

Viernes, 28 de marzo de 2025

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Cáceres

ANUNCIO. Aprobación definitiva Programa de ejecución Sector SUP 2.5A (anterior Plan General de Ordenación Urbana), UZI 34.01 (actual Plan General Municipal).

Por acuerdo de Pleno de fecha 15 de septiembre de 2011 se aprobó definitivamente el Programa de ejecución del Sector SUP 2.5A del anterior Plan General de Ordenación Urbana, UZI 34.01 del actual Plan General Municipal, tramitado a instancias la Agrupación de Interés Urbanístico de citado Sector y que contiene una alternativa técnica conformada por Plan Parcial, Proyecto de Urbanización así como Propuesta de Convenio Urbanístico y Proposición Jurídico económica.

Tras haberse constituido la garantía real (hipoteca unilateral) para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa de ejecución, procede la adjudicación del mismo a la Agrupación de Interés Urbanístico, quien con la publicación del presente Anuncio y tras la suscripción del Convenio Urbanístico, adquiere el derecho a ejecutar el Programa de ejecución.

Según certifica el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, con fecha 14 de marzo de 2025 y con el número de inscripción 0004/2025/PEJ se ha procedido al depósito previo a la publicación del Programa de Ejecución aprobado.

El contenido normativo del Plan Parcial que contiene el Programa de ejecución es el siguiente:

CONDICIONES GENERALES DE USO: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS Y COMPATIBLES.

Artículo 1. USOS PERMITIDOS.

Sin perjuicio de las Condiciones Particulares establecidas para cada una de las zonas de ordenación, se permiten en el ámbito del presente Plan Parcial los siguientes usos globales:

- Residencial.
- Oficinas y Servicios.
- Comercial.



Viernes, 28 de marzo de 2025

- Público e Institucional.
- Industria.
- Transporte.
- Servicios Urbanos.
- Espacios Libres y Zonas Verdes.

Artículo 2. RESIDENCIAL.

En las zonas delimitadas al efecto:

- Residencial colectivo.
- Residencial unifamiliar.

Artículo 3. OFICINAS Y SERVICIOS.

Se clasifican las oficinas en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Edificios con más del 75% de la superficie total construida dedicada a oficinas.
- Categoría 2ª.- Locales de oficinas y servicios en planta baja y primera En planta primera únicamente se permitirá cuando en planta baja no exista vivienda.
- Categoría 3ª.- Oficinas profesionales que ocupa una parte de la vivienda en un porcentaje que en ningún caso podrá ser superior al 20% de la superficie útil de la vivienda.

Se permite el uso de Oficinas y Servicios en Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Residencial Colectivo, 3ª en Residencial unifamiliar y 1ª y 2ª en Equipamiento Comercial.

Artículo 4. COMERCIAL.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías.

- Categoría 1ª. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Categoría 2ª. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120)



Viernes, 28 de marzo de 2025

metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 3ª. Gran Comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a mil (1000) metros cuadrados y los dos mil (2.000) metros cuadrados en cualquier clase de comercio.
- Categoría 4ª Grandes superficies comerciales: Cuando se superen los límites establecidos en la Categoría 3ª. Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto por los Planes de Ordenación de los Equipamientos Comerciales de Extremadura que se puedan aprobar y en la legislación específica aplicable (solicitud de licencia, etc.).

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres y zonas verdes, y Complejos y Recintos, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes. Para la implantación de estos últimos, cuando el conjunto de todos o alguno de ellos se considere gran superficie, se estará igualmente a lo dispuesto por la legislación específica.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

Artículo 5. PUBLICO E INSTITUCIONAL.

El uso público e institucional se clasifica en las siguientes formas:

- RESIDENCIAL: HOTELES Y RESIDENCIAS

- a. Hoteles.– Aquellos establecimientos dedicados de modo profesional y habitual al alojamiento de personas mediante precio, incluyéndose pensiones, hostales, moteles, fondas, etc.
- b. Residencias.– Aquellos establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas y que no estén incluidos en el apartado a).

- ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Locales destinados al público en fines de recreo y vida de relación tales como restaurantes, bares, casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, etc.



Viernes, 28 de marzo de 2025

- ESPECTÁCULOS.

Edificios destinados al público en fines de cultura, recreo y vida de relación tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, etc.

- CULTURAL Y ASOCIACIONES.

Locales destinados al público con fines culturales, enseñanza e investigación, tales como museos, bibliotecas, asociaciones, academias, guarderías, etc.

- SANITARIO Y BENÉFICO.

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

- RELIGIOSO.

Edificación destinada al culto público o privado, templos, conventos, capillas, oratorios, etc.

- ADMINISTRACIÓN.

Edificios o locales dedicados al servicio público de la administración local o central, como Ayuntamiento, Policía, Correos, Telégrafos y otras delegaciones y dependencias de la Administración que no se adapten al uso de oficinas comerciales.

- MILITAR.

Edificios dedicados a Departamentos militares o de defensa (CIR, cuarteles).

- DEPORTIVO Y DE RECREO.

Espacios y locales para práctica y enseñanza del deporte así como actividades complementarias. Se clasifica el uso público de acuerdo con las categorías siguientes:

Categoría 1.^a: Ocupando el 100% de la superficie del edificio en el que se localiza.

Categoría 2.^a: Ocupando como máximo el 100% de la superficie del edificio.

Categoría 3.^a: Ocupando como máximo el 30% de la superficie del edificio.

Categoría 4.^a: En Planta Baja y Primera. En la Planta Primera únicamente en el supuesto de que en la Planta Baja no exista vivienda.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Asimismo, los grados de compatibilidad se graduarán por las siguientes situaciones:

Situación 1.ª: En edificios dedicados a uso público en su totalidad.

