



## CONSEJERÍA DE FOMENTO

*RESOLUCIÓN de 11 de abril de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal Casas del Castañar.*

### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CASAS DEL CASTAÑAR

#### NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

##### 1.- GENERALIDADES.

##### 1.1.- NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

##### Artículo 1.- Contenido de las Normas.

1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se adaptan en su contenido a lo establecido en los arts. 77, 78 y 80 del Real Decreto Legislativo de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los arts. 91, 92, 93, 94 y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Del mismo modo todas las determinaciones incluidas en el presente documento se adecuan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras, a las

edificaciones y al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en la redacción del presente Documento Técnico.

##### Artículo 2.- Objeto de las Normas.

1.- Es objeto de las presentes Normas, la ordenación desde el punto de vista urbanístico y medio ambiental del Término Municipal de Casas del Castañar, delimitando el Suelo Urbano y el Suelo no urbanizable, de forma que se disponga de diferentes Normativas de Ordenación Territoriales necesarias para el adecuado desarrollo de cada Municipio.

##### Artículo 3.- Marco legal de las Normas.

1.- El marco legal del documento se entenderá incluido dentro de las competencias atribuidas por la Ley de Régimen Local y de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los Reglamentos que las desarrollan.

2.- Serán prioritarias y directamente aplicables las disposiciones de la vigente Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en lo referente al régimen del suelo y la actividad de ejecución.

##### Artículo 4.- Ámbito de Aplicación de las Normas.

1.- Constituye el ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico la totalidad del Término Municipal de Casas del Castañar.

##### Artículo 5.- Vigencia de las Normas.

1.- El plazo previsto de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico será de ocho años a partir

de su aprobación definitiva, finalizados los cuales deberá procederse automáticamente a su revisión.

Artículo 6.- Interpretación de la documentación de las Normas.

1.- La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Casas del Castañar. En las resoluciones de los casos dudosos o no previstos en las mismas, podrá solicitarse informe de la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura.

Artículo 7.- Revisión de las Normas.

1.- Podrá realizarse una revisión anticipada de estas Normas en los supuestos de aparecer circunstancias especiales que alterasen sustancialmente el ritmo de crecimiento de la población.

Artículo 8.- Modificación de las Normas.

1.- En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación.

Artículo 9.- Prelación Normativa.

1.- Las presentes Normas serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva.

2.- Para las actuaciones urbanísticas que, en la fecha de aprobación de estas Normas, no tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

a) Actuaciones sin licencia municipal: El Ayuntamiento de Casas del Castañar, por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al Promotor para que solicite la aprobación, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), y presentando la documentación exigida por las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias, ajustadas a las regulaciones establecidas para la zona que le corresponda.

b) En las Actuaciones Urbanísticas o Planes Parciales que aun estando aprobados definitivamente, no estuviesen en curso de ejecución en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, el Ayuntamiento de Casas del Castañar requerirá al Promotor para que, en el plazo de seis meses presente la documentación exigida por la Ley y las Normas. Transcurrido el plazo indicado sin cumplirse este requisito, la Corporación Municipal procederá a cancelar los compromisos que hayan podido ser fijados con anterioridad en el área afectada.

Artículo 10.- Competencia.

1.- La competencia para la aplicación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Casas del Castañar, y en lo que de acuerdo con lo indicado en la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) se asigna a la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura.

1.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 11.- Suelo Urbano. Definición y Delimitación.

1.- Constituirán el suelo urbano a los que el Planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento establezca.

2.- Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 12.- Suelo no urbanizable. Definición y Delimitación.

1.- Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que la Norma Subsidiaria no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores, y en particular, los espacios que dicha Norma determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1.- SUELO URBANO.

2.1.1.- Figuras de planeamiento que lo desarrollan.

Artículo 13.- Planes Especiales.

1.- En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento podrán formularse Planes Especiales en suelo urbano con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Norma Subsidiaria.

- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Protección de los elementos de recintos o conjunto histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, para su conservación y mejora.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

## 2.- Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
- b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

### Artículo 14.- Estudios de Detalle.

- 1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias.
- 2.- Su contenido tendrá por finalidad preveer o reajustar, según los casos:
  - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y/o
  - b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- 3.- Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.
- 4.- En ningún caso podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
- 5.- Se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, en el

margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sea en superficie o subterráneas, con una dotación mínima de una plaza de vehículo (20 metros cuadrados) por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de superficie construida en los otros.

