP. es el de compensación. Con una única Unidad de Ejecución.

### CAPÍTULO CUARTO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### Artículo 14.- Clases de proyectos

— La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial 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) Otras actuaciones urbanísticas
- d) De actividades e instalaciones

#### Sección 1ª: 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 al del Plan Parcial, distinguiendo entre el acondicionamiento urbanístico estructurante del polígono y el propio de cada una de las etapas.

#### Sección 2ª: 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 Malpartida 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 Plan Parcial, así como las NN.SS.PP. de Malpartida de Cáceres.

Sección 3ª: Expediente de Legalización.

Artículo 18.- Definición y condiciones

1. Tendrá por objeto la legalización de todas las edificaciones que hasta la aprobación definitiva del presente Plan Parcial estén edificadas sin el correspondiente proyecto, licencia de obras y licencia de apertura.

2. Los expedientes de legalización tendrán los documentos necesarios para quedar definitivamente definidas las instalaciones realizadas y poder conferir la correspondiente licencia de actividad y de apertura.

Sección 4ª: 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 forman parte del proyecto de urbanización o de edificación.

b) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener duración indeterminada. Comprende, a título enunciativo.

— El acondicionamiento de los espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

— Nuevos cerramientos exteriores de parcelas o modificación de las existentes.

— Implantación de casas prefabricadas o similares.

— Instalaciones ligeras propias de servicios públicos, o actividades mercantiles tales como cabinas, quioscos, paradas de transporte, etc.

— Recintos y otras instalaciones propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, sin perjuicio de los proyectos de implantación de servicios complementarios que requieran.

— Soportes publicitarios exteriores.

— Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre.

— 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 Malpartida de Cáceres. Como mínimo contendrán memoria justificativa y descriptiva, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Sección 5ª: 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 Malpartida de Cáceres y contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

### TÍTULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 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 Plan Parcial.

#### 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 Plan Parcial, 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 37.2 de estas Ordenanzas.

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

#### Artículo 24.- Destino de los usos

1. Los usos permitidos en el Plan Parcial 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.- Dotaciones de parques y jardines públicos.
- 3.- Dotación de servicios infraestructurales.

### CAPÍTULO SEGUNDO: USO INDUSTRIAL (ESPECÍFICO)

#### Artículo 25.- Definición

— Es el que figura definido en las NN.SS.PP. de Malpartida de Cáceres, art. 139 de la Normativa.

#### Artículo 26.- Clases

Según el artículo 139 de las NN.SS.PP. de Malpartida de Cáceres se establecen las siguientes clases:

1. Talleres domésticos: Situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m<sup>2</sup> y 2 CV de potencia electromecánica.
2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría. Situados en sótano, baja o primera, hasta 250 m<sup>2</sup>.

3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría: Situados en edificio exclusivo, hasta 500 m<sup>2</sup> 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.

### CAPÍTULO TERCERO: USO DE SERVICIO TERCIARIO (COMPATIBLE)

#### Artículo 28.- Definición y clases

1. El uso de servicio terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos.

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

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

- a) Hotelero: destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y restauración.
- 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 las particulares, sean estos públicos o privados.
- d) Salas de reunión, recreo y turismo.
- e) Espectáculos: destinado a prestar servicios de ocio y esparcimiento y deportivos.

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

### CAPÍTULO 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 Malpartida de Cáceres.

3. Específicamente contendrán las tipologías especificadas en el art. 11 del Anexo de Reglamento de Planeamiento:

- a) Espacios libres de dominio y uso público.
- b) Parque deportivo.
- c) Equipamiento comercial de interés público.
- d) Equipamiento social de interés público.

#### CAPÍTULO QUINTO: USO RESIDENCIAL GUARDERÍA

Artículo 30.- Definición

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

Artículo 31.- Clases

— A tal efecto sólo se permitirá una vivienda por cada industria o instalación terciaria o dotacional, declarada como una superficie nunca mayor de 150 m<sup>2</sup> y su edificabilidad se deducirá del máximo permitido. Podrá ser de 2 tipos: aislada o incorporada al resto del edificio industrial, terciario o dotacional.

#### CAPÍTULO 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 Plan Parcial, distinguiremos:

- a) Nudo de acceso y enlace con el Sistema General de Comunicaciones (Carretera Nacional 521).
- b) Viario principal de servicio.
- c) Viario interior de comunicación de intermanzanas.