Situación 2.ª: Emplazada en los Centros Comerciales.

Situación 3.ª: Difundida en las Áreas y Polígonos Residenciales.

Artículo 6. INDUSTRIA.

Se clasifica la industria con objeto de su control y compatibilidad en las siguientes categorías:

Categoría 1.ª: INDUSTRIA PEQUEÑA Y TALLERES ARTESANALES.

Sin molestias para las viviendas y 200 m² útiles máximo, excluidos los talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes.

Categoría 2.ª: TALLERES DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS.

Talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes, con superficie útil inferior a 200 m².

Categoría 3.ª: INDUSTRIA MEDIA.

Con un máximo de 1.500 m² útiles.

Categoría 4.ª: INDUSTRIA GRANDE.

Pesada, nociva o peligrosa, con más de 1.500 m² útiles.

Categoría 5.ª: INDUSTRIA ESPECIAL O JARDÍN.

Con exclusión de las nocivas o peligrosas, y edificación aislada, ocupación máxima del 30% de la parcela neta.

Los grados de compatibilidad se graduarán de acuerdo con la situación relativa de las viviendas y las instalaciones industriales en las situaciones siguientes:

Situación 1.ª: En planta baja de edificios de viviendas colectivas.

Situación 2.ª: En naves independientes en las parcelas.

Situación 3.ª: En manzanas industriales.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Situación 4.ª: En zonas industriales.

Situación 5.ª: Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas.

Artículo 7. TRANSPORTE Y ALMACENES.

El uso de transporte y almacenes consistirá en las actividades de servicio clasificadas en las categorías siguientes:

Categoría 1.ª: Garajes y Estacionamientos.

Categoría 2.ª: Almacenes, entendiéndose por tal aquel local donde se guardan géneros o artículos de cualquier clase, o donde se realizan actividades de venta al por mayor.

Se clasifican en las siguientes situaciones:

Situación 1.ª: Ocupando el 100% de la edificación.

Situación 2.ª: En planta baja o subterránea.

Situación 3.ª: Ocupando como máximo un 40% de la superficie total de planta baja.

Situación 4.ª: Ocupando como mínimo el 80% del edificio siempre que el resto se dedique a uso comercial o público en su forma 2ª.

Artículo 8. SERVICIOS URBANOS.

El uso de Servicios Urbanos consistirá en las actividades clasificadas en las categorías siguientes:

Categoría 1.ª: Parque de bomberos, terminales de transporte, cementerios, recintos feriales...

Categoría 2.ª: Estaciones de Servicios.

Categoría 3.ª: Reserva de Infraestructuras (depuradoras, depósitos de agua, depósitos de combustible, centros de transformación, centrales telefónicas, etc.).

Los servicios urbanos tendrán una sola situación:

Situación 1.ª: En los emplazamientos fijados en el presente Plan parcial.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Artículo 9. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1.ª: Espacio Libre Público.

Categoría 2.ª: Derecho de paso de vías.

Categoría 3.ª: Zona verde, parques y jardines de uso público.

Categoría 4.ª: Espacio libre privado.

Los espacios libres y zonas verdes se clasifican en las siguientes situaciones:

Situación 1.ª: De uso público.

Situación 2.ª: De uso privado.

Se establecen las siguientes compatibilidades:

Categoría 1.ª: Es incompatible con cualquier otro uso.

Categoría 2.ª: Es incompatible con cualquier otro uso.

Categoría 3.ª: Es incompatible con cualquier otro uso.

Categoría 4.ª en situación 1.ª: Es incompatible con cualquier otro uso.

Artículo 10. USOS CARACTERÍSTICOS. Son aquellos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por el Plan Parcial en el sector del suelo urbanizable, o zonas diferenciadas de dicho sector.

Artículo 11. USOS COMPATIBLES. Son aquellos usos supeditados a los característicos, que en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento, y en otros completan el marco funcional de la zona, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Se implantan en los edificios compartiendo uso con el característico. Cuando se implantan como uso exclusivo en el edificio, bajo condiciones particulares reguladas por las condiciones particulares de la zona correspondiente, se denominan alternativos.

Artículo 12. USOS PROHIBIDOS. Son usos prohibidos en el ámbito del presente Plan Parcial, todos aquellos no compatibles o no permitidos expresamente en el presente Título de las Ordenanzas del Plan Parcial.



Viernes, 28 de marzo de 2025

CAPÍTULO II: USOS PORMENORIZADOS: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

Artículo 13. USOS PREVISTOS EN EL PLAN PARCIAL.

Los usos pormenorizados previstos en las distintas zonas del Plan Parcial son los siguientes: Residencial Colectivo, Tipo 1 (R).

Espacios Libres de dominio y uso público. Equipamiento Zonas Verdes (EL) Equipamiento Dotacional (DE).

Terciario Dotacional (T) Infraestructuras - Servicios Urbanos (US) Dotacional Comunicaciones (DC).

Artículo 14. RESIDENCIAL COLECTIVO.

Uso residencial constituido por vivienda plurifamiliar en manzana con edificación aislada, manzana abierta o manzana cerrada. Las manzanas con edificación aislada y manzana cerrada a su vez están formadas por cuatro parcelas. Las manzanas con edificación en manzana abierta están formadas por dos parcelas.

El número de viviendas total y de cada parcela, es el que figura en el plano de "Parcelación" y en el cuadro adjunto en las condiciones particulares de la zona. El número total de viviendas en el uso Residencial Colectivo será de 834. De ellas, el veinticinco por ciento (25%) se destinarán a vivienda con algún nivel de protección.

USOS PERMITIDOS:

Residencial en las siguientes categorías:

Categoría 2ª.