### 2.1.2.- Gestión del Planeamiento.

#### Artículo 15.- Sistemas de actuación.

1.- Los deberes y cargas inherentes a la gestión del planeamiento urbanístico serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

2.- Los sistemas de actuación son los siguientes:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

3.- La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

4.- En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en la Norma Subsidiaria y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

5.- En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

6.- La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

### Artículo 16.- Convenios urbanísticos.

1.- Podrán realizarse convenios urbanísticos entre los propietarios y la Administración siempre que las cesiones gratuitas no sean menores que las que corresponderían de la aplicación del baremo incluido en los Anexos al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### 2.1.3.- Ejecución del Planeamiento.

#### Artículo 17.- Proyectos de Parcelación.

1.- El proyecto de parcelación estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala 1:2.000, perfectamente referenciado.
- b) Plano del estado actual de la finca a la escala proporcionada con el tamaño de la misma.
- c) Plano de los lotes resultantes.
- d) Fichas a escala mínima 1:1.000 de cada lote que resulte de la parcelación.
- e) Memoria donde se haga constar los datos generales sobre situación, servidumbres, propiedad, etc.; así como justificación de que la parcela se ajusta a lo establecido en estas ordenanzas.
- f) Valoración de los lotes resultantes.

2.- A la solicitud de Licencia de Parcelación se acompañarán tres ejemplares del Proyecto debidamente visados por el Colegio Oficial.

#### Artículo 18.- Competencia.

1.- La competencia para la tramitación y resolución de la parcelación urbanística corresponde al Ayuntamiento de Casas del Castañar.

#### Artículo 19.- Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Subsidiarias en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán tener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.- La pavimentación tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento de Casas del Castañar para sus obras, que en general, y salvo que las condiciones de las zonas aconsejen otra solución será de firme rígido.

4.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas, de tres metros por segundo (3 m/seg.), cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado. Las pendientes mínimas de los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de medio metro por segundo (0,5 m/seg.). Los pozos de registro se ejecutarán de acuerdo al modelo

del Ayuntamiento de Casas del Castañar, situándose en todos los tronques y cambios de dirección de la red, y en general de manera que las distancias máximas entre dos consecutivas sea inferior a cincuenta metros (50 m). Los sumideros de aguas pluviales se ejecutarán conforme al modelo utilizado por el Ayuntamiento de Casas del Castañar, situándose preferentemente en las esquinas de las manzanas, y en general de forma que la distancia máxima entre dos consecutivas sea inferior a veinticinco metros (25 m). En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga cuya capacidad será de medio metro cúbico (0,5 m<sup>3</sup>).

Para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) de sección, y de un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>) como mínimo para las restantes.

Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando siendo permitidas por las Normas Subsidiarias, no constituyan núcleo de población y se encuentren situadas a más de cien metros (100 m), de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

5.- Las secciones mínimas de la red de abastecimiento de agua será de cien centímetros (100 cm). Habrá de preverse un consumo medio de 250 litros por habitante y día.

#### Artículo 20.- Otros medios de Ejecución del Planeamiento.

1.- El Planeamiento se ejecutará también a través de Proyectos de Edificación, que podrán ser de Obra Nueva o de Reforma o Ampliación de Edificaciones existentes, Proyectos de Demolición de Edificaciones, Señalamientos de Trazados, Proyectos de Actividades, Movimiento de Tierras, etc.

#### 2.1.4.- Actuaciones en el suelo urbano. Limitaciones.

#### Artículo 21.- Limitaciones.

1.- La adquisición del derecho a urbanizar en el suelo urbano requerirá la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

#### 2.2.- SUELO NO URBANIZABLE.

#### 2.2.1.- Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

#### Artículo 22.- Planes Especiales de protección del paisaje.

1.- La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá entre otros a estos aspectos:

- a) Áreas naturales de interés paisajístico.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parque y jardines destacados por su hermosura y disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos exista.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

#### Artículo 23.- Protección de vías de comunicación.

1.- La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiere a la restricción del destino y uso de los terrenos marginales, permitirá:

- a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

2.- En los planos correspondientes de Clasificación de Suelo de estas Normas se han señalado las líneas de edificación y las zonas de protección para reserva viaria, indicándose, así mismo, la afección existente en los terrenos colindantes con las carreteras de las zonas de protección de las mismas. Todo ello de acuerdo con las Leyes de Carreteras del Estado (Ley 25/1988, de 29 de julio), de Extremadura (Ley 7/1995, de 27 de abril) y sus Reglamentos.