#### CAPÍTULO SÉPTIMO: DOTACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Artículo 34.- Definición

— Comprende los terrenos destinados a plantación de arbolado y jardinería; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; proteger las vías de tránsito y en general mejorar la estética de la escena urbana.

Artículo 35.- Clases

— Coinciden a todos los efectos con los espacios libres de dominio y uso público.

#### CAPÍTULO OCTAVO: DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Artículo 36.- Definición

— Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

#### CAPÍTULO NOVENO: CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

Artículo 37.- 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 50, 51, 53 y 55 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>.

#### TÍTULO IV: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDUCACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

##### CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES

###### Artículo 38.- Definición.

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

###### Artículo 39.- Clases

— A 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 40.- 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 Malpartida de Cáceres, y en cualquier caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

##### CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA INDUSTRIAL

###### Artículo 41.- 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 42.- Aplicación

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

###### Artículo 43.- Relación entre edificación y parcela

— Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

###### Artículo 44.- 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 seiscientos (600) metros cuadrados serán indivisibles (en la zona de Naves aisladas) y las de dimensión menor o igual a trescientos (300) metros cuadrados en Zona de Naves Nido.

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 45.- Delimitación o identificación de las parcelas

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su número de orden, que estará reflejado en los planos del presente Plan Parcial.

2. A efectos de condiciones de la edificación, las parcelas se numeran, superficializan y se les adjudica edificabilidad correspondiente a su superficie mediante el coeficiente de edificabilidad I m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

###### Artículo 46.- 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 de 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:

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

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

4. En el caso de naves-nido, el punto 3 de este artículo no es de aplicación.

##### CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

###### Artículo 47.- 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 Plan Parcial.

#### Artículo 48.- 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 49.- 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 50.- 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:

- 5 m al lindero frontal
- 5 m al lindero testero
- 3 m a linderos laterales

Se podrá optar por adosar a una de las medianerías, siendo en este caso ciega, dejando libre la otra (3 m al lindero lateral).

2. En naves nido adosadas no existen retranqueos a linderos laterales pero sí al frontal y al testero, que será en ambos casos de 3 m.

#### Artículo 51.- Retranqueo

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Será de 5 m como mínimo en el caso de naves individuales y de 3 m en el caso de Naves-Nido.

#### Artículo 52.- Separación entre edificaciones de distintas parcelas

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, y viene definida por la separación a linderos laterales. Caso de que se opte en ambas parcelas por edificar hasta la medianería ciega, esta separación será nula.

#### Artículo 53.- 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 (3 m) y a frontal (3 m).

### CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 54.- 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 55.- Coeficiente de ocupación máxima

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

2. En las parcelas de naves aisladas será el mínimo de los siguientes conceptos:

- a) El 90% de la superficie total de la parcela.
- b) El resultado de aplicar los retranqueos mínimos.

3. En las parcelas de naves nido aisladas este parámetro queda libre.

### CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

#### Artículo 56.- Definición

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

**Artículo 57.- Coeficiente de edificabilidad**

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

2. Edificabilidad máxima.

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

**Artículo 58.- Superficie edificada**

Se computará de la siguiente forma:

1. Superficie edificada por planta:

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

b) En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

Los soportales; 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 sobre la cubierta que tenga un uso auxiliar al predominante en la edificación, tales como depósitos e instalaciones generales; las terrazas tendaderos, y los semisótanos aplicando las condiciones del artículo 64 de estas Normas.

2. 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 59.- 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 Plan Parcial.

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° de alturas máximas permitidas

La edificabilidad neta aplicada a la dimensión de la parcela como consecuencia de asignarle el coeficiente de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

## CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE VOLÚMENES Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 60.- 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 61.- 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 8 m.

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

**Artículo 62.- 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 63.- 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 0,50 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 64.- 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 1,00 m a la rasante en ningún punto a lo largo de la fachada.

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

#### Artículo 65.- 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 66.- Áticos

— No son permitidos los áticos ni “bajo cubierta”.

#### Artículo 67.- 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, salvo en el caso de que se adose a uno de los laterales con medianería ciega.

##### b) Edificación en hilera:

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.

#### Artículo 68.- Patios

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 69.- Aparcamiento en los espacios libres

— Los espacios libres no edificables privados de cada parcela proveniente de la aplicación de los artículos nº 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55 de esta Normativa podrán ser utilizados como aparcamiento y a tal efecto computarán como superficie de aparcamiento.

### CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES DE ESTÉTICA

#### Artículo 70.- 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 71.- 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.