Oficinas en las siguientes categorías:

Categoría 1ª, 2ª y 3ª.

Comercial en las siguientes categorías:

Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Industrial:



Viernes, 28 de marzo de 2025

En Categoría 1ª en situación 1ª.

Servicios:

En categoría 1ª y 2ª Público:

En su forma 1ª.

Categoría 1ª en situación 3ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.

Categoría 3ª en situación 2ª.

Categoría 4ª en situación 3ª.

En su forma 2ª:

Categoría 2ª en Situación 1ª.

Categoría 3ª en Situación 2ª.

Categoría 4ª en Situación 3ª.

En su forma 3ª:

Categoría 1ª en situación 3ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.

Categoría 3ª en situación 2ª.

Categoría 4ª en situación 3ª.

En su forma 4ª:

Categoría 1ª en Situación 3ª.

Categoría 2ª en Situación 1ª.

En su forma 5ª:

Categoría 1ª en Situación 3ª.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Categoría 2ª en Situación 1ª.

Categoría 3ª en Situación 2ª.

Categoría 4ª en Situación 3ª.

En su forma 6ª:

Categoría 1ª en Situación 3ª.

Categoría 2ª en Situación 1ª.

Categoría 3ª en Situación 2ª.

Categoría 4ª en Situación 3ª.

En su forma 7ª:

Categoría 1ª en Situación 3ª.

Categoría 2ª en Situación 1ª.

Categoría 3ª en Situación 2ª.

Categoría 4ª en Situación 3ª.

En su forma 8ª:

Categoría 1ª en Situación 3ª.

Categoría 2ª en Situación 1ª.

Categoría 4ª en Situación 3ª.

En su forma 10ª:

Categoría 2ª en Situación 1ª.

Categoría 4ª en Situación 3ª.

La superficie máxima edificable en las manzanas será la que figure en el cuadro adjunto:



Viernes, 28 de marzo de 2025

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR TIPO 1.

PARCELA	Superficie Parcela	Edificabilidad Parcela
R-1	3.200	4.055
R-2	3.200	4.055
R-3	3.200	4.055
R-4	3.200	4.055
R-5	3.200	4.055
R-6	3.200	4.055
R-7	3.200	4.055
R-8	3.200	4.055
R-9	1.525	2.316,91
R-10	1.525	2.316,91
R-11	1.525	2.316,91
R-12	1.525	2.316,91
R-13	1.525	2.316,92
R-14	1.525	2.316,92
R-15	1.525	2.316,92
R-16	1.525	2.316,92
R-17	1.525	2.316,92



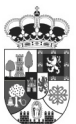
Boletín Oficial

de la Provincia de Cáceres

N.º 0061

Viernes, 28 de marzo de 2025

R-18	1.525	2.316,92
R-19	1.525	2.316,92
R-20	1.525	2.316,92
R-21	1.525	3.500
R-22	1.525	3.500
R-23	1.525	3.500
R-24	1.525	3.500
R-25	2.750	5.070
R-26	2.750	5.070
R-27	2.750	5.070
R-28	2.750	5.070
R-29	2.750	5.070
R-30	2.750	5.070
R-31	1.375	4.055,25
R-32	1.375	4.055,25
R-33	1.375	4.055,25
R-34	1.375	4.055,25
Totales	72.000	120.884



Viernes, 28 de marzo de 2025

Artículo 15. EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES.

Suelo adscrito al dominio público. USOS PERMITIDOS:

Espacios Libres y Zonas Verdes:

- Categoría 1.^a
- Categoría 2.^a
- Categoría 3.^a

Estas superficies de espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública se han dimensionado bastante por encima de las mínimas exigidas por el Estándares Mínimos de Calidad y Cohesión Urbanas de la LSOTEX y desarrollado por Decreto 7/2007.

Reservas de terreno de dominio y uso público destinados a zonas de Espacios Libres y Zonas Verde de Dotación Ayuntamiento en una proporción de 59,80 m²/viv para una superficie de 49.869 m².

La superficie total ordenada de Zonas Verdes, exceptuando las zonas determinadas por el PGOU es de 27.963 m², superior al diez por ciento (10%) de la superficie total ordenada (20.462 m²). No se permite ningún tipo de edificación en estas zonas salvo aquellas de carácter provisional, como quioscos, expresamente autorizados por el Ayuntamiento.

ESPACIOS LIBRES	
PARCELA	Sup. Parcela
EL-1	5.684
EL-2	1.022
EL-3	3.005
EL-4	2.925
EL-5	2.925
EL-6	2.925



Viernes, 28 de marzo de 2025

EL-7	15.161
EL-8	5.127
EL-9	11.095
TOTAL	49.869

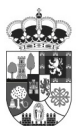
Se establecen como usos compatibles únicamente los derivados del mantenimiento y vigilancia de las dotaciones y los especificados en las Condiciones Particulares de Zona.

Artículo 16. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO (DE).

Suelo adscrito al dominio público. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecidos en los artículos 34, 35 y 39 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres.

DOTACIONAL EQUIPAMIENTO.

PARCELA	Sup. Parcela
DE-1	1.738
DE-2	1.859
DE-3	2.334
DE-4	11.468
DE-5	2.720
DE-6	2.452
DE-7	4.814
TOTAL	27.385



Viernes, 28 de marzo de 2025

La superficie máxima edificable será la adscrita a las instalaciones futuras al uso que la administración actuante determine en los terrenos, de conformidad con su normativa específica.

Se establecen como usos compatibles solamente los derivados del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

Artículo 17. EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (SU).

Suelo adscrito al dominio público. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecidos en el artículo 38 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres.

DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS (SU).