#### Artículo 24.- Protección de otros espacios.

1.- El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

#### Artículo 25.- Mejora del medio urbano o rural.

1.- La mejora del medio urbano o rural y de los de suburbios de las poblaciones podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

- a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación:
- b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.
- c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.
- d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

#### Artículo 26.- Planes de Saneamiento.

1.- Se conceptuarán como Planes y Proyectos de saneamiento los que se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad. Estos Planes y Proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

#### 2.2.2.- Actuaciones en suelo no urbanizable. Limitaciones.

#### Artículo 27.- Limitaciones.

1.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

2.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable serán compatibles con la construcción de las obras públicas relacionadas con las Carreteras a su paso por el Término Municipal de Casas del Castañar, pudiéndose realizar cualquier otra obra pública relacionada con las Carreteras o sus elementos funcionales, tales como ensanches de plataforma o mejora de trazado actual (variantes de trazado), obras de acondicionamiento, obras de conservación, etc.

### 3.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

#### Artículo 28.- Función social de la propiedad.

1.- La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

#### 3.1.- SUELO URBANO. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

#### Artículo 29.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

1.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Casas del Castañar, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado.

#### Artículo 30.- Facultades urbanísticas de la propiedad.

1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar.

El derecho a urbanizar los terrenos se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos, y en su caso, el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en el plazo de cuatro años desde su adquisición.

- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.

El derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas y asistemáticas se extinguirá por el transcurso de cuatro años desde la aprobación del planeamiento preciso correspondiente.

- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos máximos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.- La adquisición del derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, y en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

3.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización

en los plazos fijados por el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

4.- El otorgamiento de la licencia correspondiente determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

5.- El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

#### 3.2.- SUELO NO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

##### Artículo 31.- Limitaciones.

1.- Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas:

- a) No podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de Casas del Castañar.

- b) Podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

2.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable serán compatibles con la construcción de las obras públicas relacionadas con las Carreteras a su paso por el Término Municipal de Casas del Castañar, pudiéndose realizar cualquier otra obra pública relacionada con las Carreteras o sus elementos funcionales, tales como ensanches de plataforma o mejora de trazado actual (variantes de trazado), obras de acondicionamiento, obras de conservación, etc.

#### 4.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

##### 4.1.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

##### Artículo 32.- Competencia y procedimiento.

1.- La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento de Casas del Castañar, de acuerdo con la legislación aplicable.

2.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

#### 4.2.- LICENCIAS EN SUELO URBANO

Artículo 33.- Licencias en suelo urbano.

1.- Estarán sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo tales como:

- a) Parcelaciones urbanas.
- b) Movimientos de tierras.
- c) Obras de nueva Planta.
- d) Obras de modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- e) La primera utilización de las edificaciones.
- f) La modificación de usos de los edificios.
- g) La demolición de las construcciones.
- h) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- i) Licencias de obras de urbanización y sus modificaciones.
- j) Señalamientos de trazados.
- k) Licencias de vertederos.
- l) La apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

2.- Se exceptúa de la sujeción a Licencia Municipal a las obras públicas relacionadas con las Carreteras, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, obras de acondicionamiento, etc., así como también los elementos funcionales de la misma, por estar éstos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el art. 55 del Reglamento de Carreteras y no estar sometidos a los actos de control previo municipal, según lo indicado en el art. 12 de la Ley de Carreteras.

Artículo 34.- Obligatoriedad de las Licencias de obra.

1.- No podrá comenzarse a ejecutar ningún tipo de obra sin antes obtener la correspondiente Licencia del Ayuntamiento de Casas del Castañar una vez abonado el correspondiente arbitrio.

