



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Castuera, que afecta a los artículos 92, 138, 139, 140, 141, 143 y 147 bis de su normativa urbanística. (2011062164)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 2 de octubre de 2002, 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), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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

### **A C U E R D A :**

1. Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiadas.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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 su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, 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.

V.º B.º

El Presidente,

**MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO**

El Secretario,

**JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN**



## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba especificado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 2 de octubre de 2002, se modifican el artículo 92 "Patios de parcela", el epígrafe 4 "Condiciones de uso" del artículo 138 "Ordenanza 2.<sup>a</sup> Edificación residencial-tejido de borde", el punto 2.2 del artículo 139 "Ordenanza 3.<sup>a</sup> Edificación unifamiliar", el epígrafe 4 "Condiciones de uso" del artículo 140 "Ordenanza 4.<sup>a</sup> Industrial mixto", el punto 2.3 y el epígrafe 4 "Condiciones de uso" del artículo 141 "Ordenanza 5.<sup>a</sup> Industrial exclusivo", el punto 4.1 del artículo 143 "Ordenanza 7.<sup>a</sup> Equipamiento urbano", el punto 2.5 del artículo 147.bis "Ordenanza 12.<sup>a</sup> Comercial". La redacción de los artículos enumerados es la siguiente:

### **Artículo 92. Patios de parcela.**

Tendrán las siguientes limitaciones:

- a) Podrá edificarse en planta baja en su totalidad rematándolo con cubierta plana de forma que pueda ser empleado por los usuarios de la planta primera, como espacio privado, inscribiéndose este derecho en la escritura de propiedad con los requisitos a que hubiere lugar.
- b) En edificios destinados a vivienda plurifamiliares en las que el patio no fuera cubierto en planta baja con el conjunto de la edificación, el patio quedará sujeto a la prohibición de edificar y a la inscripción en el Registro de esta limitación y del derecho de uso a quien se le asigne la propiedad del patio; privativo de una planta o de la comunidad.
- c) El propietario o propietarios del patio de parcela estarán obligados al mantenimiento del mismo en condiciones de limpieza y decoro, prohibiéndose el uso de almacenaje de materiales que produzcan olores, emanaciones o ruidos que puedan estar en contradicción con el uso principal del edificio.

### **Artículo 138. Ordenanza 2.<sup>a</sup>. Edificación residencial-tejido de borde.**

#### **4. CONDICIONES DE USO.**

##### **4.1. USOS PERMITIDOS**

###### **4.1.1. Vivienda**

En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en la categoría 1.<sup>a</sup> y de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, exceptuando las dos primeras, en las restantes categorías.

###### **4.1.2. Residencial colectivo.**

En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cinco dormitorios.

###### **4.1.3. Comercial.**

En categorías 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>. Dispondrán los de 4.<sup>a</sup> categoría de una plaza de aparcamiento por cada 300 metros cuadrados.



#### 4.1.4. Oficinas.

En categorías 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 300 metros cuadrados.

#### 4.1.5. Cultural.

En categoría 3.<sup>a</sup> con una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

#### 4.1.6. Artesanía.

En categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada taller.

#### 4.1.7. Garaje-aparcamiento.

En categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

### 4.2. USOS ALTERNATIVOS.

#### 4.2.1. Sanitario.

En categoría 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados.

#### 4.2.2. Religioso.

En todas las categorías.

#### 4.2.3. Deportivo.

En todas las categorías.

#### 4.2.4. Social.

Dentro de estos, se permitirán las actividades clasificadas en la Orden de 16 de septiembre de 1996 de la Consejería de Presidencia y Trabajo, por la que se establecen los horarios de apertura y cierre de los establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas, que se recogen bajo los siguientes grupos: A, B, C, D, F, G, H, I, J y K.

#### 4.2.5. Industria.

#### 4.2.6. Servicios del automóvil.

En categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>. En la 1.<sup>a</sup> sólo en edificio exclusivo y exento, con una altura máxima de dos plantas (siete metros), accesos independientes y totalmente aislados. No podrán quedar medianerías al descubierto. En categoría 2.<sup>a</sup>, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 metros cuadrados, más el espacio destinado a aparcamiento. La potencia no será superior a 60 CV.

### 4.3. USOS PROHIBIDOS.

Todos los no especificados anteriormente.

**Artículo 139. Ordenanza 3.ª. Edificación unifamiliar.**

## 2.2. Retranqueos.

Serán los que aparecen en el siguiente cuadro:

Retranqueos (metros)			
Grado	Fachadas	Fondos	Laterales
1.º	> 10	> 10	> 10
2.º	> 7	> 7	> 7
3.º	Adosable	> 3	Adosable
4.º	Adosable	> 3	Adosable
5.º	6	Adosable	Adosable

En el grado 3.º y como casos excepcionales, en las manzanas de vivienda unifamiliar de 15 metros de fondo situadas en el "Cercón de Zapata", así como en aquellos solares que, por las características propias de su morfología no permitan cumplir la reglamentación anterior, se omitirá la necesaria separación de 3 metros de fondo.

En las parcelas con uso residencial unifamiliar situadas en los terrenos colindantes con las actuales instalaciones de la piscina municipal y el parque ferial, y recalificadas mediante la modificación puntual n.º 5 de estas NNSS, se establece una parcela mínima de 350 m<sup>2</sup> y las condiciones de retranqueo y edificabilidad serán las determinadas para el grado 3º.