PARCELA	Sup. Parcela
SU-1	80
SU-2	80
SU-3	80
SU-4	80
SU-5	80
SU-6	64
SU-7	80
TOTAL	544



Viernes, 28 de marzo de 2025

Se establecen como usos compatibles solamente los derivados del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

Artículo 18. COMUNICACIONES PARA EL TRANSPORTE (DC).

Suelo adscrito al dominio público.

USOS PERMITIDOS.

Transportes y Almacenes: Categoría 1ª en Situación 1ª Servicios.

Urbanos: Categoría 3.ª en situación 1ª.

Espacios Libres y Zonas Verdes: Categoría 4.ª en situación 2ª.

PARCELA	Sup. Parcela
DC-1	651

Se establecen como usos compatibles solamente los derivados del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

Artículo 19. TERCIARIO DOTACIONAL (T).

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

USOS PERMITIDOS. Público:

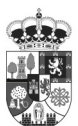
En su forma 1ª:

Categoría 1ª en situación 1ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.

En su forma 2ª:

Categoría 1ª en situación 1ª.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Categoría 2ª en situación 1ª.

En su forma 3ª:

Categoría 1ª en situación 1ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.

En su forma 4ª:

Categoría 1ª en situación 1ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.

En su forma 5ª:

Categoría 1ª en situación 1ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.

En su forma 6ª:

Categoría 1ª en situación 1ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.

En su forma 7ª:

Categoría 1ª en situación 1ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.

En su forma 8ª:

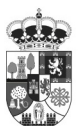
Categoría 1ª en situación 1ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.

En su forma 10ª:

Categoría 1ª en situación 1ª.

Categoría 2ª en situación 1ª.



Viernes, 28 de marzo de 2025

TERCIARIO DOTACIONAL.

PARCELA	Sup. PARCELA	Edificabilidad
T-1	5.082	2.837,94
T-2	5.082	2.837,94
T-3	5.082	2.837,94
T-4	5.239	2.925,61
T-5	7.318	4.086,58
TOTAL EQUIP. DOTACIONAL	27.803	15.526

USOS COMPATIBLES.

Se establecen como usos compatibles los siguientes:

- Terciario, en la Clase a): Comercial en Categorías.
1ª y 2ª (Pequeño y mediano comercio) en situación 2ª.

USOS ALTERNATIVOS.

Se establecen como usos alternativos los siguientes:

- Terciario, en la Clase a):
Comercial en categorías 3ª y 4ª. (Gran comercio y grandes superficies comerciales), en situación 3ª (Alternativo en edificio de uso exclusivo).



Viernes, 28 de marzo de 2025

TÍTULO II: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I: DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 20. Definición.

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Artículo 21. Clases de condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- a. Condiciones de la parcela edificable.
- b. Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela.
- c. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- d. Condiciones de habitabilidad de los edificios.
- e. Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios.
- f. Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.
- g. Condiciones estéticas.

CAPÍTULO I: CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, entendiéndose como parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad independiente e identificada por sus linderos y su superficie. Esta normativa será de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial.

Artículo 22. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Se denomina lindero frontal al que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Linderos laterales son los restantes, denominándose lindero de fondo al lindero opuesto al frontal.

Artículo 23. Alineaciones exteriores.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan Parcial, estableciendo el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.



Viernes, 28 de marzo de 2025

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior en los frentes indicados en el Plano de Alineaciones, Alturas y Rasantes sin perjuicio de los retranqueos autorizados y las Condiciones Particulares de Cada Zona.

Artículo 24. Parcela.

Parcela es la superficie de suelo susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a éste a todos los efectos.

Parcela mínima es la superficie que en el Plan Parcial se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

Será edificable la parte de la parcela comprendida entre las alineaciones exteriores y los linderos laterales y de fondo, susceptible de ser ocupada por la edificación bajo determinadas condiciones fijadas por las condiciones particulares de cada zona de ordenación.

Artículo 25. Solar.

Tienen la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes:

- a. Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística, o el de reparcelación en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b. Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c. Disponer de acceso rodado pavimentado y encintado de aceras en las vías a las que dé frente, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como de todas aquellas redes de servicio exigibles por aplicación de la legislación sectorial, todas ellas en condiciones de servicio suficientes para la edificación susceptible de ser construida.
- d. Reunir las condiciones de forma y dimensiones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II: CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, y a aquellas que impliquen la modificación de los parámetros de posición u ocupación.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Artículo 26. Cerramiento de parcela.

Es el elemento constructivo que, situado sobre los linderos de una parcela, la delimita físicamente.

Los cerramientos podrán ser opacos hasta la altura de cien (100) centímetros y calados o vegetales hasta la altura de ciento ochenta (180) centímetros, medidos desde la rasante de la calle cuando separen de un espacio público.

Cuando se trate de cerramientos sobre linderos divisorios de dos parcelas, se podrá optar por la solución descrita o bien por un cerramiento que podrá ser opaco hasta una altura que no supere en ningún punto los doscientos (200) centímetros, tomando las medidas en cualquier caso desde el nivel del terreno de la parcela en la que se construyan.

En aquellos casos en que sea necesario superar las dimensiones precitadas por la existencia de instalaciones deportivas, porque los edificios por su uso o características así lo requieran, o por cualesquiera otros motivos, deberá justificarse tal necesidad, sometiendo la solución a autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 27. Rasantes y cotas de referencia.

1. Rasante. Es la línea que señala el Plan Parcial como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la misma.

2. Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

3. Cota de origen y referencia. Es la que define el Plan Parcial como referencia para la medición de la altura del edificio:

- a. En la edificación cuya línea de fachada coincida con la alineación exterior, se tomará como cota de origen y referencia la rasante de la acera en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de altura entre los dos extremos de la fachada sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ninguno de ellos se sobrepase esta diferencia, y se procederá a establecer la cota de origen y referencia en cada tramo según lo especificado.