2.- Se exceptúa de la sujeción a Licencia Municipal a las obras públicas relacionadas con las Carreteras, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, obras de

acondicionamiento, etc., así como también los elementos funcionales de la misma, por estar éstos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el art. 55 del Reglamento de Carreteras y no estar sometidos a los actos de control previo municipal, según lo indicado en el art. 12 de la Ley de Carreteras.

3.- Para la concesión de licencias de obra en los bienes catalogados e inventariados será preceptivo el dictamen vinculante de la Consejería de Cultura emitido al efecto. El régimen aplicable en estos casos será el indicado en la Ley 2/1999 sobre el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 35.- Solicitud de Licencias.

1.- Las Licencias de Obras se solicitarán mediante solicitud, debidamente reintegrada al Ilmo. Sr. Alcalde Presidente. Ésta será firmada por el propietario y de efectuarlo otra persona, tendrá que hacerse constar necesariamente, el nombre, apellidos y domicilio de aquel, así como documento de estar legalmente autorizada por la propiedad.

2.- A la solicitud se acompañarán los correspondientes volantes de dirección de Arquitecto y Arquitecto Técnico o Aparejador que acrediten la dirección e inspección de la Obra por técnicos de competencia legal y tres ejemplares del Proyecto, debidamente visados por el Colegio Oficial.

Artículo 36.- Caducidad de la Licencia.

1.- Las Licencias de Obra se entenderán caducadas en los siguientes casos:

- a) Por desestimiento del Solicitante.
- b) Por el transcurso de seis meses desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.
- c) Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurridos los plazos fijados en el acto de concesión de licencia de obra, y no habiéndose obtenido de la Alcaldía una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en su solicitud.
- d) Pasando el plazo que se fije en la concesión de la Licencia y de la prórroga, en su caso.

2.- La suspensión aludida no producirá efectos de caducidad si obedece a probada fuerza mayor, o a mandato de la Autoridad competente.

Artículo 37.- Modificaciones del Proyecto.

1.- Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto autorizado, a las condiciones de la Licencia y a las disposiciones

que el Ayuntamiento de Casas del Castañar pudiera dictar durante el curso de aquellas, por razones de seguridad e higiene pública.

2.- Si durante la ejecución de una obra conviniese alterar la estructura del edificio, el uso de los locales, la distribución de sus departamentos o la composición de las fachadas, habrá de pedirse Licencia de reforma acompañando a la solicitud los documentos que se especifican anteriormente, aunque limitados a las partes sujetas a la modificación.

3.- El original del Proyecto, se devolverá al propietario con la comunicación del acuerdo del Ayuntamiento de Casas del Castañar y fecha de la sesión en que se tomó quedando un duplicado de esa documentación en el expediente.

4.- Si el acuerdo es denegatorio se le dará cuenta de las razones por las cuales no puede autorizarse las obras, contra cuyo acuerdo podrá entablar los recursos que, con arreglo a la legislación vigente, sean procedentes.

5.- Al obtener la licencia, el propietario adquiere y acepta la obligación de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, por los daños que se produzcan en la vía pública, conducciones de agua, luz, farolas, hilos telefónicos y arbolado y de los traslados y modificaciones que deban hacerse en el pavimento de la vía pública a consecuencia de la obra.

6.- El ejemplar del Proyecto que se entregue al interesado habrá de tenerlo en la obra siempre a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

#### Artículo 38.- Clasificación de las Obras.

1.- Las Obras a ejecutar en el Término Municipal se clasificarán de la manera que sigue:

- a) Obras de nueva planta.
- b) Obras de reforma y ampliación.
- c) Obras menores.
- d) Obras de conservación y demolición de fincas.
- e) Andamios y vallas.
- f) Parcelaciones urbanísticas.
- g) Obras de Urbanización.

#### Artículo 39.- Definiciones de los tipos de obras.

1.- Se entenderá por Obras de Nueva Planta, aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

2.- Por Obras de Reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

- a) Ampliaciones de edificios existentes.
- b) Reformas de edificios existentes, que afecten a la distribución o a la estructura.
- c) Construcción de miradores o balcones.
- d) Reforma de huecos de fachada, siempre que se trate de más de dos huecos de luz superior a 1,20 m.
- e) Revoco y pinturas de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
- f) Decoración de fachadas.
- g) Portadas de establecimientos comerciales.
- h) Obras de consolidación, apeos y demolición.