En la manzana delimitada por las calles Ventura Reyes Prosper, Duque de Ahumada y la Avda. de Extremadura, el retranqueo obligatorio en los frentes a la Avda. de Extremadura y a la calle Duque de Ahumada de 6,00 metros debe entenderse referida a un cuerpo principal de edificación, pudiendo después resolverse la edificación en cuanto a volumetría según el criterio del proyectista.

**Artículo 140. Ordenanza 4.ª. Industrial mixto.**

## 4. CONDICIONES DE USO.

## 4.1. USOS PERMITIDOS.

4.1.1. Vivienda. Se permitirá la construcción de viviendas, con un límite máximo de dos y con superficie total edificada de 300 m<sup>2</sup> por parcela, para uso exclusivo del personal de la empresa, debidamente justificado. Una plaza de aparcamiento por vivienda.

4.1.2. Industria. Las siguientes categorías en situación 5ª, con los límites expresados en CV para la potencia mecánica, en metros cuadrados de techo para la superficie edificada, en decibelios en el índice de ruidos o cualquiera de los índices de contaminación de la recogida en el Anexo 1 de esas Ordenanzas.



Unidad de medida	Situación	Categoría			
		1. <sup>a</sup>	2. <sup>a</sup>	3. <sup>a</sup>	4. <sup>a</sup>
CV potencia mecánica	5. <sup>a</sup>	25	100	400	500
m <sup>2</sup> techo edificable	5. <sup>a</sup>	1.000	2.000	S.L.*	S.L.*
Decibelios	5. <sup>a</sup>	70	90	90	100
Límite de índices de contaminación Anexo 1	5. <sup>a</sup>	3	3	3	3

\* S.L. Sin limitación.

#### 4.1.3. Garaje – Aparcamiento.

En categorías 2.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>.

#### 4.1.4. Servicios del automóvil.

En categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

#### 4.1.5. Artesanía.

En todas las categorías.

### 4.2. USOS ALTERNATIVOS.

#### 4.2.1. Comercial.

En categoría 5.<sup>a</sup>. Una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2. Oficinas.

Una plaza por cada 150 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3. Social.

En categoría 4.<sup>a</sup>. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.2.4. Sanitario.

En categoría 5.<sup>a</sup>

#### 4.2.5. Residencial móvil

En todas las categorías.

#### 4.2.6. Cultural.

En todas las categorías.

#### 4.2.7. Religioso

En todas las categorías.

#### 4.2.8. Deportivo.

En todas las categorías.



#### 4.3. USOS PROHIBIDOS.

Los restantes

### **Artículo 141. Ordenanza 5.<sup>a</sup>. Industrial exclusivo.**

#### 2.3. Edificabilidad

El volumen máximo de la edificación será de 10 metros cúbicos por metro cuadrado de parcela edificable (10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

#### 4. CONDICIONES DE USO.

##### 4.1. CONDICIÓN GENERAL.

El uso principal será el industrial o almacenes, permitiéndose los compatibles con el mismo.

##### 4.2. USOS PERMITIDOS.

4.2.1. Vivienda. Se permitirá la construcción de viviendas, con un límite máximo de dos y con superficie total edificada de 300 m<sup>2</sup> por parcela, para uso exclusivo del personal de la empresa, debidamente justificado. Una plaza de aparcamiento por vivienda.

##### 4.2.2. Industria.

Las siguientes categorías en situación 5.<sup>a</sup>, con los límites expresados en CV para la potencia mecánica, en metros cuadrados de techo para la superficie edificada, en decibelios en el índice de ruidos o cualquiera de los índices de contaminación de la recogida en el Anexo 1 de esas Ordenanzas.

Unidad de medida	Situación	Categoría			
		1. <sup>a</sup>	2. <sup>a</sup>	3. <sup>a</sup>	4. <sup>a</sup>
CV potencia mecánica	5. <sup>a</sup>	25	100	400	500
m <sup>2</sup> techo edificable	5. <sup>a</sup>	1.000	2.000	S.L.*	S.L.*
Decibelios	5. <sup>a</sup>	70	90	90	100
Límite de índices de contaminación Anexo 1	5. <sup>a</sup>	3	3	3	3

\* S.L. Sin limitación.

##### 4.2.3. Garaje – Aparcamiento.

En categorías 2.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>.

##### 4.2.4. Servicios del automóvil.

En categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

##### 4.2.5. Artesanía.

En todas las categorías.



#### 4.3. USOS ALTERNATIVOS.

##### 4.3.1. Comercial.

En categoría 5.<sup>a</sup>. Una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>.

##### 4.3.2. Oficinas.

Una plaza por cada 150 m<sup>2</sup>.

##### 4.3.3. Social.

En categoría 4.<sup>a</sup>. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

##### 4.3.4. Sanitario.

En categoría 5.<sup>a</sup>.

##### 4.3.5. Residencial móvil.

En todas las categorías.

##### 4.3.6. Cultural.

En todas las categorías.

##### 4.3.7. Religioso.

En todas las categorías.

##### 4.3.8. Deportivo.

En todas las categorías.

#### 4.4. USOS PROHIBIDOS.

Los restantes.

### ***Artículo 143. Ordenanza 7.<sup>a</sup>. Equipamiento urbano.***

#### 4.1. Condiciones de volumen.

Serán las de la Ordenanza 1.<sup>a</sup>, salvo en la posibilidad de retranquear a linderos y a la existencia de una zona marginal de aislamiento de 10 metros como mínimo.

La edificabilidad será de 7 metros cúbicos por metro cuadrado.

La altura de pisos será libre.

### ***Artículo 147.bis. Ordenanza 12.<sup>a</sup>. Comercial.***

#### 2.5. Alturas.

La altura máxima será de 10,00 metros. Sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria. La altura mínima será libre.