En el caso de parcelas en esquina, la cota de origen y referencia se tomará en cada una de las fachadas independientemente.



Viernes, 28 de marzo de 2025

4. La rasante del terreno alrededor de una edificación es la cota en el punto de contacto del terreno con los paramentos de fachada.

5. Rasante interior o de parcela. Se define como rasante interior la cota de suelo terminado que se da en el interior de una parcela, ya sea patio de manzana o espacio libre de parcela. En general será la configuración (o cota) natural del terreno salvo que justificadamente se necesite alterar, en cuyo caso:

En el caso de las zonas en que la cota final venga dada por la de remate de plantas inferiores a la baja (sótano y semisótano), la rasante interior no podrá superar en más o menos uno con cincuenta (1,50) metros la cota de referencia de la parcela y dichas plantas deberán escalonarse para no superar esta limitación.

Artículo 28. Retranqueos y separaciones a los linderos.

1. Retranqueo. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más viarios o espacios libres públicos, se entenderá como alineación exterior todo el perímetro de la parcela que limite con estos viarios o espacios libres.

2. Separación a linderos. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

El retranqueo sobre alineaciones de vial se permite que sea alguno de los siguientes:

- Retranqueo en todo el frente del vial, salvo especificación en contra de las condiciones particulares de cada zona.
- Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- Retranqueo en la planta baja para formación de pórticos o soportales.

La introducción de retranqueos en plantas de pisos no alterará el Fondo Máximo Edificable.

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 cada zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que se puede situarse la edificación. Salvo que las condiciones particulares de cada zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano podrán alinearse a vial o espacio exterior público siempre y cuando la altura de la cara superior del forjado de techo no supere en ningún punto una distancia de cien (100) centímetros respecto de la rasante de la acera o espacio público a la que se alinea.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Artículo 29. Ocupación máxima de parcela.

Se fija por la relación entre la superficie susceptible de ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela; la cuantía de la ocupación se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación, o como conjunción de referencias de posición. Proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, excluyendo los cuerpos volados.

Artículo 30. Alineación Oficial.

Alineación Oficial es la línea que establece a lo largo de las calles peatonales o rodadas, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado, separando los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Son Alineaciones Exteriores o de Edificación las que limitan la edificación con la vía pública y Alineaciones Interiores las que lo hacen con el patio de manzana o espacios libres interiores como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable.

Ambas alineaciones delimitan la superficie edificable de las parcelas.

Artículo 31. Fondo edificable.

Se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular a la alineación exterior, a la que se sitúa la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando no exista determinación en contrario en las condiciones particulares de las zonas.

Artículo 32. Área de movimiento de la edificación.

Será la comprendida entre las Alineaciones exteriores e interiores del edificio, pudiendo ser sobrepasadas por sótanos y voladizos de acuerdo con su regulación específica.

Artículo 33. Línea de edificación. Superficie ocupada.

La línea de edificación es la proyección sobre el plano horizontal de las fachadas de la edificación, que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, excepto los elementos salientes permitidos (vuelos).

La superficie ocupada sobre rasante es la comprendida dentro de la línea de edificación, descontándose de la misma los patios de parcela, siempre que no estén edificados sobre rasante.

La regulación de la ocupación se considerará siempre sobre rasante.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Artículo 34. Espacio libre privado.

Es la parte de parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante, como consecuencia de aplicar las reglas referidas a los retranqueos mínimos y a la ocupación máxima.

No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a los espacios libres al servicio de la edificación, pudiendo mancomunarse los pertenecientes a parcelas contiguas, debiendo en ese caso formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este capítulo.

Artículo 35. Edificabilidad. Superficie edificada.

Se denomina edificabilidad al valor de la superficie edificada total que puede construirse en una parcela y se fija por una cifra absoluta concreta o por un porcentaje sobre la superficie de parcela edificable:

1. Superficie edificada por planta es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada sobre o bajo rasante, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:

- Los sótanos y semisótanos dedicados a garajes, almacén al servicio de las actividades ubicadas en pisos superiores o trasteros.
- Los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones para instalaciones permitidas en cubiertas según Art. 1.8.a) del PGOU de Cáceres.
- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- Los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica del PGOU.
- Los porches abiertos en planta baja.
- En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, los locales y oficinas situados bajo el nivel de la planta baja de la calle más alta, con la condición de habilitar aparcamientos públicos a razón de 1 plaza por cada 100 m² dedicados a este uso.



Viernes, 28 de marzo de 2025

2. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior.

Artículo 36. Altura. Definiciones.

1. De la edificación. Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

2. De cornisa. Es la distancia vertical medida desde la cota de origen y referencia hasta un plano horizontal que pase por la intersección del plano inferior de la cornisa con el de fachada, que coincidirá con la cara inferior del forjado de techo de la última planta:

3. Altura total. Es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. De las plantas.

a. De piso. Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.

b. Libre. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

Artículo 37. 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. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de origen y referencia o de rasante hasta la altura de cornisa o la altura total. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificare a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

3. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con un dígito indicando el número de plantas permitidas.

4. Altura máxima es la señalada en el Plano de Alineaciones, Alturas y Rasantes con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen las salidas de escalera, casetas



Viernes, 28 de marzo de 2025

de ascensores y elementos similares cuando los mismos estén autorizados conforme a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Cáceres para Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora.

Artículo 38. Planta.