3.- Por Obras Menores, aquéllas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores, puedan variar la distribución o decoración de un edificio.

4.- Por Conservación de fincas, las que tiendan a conservar la finca.

5.- Por Obras de Demolición, las que tiendan a destruir la finca total o parcialmente.

6.- Por Parcelaciones Urbanísticas la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando la edificación en éstos pueda dar lugar a constitución de núcleo de población.

#### Artículo 40.- Obras de Nueva Planta. Documentos que debe contener el Proyecto.

1.- La solicitud de Licencia para toda obra de nueva planta irá suscrita por el técnico redactor y se acompañarán tres ejemplares del Proyecto visados por el Colegio Oficial.

2.- Este Proyecto deberá constar, por lo menos, de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000. Abarcará un sector que permita relacionar la calle donde se desea construir con las

arterias importantes próximas, representando en la manzana donde se halle situado el terreno que se trate de edificar, los solares construidos y los que no lo están.

b) Planos del edificio a escala mínima 1:100 presentando como mínimo:

- Planta de cimentación.
- Planta de cada uno de los pisos distintos con las acotaciones necesarias para dejar determinadas las dimensiones de todos los elementos de la distribución.
- Planta de cubierta.
- Fachadas.
- Sección o secciones necesarias para expresar, completamente, la obra a realizar. Se acotarán las alturas de los pisos y los espesores y estructuras de los forjados y muros.

c) Memoria descriptiva en la que se hará constar:

- La superficie total del solar a construir; la edificada y la de los patios proyectados dentro del perímetro construido. Igualmente se indicará el número de pisos y la superficie de cada uno.
- Se razonará el cumplimiento de los artículos de las presentes ordenanzas en cuanto tengan relación con el Proyecto.
- Se detallarán las disposiciones adoptadas, sistema constructivo, cálculo de resistencia de estructuras, clases de materiales y cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta.

Artículo 41.- Terminación de las Obras.

1.- Concluida la obra, el propietario vendrá obligado a presentar en la Alcaldía, un certificado de final de obra (según modelo oficial) expedido por la Dirección Técnica de las mismas, y que acredite que la obra fue terminada de acuerdo con el Proyecto, con las condiciones de la Licencia y Ordenanzas Municipales y que reúne, por tanto, las condiciones de habitabilidad.

Artículo 42.- Obras de Reforma. Documentos que debe contener el Proyecto.

1.- Serán los mismos documentos señalados para las obras de nueva planta aumentados con todos los planos del estado actual necesarios para definir la edificación existente. Las condiciones del proyecto y el número será el mismo que el señalado para las obras de nueva planta.

2.- Cuando se trate de obras de consolidación, apeos o demoliciones de tal manera que para dar idea de su alcance no sea necesario presentar planos, podrá reducirse el proyecto a una memoria descriptiva suficientemente detallada.

Artículo 43.- Obras Menores. Documentación que debe acompañar a la solicitud de licencias.

1.- La solicitud de Licencia para la ejecución de Obras Menores irá acompañada siempre de una Memoria Justificativa y en el caso de que se construyan tabiques se acompañará de los planos necesarios para que se aprecien las condiciones higiénicas en que se hayan de quedar las fincas, una vez ejecutadas las obras.

Artículo 44.- Andamios y Vallas. Precauciones de Seguridad.

1.- Para comenzar una obra de cualquier naturaleza que sea, se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes y, caso necesario, la Alcaldía intervendrá dictando las medidas excepcionales conducentes a tal fin.

Artículo 45.- Vallas.

1.- En los frentes de los solares donde existan Obras de derribo, de separación, o de Nueva Planta, se dispondrán vallas a dos metros de distancia de la línea de fachada, con una altura por lo menos de dos metros.

2.- En caso de calles estrechas se estará a lo que disponga el Ayuntamiento de Casas del Castañar previo informe del Técnico municipal.

Artículo 46.- Quioscos en la Vía Pública.

1.- En las vías públicas podrán autorizarse quioscos siempre que esta clase de construcciones por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación, a la estética o a la salubridad pública.