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

- Planta baja. Es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano o semisótano, según estén o no permitidos en cada una de las condiciones particulares de las subzonas.
 - a. En ningún caso la planta baja tendrá su pavimento a una cota inferior a sesenta centímetros (60 cm) respecto a de la rasante de la vía o del terreno.
 - b. En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.
 - c. La altura libre de la Planta Baja no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros ni superior a trescientos (300) centímetros si su uso es residencial, incrementándose estas limitaciones para cualquier otro uso a trescientos (300) y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros respectivamente.
- Plantas inferiores a la baja. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara inferior del forjado de techo se encuentre a una distancia menor de cien (100) centímetros por encima de la cota de origen o referencia, que se situará según lo establecido en el punto anterior.

Las plantas inferiores a la baja pueden ser:

- Sótano. Se entiende por sótano la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre como máximo a cien (100) centímetros por encima de la cota de origen o referencia.
- Semisótano. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la cota de origen o referencia según ha quedado definida, siempre y cuando la cara inferior del forjado de su techo se encuentre como máximo a cien (100) centímetros por encima de esa cota de referencia. En viales cuya pendiente sea superior al seis por ciento (6%), se permitirá que la cara inferior del forjado de techo del semisótano se sitúe, como máximo, a ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia.



Viernes, 28 de marzo de 2025

La altura libre mínima de las plantas inferiores a la baja será de doscientos veinticinco (225) centímetros. No está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, admitiéndose únicamente el uso de garaje, almacén de servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares.

También se podrán implantar, en edificios de uso no residencial, y siempre que lo admitan las condiciones reguladas en el Título I para cada uso, usos complementarios y necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, cumpliendo el resto de condiciones derivadas de la actividad específica. En este caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad.

- **Entreplanta.** Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Se admiten en planta baja, con un máximo de superficie igual al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie del local a que pertenezca y la separación del borde del forjado a fachada será como mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros; su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquél y configurándose un espacio único. La altura libre mínima del espacio habitable será de doscientos cuarenta (240) centímetros. Cuando la altura libre de la entreplanta sea inferior a esa magnitud, únicamente se admitirán usos de almacén, cuarto de máquinas, instalaciones o aseo de personal, en cuyo caso la altura libre se podrán reducir hasta un mínimo de doscientos diez (210) centímetros. La altura libre se computará entre las caras inferiores de forjados.
- **Planta de piso.** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre mínima se establece en doscientos cincuenta (250) centímetros, con independencia de las condiciones más restrictivas que se puedan derivar de su uso. En el uso de viviendas se admiten piezas abuhardilladas con una altura mínima en sus paramentos verticales de ciento cincuenta (150) centímetros, siempre que cumplan el resto de condiciones impuestas en este Capítulo.
- **Ático.** Es la última planta de la edificación, incluida dentro de la altura máxima permitida, cuando se cumple la condición de que la superficie ocupada es menor que la de la planta inmediatamente inferior y que la superficie no ocupada se destina a terraza que no podrá ser objeto de acristalamiento o cierre de ninguna clase.

Su altura de piso será de tres (3) metros como máximo y su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas del edificio, exteriores y/o a patio, un mínimo de tres (3) metros.



Viernes, 28 de marzo de 2025

En el caso de la existencia de ático, la regulación de las construcciones por encima de la altura permitida se refiere al forjado de techo del ático, que es el último del edificio, y la envolvente de planos a treinta grados (30º) o cuarenta y cinco grados (45º) sexagesimales será trazada por el borde de las fachadas retranqueadas, midiéndose la altura máxima de cumbrera desde la cara superior del forjado de techo del ático.

Artículo 39. Cuerpos salientes y vuelos.

Se entienden por cuerpos salientes o vuelos todos aquellos cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

- **Balcones.** Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada.

Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan balconadas. Los cuerpos salientes abiertos serán aquellos que tienen todo su perímetro sin cerrar a partir de una altura máxima de ciento diez (110) centímetros a medir desde la cota de suelo terminado.

La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos sobre la alineación oficial no computará a efectos de edificabilidad. La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos sobre el espacio interior de parcela computará el cincuenta por ciento (50%) a efectos de edificabilidad.

- **Miradores.** Son cuerpos salientes acristalados en más de un noventa por ciento (90%) de la superficie de los planos verticales que lo separan del exterior, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan galerías. Podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto un (1) metro en cada extremo de la misma.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

- **Terrazas.** Se denominan terrazas a los espacios habitables u ocupables abiertos en parte de su perímetro a partir de una altura máxima de ciento diez (110) centímetros medidos desde la cota de suelo terminado, y que no sobresalen del plano de fachada. La superficie en planta de las terrazas computará en un cincuenta por ciento (50%) a efectos de edificabilidad.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan también terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

- Cuerpos cerrados volados. Son cuerpos cerrados volados todos los no contemplados en los apartados anteriores. Se permiten dichos cuerpos, a partir del forjado inferior de la planta primera, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

Se fija un vuelo máximo de ciento cincuenta centímetros (150 cm) en todo el ámbito del Polígono.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo trescientos cincuenta (350) centímetros. Así pues, se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación exterior y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, fondos edificables máximos o patios de manzana trazados, se medirán desde dichas líneas.

Las aristas de los vuelos cerrados o abiertos, no podrán sobrepasar un plano vertical trazado a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) desde la arista de la fachada en cada lindero, debiendo separarse al menos ochenta (80) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Los vuelos de los solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los dos parámetros que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones. Así mismo, en aquellos patios de manzana en el que se puedan realizar cuerpos volados, la separación lateral mínima de cualquiera de ellos al paramento más cercano con el que la fachada sobre la que se disponga forme esquina, será de tres (3) metros medidos sobre la línea de su fachada. La distancia mínima entre cuerpos volados en edificios que sus fachadas formen rincón será de tres (3) metros.

Artículo 40. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará los de los vuelos permitidos para balcones, con una limitación genérica de un máximo de cuarenta y cinco.

(45) centímetros para calles de entre nueve (9) y veinte (20) metros de ancho y un máximo de noventa (90) centímetros para calles de veinte (20) o más metros de anchura.



Viernes, 28 de marzo de 2025

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los/as usuarios/as.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal.

Artículo 41. Patios.

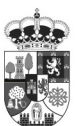
Se entiende por patio todo espacio privado no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras (2/3) partes de su longitud total. La función de los patios es dar ventilación e iluminación a las dependencias que se abren a ellos.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

- Patio de parcela.
 - a.1) Cerrado. Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.
 - a.2) Abierto. Es el que está situado en las fachadas exteriores de la edificación.
- Patio de manzana. Es el que tiene definida gráficamente su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.
- Patio mancomunado. Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones prescritas en estas Normas, estableciendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares que lo constituyan. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales, con la condición de no cancelación sin la autorización del Ayuntamiento, ni mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran de la mancomunidad para conservar sus dimensiones mínimas.

Artículo 42. Anchura de patios.

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Artículo 43. Medición de la altura de patios cerrados.

La altura del patio H se medirá a la cota de coronación de los paramentos que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. En el caso de que los paramentos que delimiten el patio tengan distintas alturas, se tomará como H la mayor de las semisumas de las alturas de los paramentos enfrentados. No se considerarán a estos efectos, aquél o aquéllos que tengan una longitud menor del veinticinco por ciento (25%) de la del perímetro del patio.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a sesenta (60) centímetros por encima del de cualquiera de los locales que abran o puedan abrir huecos a él.

Artículo 44. Dimensiones de los patios de parcela cerrados.

La anchura mínima del patio sobre el que recaigan piezas habitables será de un tercio de la altura del patio ($H/3$), medida según lo definido en los artículos precedentes, y la superficie habrá de ser igual o mayor a un octavo de la altura al cuadrado ($H^2/8$). En los patios a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a un quinto de la altura ($H/5$) y la superficie habrá de ser igual o mayor a un décimo de la altura al cuadrado ($H^2/10$).

Para estos casos, se fija un mínimo para luces rectas y diámetro inscribible de tres (3) metros y doce (12) metros cuadrados para su superficie, salvo en el caso de edificios de viviendas de dos (2) plantas donde el mínimo de superficie se reduce a diez (10) metros cuadrados. En edificios de una sola vivienda, con un máximo de dos (2) plantas, los mínimos se reducen a dos (2) metros para luces rectas y ocho (8) metros cuadrados para la superficie, mientras que en las de más de dos (2) plantas se aplica la regla general.

En patios a los que no abran ni dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a $0,15H$ y la superficie habrá de ser mayor o igual a un veintavo de la altura al cuadrado ($H^2/20$).

En este caso se fija un mínimo para luces rectas y diámetro inscribible de tres (3) metros y de nueve (9) metros cuadrados para la superficie, pudiéndose reducir en edificios de dos (2) plantas a dos (2) metros para las luces rectas y la superficie mínima a seis (6) metros cuadrados cuando el uso sea exclusivo para una vivienda.

En todos los casos, las superficies y dimensiones mínimas de los patios no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Los patios abiertos a fachada tendrán un frente abierto cuya longitud mínima será de un sexto de la altura (H/6), con un mínimo de tres (3) metros. La profundidad del patio abierto será como máximo igual a vez y media el ancho del frente abierto de fachada. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 45. Acceso a los patios.

Cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento. Esta condición no será aplicable si se imponen las necesarias servidumbres –que constarán en la escritura de obra nueva y en el Registro de la Propiedad- para posibilitar el acceso desde alguna vivienda o local privado.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan únicamente al patio de manzana se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 46. Dimensiones de los patios de manzana.

Son las grafiadas en los planos de ordenación de este Plan Parcial, sin perjuicio de los retranqueos permitidos en las condiciones particulares de cada zona.

Artículo 47. Edificación en patios de manzana.

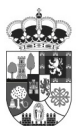
Con carácter general no se permite la edificación de los patios de manzana, únicamente se permitirá la implantación, del uso garaje-aparcamiento.

Las construcciones auxiliares permitidas serán las indicadas en el artículo 55 para los espacios libres de parcela, y se someterán a las mismas limitaciones en él establecidas.

Se deberán urbanizar totalmente tanto las zonas que no se edifiquen como las cubiertas de las edificaciones realizadas al amparo de esta norma. Estas cubiertas serán planas. Tanto en el caso de que no estén edificados, como en el caso de que se edifiquen bajo o sobre rasante, deberán contar con acceso desde espacios comunitarios.

Artículo 48. Ventilación.

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:



Viernes, 28 de marzo de 2025

- a. Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b. Ventilación natural conducida. Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
- c. Ventilación forzada. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire. Se autoriza la ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de climatización, cuartos de basura, garajes y servicios similares, mediante chimenea de ventilación.

Estas chimeneas de ventilación podrán ser por colector general o unitario y conductos independientes, debiendo cumplirse las condiciones siguientes:

1. Un solo colector debe servir a un máximo de siete (7) plantas.
2. Los conductos serán verticales y de material incombustible.
3. La sección mínima del colector será de cuatrocientos (400) centímetros cuadrados y la de los conductos individuales de ciento cincuenta (150) centímetros cuadrados.

La parte superior de la chimenea de ventilación se rematará con un aspirador estático o activado.

Con carácter general y salvo disposición en contrario de la regulación particular de los usos, cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable para ventilación con una dimensión mínima equivalente a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza.

Artículo 49. Iluminación.