2.- La concesión habrá de solicitarse del Ayuntamiento de Casas del Castañar, acompañando:

- a) Un plano de situación en la calle, referido a las fincas más próximas.
- b) Plano a escala 1:50 de plantas sobre la rasante y sobre el mostrador, de alzado por cada frente distinto, una sección vertical y una Memoria.

4.3.- LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 47.- Licencias en suelo no urbanizable.

1.- Sólo podrán concederse las licencias y autorizaciones señaladas en el art. 16 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- Los edificios e instalaciones existentes antes de la aprobación de estas Normas deberán adaptarse a las condiciones expresadas en las mismas para su legalización.

3.- En este tipo de suelo será necesaria la concesión de licencia municipal de segregación de terrenos, que deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima de cultivo agrario que se fijan en la Ley 19/1995, de 4 de julio, y Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura, que para el caso de Casas del Castañar son: Grupo 2º.- Zonas de montaña. La unidad mínima de cultivo que se fija: Monte y pastos: 10,00 hectáreas. Cultivo: 0,75 hectáreas.

4.- Se exceptúa de la sujeción a Licencia Municipal a las obras públicas relacionadas con las Carreteras, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, obras de acondicionamiento, etc., así como también los elementos funcionales de la misma, por estar éstos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el art. 55 del Reglamento de Carreteras y no estar sometidos a los actos de control previo municipal, según lo indicado en el art. 12 de la Ley de Carreteras.

5.- Cuando las obras a autorizar estén afectadas por las zonas de protección de las Carreteras, precisarán informe favorable y autorización expresa de la Administración titular de la Carretera.

#### 4.4.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 48.- Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1.- Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, de acuerdo con lo establecido en los arts. 30 y 31 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio).

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia se acordará la expropiación o

sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2.- Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 49.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1.- Si hubiere terminado una edificación sin licencia, el Ayuntamiento de Casas del Castañar, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Ésta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo de que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar la licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2.- Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento de Casas del Castañar, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste

la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 50.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1.- Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisando de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

2.- En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Artículo 51.- Sujeción a otros regímenes.

1.- Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Artículo 52.- Subrogación de la Junta de Extremadura.

1.- En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en esta sección serán acordadas por el órgano competente de la Junta de Extremadura, si requerido el Ayuntamiento de Casas del Castañar a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Artículo 53.- Suspensión de licencias y paralización de obras.

1.- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de la obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2.- El Alcalde procederá en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 98

de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

3.- Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio).

4.- Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 54.- Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1.- Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

2.- Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio).

3.- Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 55.- Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

1.- Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 en ambos casos del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2.- Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución

se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en estas Normas. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

Artículo 56.- Obras de Edificación en suelo no urbanizable o apto para urbanizar sin Plan Parcial aprobado.

1.- En todos los supuestos regulados en esta sección, si la obra de edificación se estuviera realizando o se hubiera realizado ya en suelo no urbanizable o apto para urbanizar sin Plan Parcial aprobado, la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa tendrá carácter facultativo.

#### 4.5.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 57.- Competencia sobre inspección urbanística.

1.- La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Junta de Extremadura y el Ayuntamiento de Casas del Castañar, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

2.- El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### 4.6.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 58.- Declaración de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de Casas del Castañar de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento de Casas del Castañar, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento de Casas del Castañar o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

5.- Para la declaración de ruina de los bienes catalogados e inventariados será preceptivo el dictamen vinculante de la Consejería de Cultura emitido al efecto. El régimen aplicable en estos casos será el indicado en la Ley 2/1999 sobre el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### 4.7.- CONSERVACIÓN DE INMUEBLES.

Artículo 59.- Deber de conservación.

1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio).

2.- El Ayuntamiento de Casas del Castañar y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

3.- El régimen de protección, conservación y mejora de los bienes catalogados e inventariados será el indicado en la Ley 2/1999 sobre el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 60.- Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1.- El Ayuntamiento de Casas del Castañar y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que le corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3.- Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

#### 4.8.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN.

##### Artículo 61.- Aplicación de las Normas de Fomento de la Edificación.

1.- Se aplicarán las disposiciones de los artículos 35 y 36 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en lo relativo al fomento de la edificación.