Con carácter general y salvo regulación en contrario de la regulación particular de los usos, todas las piezas y locales habitables dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior de superficie superior a un octavo (1/8) de su planta. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

CAPÍTULO V: CONDICIONES ESTÉTICAS.

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Artículo 50. Cerramientos de solares no edificadas.

Los solares no edificadas, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, como máximo de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad, siendo obligatoria una puerta de acceso a su interior.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis (6) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación o, en todo caso, de tres (3) meses desde el requerimiento por parte del Ayuntamiento.

Artículo 51. Cerramiento y vallado de parcelas edificadas (D).

Salvo normativa más concreta de la norma zonal, las fincas construidas deberán cerrarse mediante vallas que tendrán como máximo una parte ciega de altura igual o inferior a un (1) metro, completándose hasta un máximo de ciento ochenta (180) centímetros con cerramientos diáfanos.

Artículo 52. Cierres provisionales en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento adecuado que será al menos el de fábrica de ladrillo enfoscada y pintada en un color acorde con el de la fachada del edificio y que no permita arrojar objetos al interior.

Artículo 53. Composición de las fachadas.

Las fachadas interiores de los edificios que, como consecuencia de la composición volumétrica actual o futura de las edificaciones colindantes, pudieran resultar vistas desde los espacios públicos, se diseñarán con materiales homogéneos con los de las fachadas de los locales de planta baja, cualquiera que sea su uso y se conjugarán con las del edificio en que se ubican.

Artículo 54. Tratamiento de medianerías.

Todos los paramentos exteriores de las medianerías de las construcciones que, como consecuencia de la libre composición de las edificaciones o de la menor altura de las colindantes, pudieran resultar vistas con carácter permanente o durante un período de tiempo prolongado, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Artículo 55. Tratamiento y edificación de espacios libres.

Salvo determinación en contrario de las condiciones particulares del uso a que se destinen, las superficies de los espacios interiores de cada parcela que no sean ocupadas por la edificación bajo o sobre rasante, habrán de pavimentarse o ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, debiendo incluirse en el correspondiente proyecto la definición del tratamiento de tales espacios. La solución que se dé a los espacios libres garantizará la plantación y mantenimiento de las especies vegetales, excepto en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos.

El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos en superficie de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios. Las únicas instalaciones que se permiten en los espacios libres son las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, y su existencia será convenientemente justificada por asociarse al uso que soporte el espacio libre, respetando en todo caso los retranqueos y separación a linderos impuestos a la parcela.

Artículo 56. Fachadas de locales.

El tratamiento de los elementos fundamentales de la composición de las fachadas de los locales, como revestimiento de pilares y otros elementos estructurales, ritmo básico de vanos y macizos, etc., deberá estar contemplado en el proyecto que sirva de base para la tramitación de la licencia y las obras correspondientes y se ejecutarán con las del conjunto del edificio.

Artículo 57. Faroles.

Se permite colocar en las fachadas faroles con un saliente máximo igual al autorizado para aleros, balcones y miradores, siempre que queden a una altura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la rasante de la calle.



Viernes, 28 de marzo de 2025

Artículo 58. Anuncios y rótulos.

Se estará a lo dispuesto por las ordenanzas municipales concretas sobre el aspecto de la cartelería a instalar sobre las edificaciones. En cualquier caso, no se podrán rebasar los vuelos máximos admitidos para estas instalaciones, y los anuncios y rótulos serán tales que no producirán molestias por su tamaño o ubicación. Concretamente, para el caso de carteles de obra, se estará a lo dispuesto por la Resolución de Alcaldía de fecha 6 de noviembre de 2000.

Artículo 59. Conservación de la vegetación.

Tanto el arbolado de las áreas ajardinadas existentes, ya sea en espacios libres públicos o privados y aun cuando no estuvieran calificadas de zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones. Cuando por la posición de las edificaciones o en la ejecución de las obras de urbanización se necesitase eliminar parte del arbolado, se procurará afectar a los ejemplares de menor porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren. En los espacios libres privados lindantes con el exterior, en los patios de manzana y en las márgenes de las vías y espacios públicos cuyo dimensionado y uso del subsuelo lo posibiliten, será obligatorio el ajardinamiento o plantación de arbolado de las áreas no ocupadas por la circulación rodada o peatonal.

Artículo 60. Emisión de ruidos.

Serán de aplicación la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones aprobada por el Ayuntamiento de esta ciudad.

Artículo 61. Tratamiento de los suelos públicos.

Las renovaciones parciales de pavimentación que fueran necesarias por razones de obras, deterioro u otras causas, garantizarán su homogeneidad de textura, ejecución y calidad con el resto del ámbito afectado.

CAPÍTULO VI: PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y EL ARBOLADO.

Estas normas serán de aplicación, en lo que les afecte, a los jardines y espacios verdes tanto de propiedad públicas como de propiedad privada.

Artículo 62. Conservación de zonas verdes.

1. Todos/as los/as propietarios/as de zonas verdes están obligados/as a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.



Viernes, 28 de marzo de 2025

2. En los jardines y zonas verdes públicos y privados deberán realizarse los riegos precisos para la subsistencia de las especies, efectuándose con un criterio de economía del agua en concordancia con su mantenimiento ecológico; los árboles y arbustos que las integren serán podados adecuadamente; y deberán encontrarse en todo momento en un estado satisfactorio de limpieza y ornato, así como libres de maleza espontánea.
3. Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.

Artículo 63. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como 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 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 las vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, 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. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público, 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 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
5. 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 las pérdidas, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
6. 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



Viernes, 28 de marzo de 2025

incluso 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.

7. Queda prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cables o anuncios o reclamos publicitarios en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cáceres, 24 de marzo de 2025

Juan Miguel González Palacios

SECRETARIO GENERAL