#### 5.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

##### 5.1.- DEFINICIONES APLICABLES A ESTAS ORDENANZAS.

##### Artículo 62.- Generalidades.

A efectos de estas Ordenanzas y Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

##### Artículo 63.- Solar.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos.

— Que estén urbanizados con arreglo a estas Normas con dotaciones de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica, precisando que el espacio vial a que la parcela de frente tenga construidos el encintado de aceras y pavimentada la calzada.

— Para su edificación deberá tener señaladas las alineaciones, rasantes y en su caso las líneas de la edificación si existiera retranqueo con arreglo a las Normas.

Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una fachada mínima de 4,50 metros a la vía pública y una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20°.

Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

Dado alguno de estos casos, para poder edificar deberá previamente obtenerse la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento de Casas del Castañar a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas.

En todas las edificaciones de nueva planta se reservarán plazas de aparcamiento en la cuantía de una plaza por vivienda o por cada cien metros o fracción de superficie construida en los demás usos.

Para los casos que la dotación señalada sea de difícil ejecución podrá justificarse por la existencia de ésta en un entorno próximo.

##### Artículo 64.- Alineaciones Oficiales.

1.- Son las líneas que se fijan como tales en el suelo urbano.

2.- Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas y espacios libres de uso público.

3.- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior cuando lo hubiere.

##### Artículo 65.- Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

##### Artículo 66.- Fincas fuera de línea.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

##### Artículo 67.- Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

##### Artículo 68.- Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones oficiales.

##### Artículo 69.- Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

##### Artículo 70.- Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías o calles definidos en los planos correspondientes.

##### Artículo 71.- Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes en la actualidad y que podrán acoplarse o no a los perfiles de las vías en proyecto.

**Artículo 72.- Línea de edificación.**

Es la que delimita la superficie ocupada.

**Artículo 73.- Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera adosada al edificio, a la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta medida en el eje de la fachada.

**Artículo 74.- Altura de piso.**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Artículo 75.- Altura libre de pisos.**

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Artículo 76.- Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción, excepto los vuelos.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, se considerarán, a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, siempre que sobre ellos exista una capa de tierra de 80 cm de espesor mínimo para plantación de jardín o arbolado.

**Artículo 77.- Superficie edificada.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**Artículo 78.- Superficie total edificada.**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**Artículo 79.- Superficie máxima construible.**

Se define como tal la superficie total edificable que se reglamente cuantitativamente para cada parcela.

**Artículo 80.- Espacio libre de parcela.**

Es la parte de parcela que queda después de excluir la superficie ocupada.

**Artículo 81.- Patio interior.**

Es el patio cerrado que queda totalmente limitado por la edificación.

**Artículo 82.- Patio inglés.**

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

**Artículo 83.- Pieza habitable.**

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, etc.

**Artículo 84.- Plaza de aparcamiento.**

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio superficial, cubierto o no, de dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, apto para la permanencia limitada de coches del tipo de turismo dotado de acceso independiente necesario desde la red de vías públicas, o unido a ellas.

**Artículo 85.- Planta Baja.**

Es la planta del edificio cuyo piso está a nivel de la rasante de la acera adosada al edificio, exigiéndose cuando la construcción esté retranqueada que el acceso a esta planta desde dicho nivel, no suponga nunca una pendiente superior al 30%, con un máximo por encima o por debajo de la rasante de un metro.

**Artículo 86.- Sótanos o semisótanos.**

1.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con el edificio.

2.- Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Aquellos semisótanos cuyo forjado superior supere en alguno de los puntos de su cara inferior una altura superior a un metro respecto de la rasante de la calle a la que da frente o del resto del terreno natural en contacto con la edificación, computarán como plantas a efectos de altura máxima.

**Artículo 87.- Edificio exento.**

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

**Artículo 88.- Usos permitidos.**

Son los que se consideran adecuados en cada una de las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

**Artículo 89.- Usos prohibidos.**

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

**Artículo 90.- Edificio exclusivo.**

Es aquel en el que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

**Artículo 91.- Edificios o instalaciones fuera de ordenación.**

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas, que resultaren disconformes con las mismas.

**5.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.****Artículo 92.- Parcelaciones.**

1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2.- Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

3.- Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo puede segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo o superficie construible, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

4.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

5.- En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) y sus Reglamentos.

**Artículo 93.- Reparcelaciones.**

1.- Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3.- No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

**5.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.****Artículo 94.- Disposiciones genéricas.**

1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones.

2.- Las construcciones habrán de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, sólo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3.- En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante, podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados.

La urbanización y mantenimiento de dichas fajas será a cargo de los propietarios.

4.- Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración local, que sean aplicables.

**Artículo 95.- Alineaciones y rasantes.**

1.- Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situaran sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas

en los planos de Alineaciones y nivelaciones o las que resulten de los Estudios de Detalle que se tramiten.

2.- Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan éstas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

#### Artículo 96.- Alturas.

1.- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen uno de los tipos habrá de atenderse a los dos.

ALTURAS PERMITIDAS		
Nº DE PLANTAS	H. MÁXIMA EN M.	H. MÍNIMA
1 (una)	4,00 m.	—
2 (dos)	7,00 m.	1 H. menos
3 (tres)	10,00 m.	1 H. menos

2.- La altura de un edificio se medirá de acuerdo con lo señalado en las presentes Normas. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomará a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.

3.- En los casos de especial configuración del terreno o de la parcela por sus desniveles relativos, la altura desde el nivel del acerado a la cara inferior del forjado superior no podrá ser superior en dos metros a la permitida como altura máxima y en todo caso se tratarán como si fueran paramentos de fachada todas las zonas que puedan ser visibles desde el exterior.

#### Artículo 97.- Alturas en patios de parcela.

1.- En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del suelo del mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre, excluido lo citado en el art. siguiente.

#### Artículo 98.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Las edificaciones podrán cubrirse por encima de la altura máxima permitida con tejado o azotea, con pendiente máxima del 30% en cualquier caso.

2.- Queda expresamente prohibida la ocupación de los espacios bajo cubierta para el uso vividero o de puestos de trabajo, de trasteros, almacenes o cualquier otro uso que no sea el de las instalaciones generales del edificio: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera y chimeneas.

#### Artículo 99.- Paramentos al descubierto.

1.- Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de fachada.

#### Artículo 100.- Sótanos y semisótanos.

1.- Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano.

2.- La altura libre del piso será de 2,20 m pudiendo reducirse a 2,00 m bajo vigas o conductos de instalaciones.

3.- El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

#### Artículo 101.- Entreplantas.

1.- No se permitirán entreplantas.

#### Artículo 102.- Edificabilidad.

1.- Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada parcela, es decir la cifra total de metros cuadrados de planta o de metros cúbicos de volumen que no podrá sobrepasar la construcción pudiendo también definirse por sus dimensiones máximas de planta y altura.

2.- En la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos o voladizos de acuerdo con lo indicado en este artículo, así como los sótanos o semisótanos si se destinan a otro uso que no sea el de aparcamiento o de servicios generales del edificio.

En aquel caso, se contabilizará el volumen total del sótano que se eleve por encima de la rasante de la acera perimetral del edificio.

3.- No se computarán a efectos de edificabilidad, dentro de las parcelas edificables, las construcciones abiertas adosadas o no a

la edificación principal, como pérgolas, así como las construcciones permitidas por encima de la altura que regula el artículo correspondiente de estas Normas.

4.- Los balcones tendrán toda su superficie fuera de la línea de fachada, se denominarán terrazas cuando dos de sus lados estén cerrados por paramentos verticales, y cuerpos volados cerrados cuando estén cerrados sus tres paramentos verticales. Los miradores tendrán sus tres paramentos verticales cerrados con cristalerías.

Estos tipos y otros equivalentes están permitidos en las ordenanzas, pero su tratamiento en cuanto a la edificabilidad es distinto.

- Los balcones no cuentan a efectos de edificabilidad.
- Las terrazas y miradores cuentan a efectos de edificabilidad por el 50% de su superficie.
- Los cuerpos volados cerrados cuentan a efectos de edificabilidad con el 100% de la superficie.

**Artículo 103.- Patios cerrados.**

1.- Como norma general los patios cerrados tendrán una dimensión en planta tal que en ella pueda trazarse, una circunferencia de diámetro igual o mayor que 1/3 de la altura de dicho patio, con un mínimo de 3 m.

**Artículo 104.- Cubiertas en patios de parcelas.**

1.- No se consentirá cubrir ningún patio de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

**Artículo 105.- Acceso a los patios.**

1.- Todos los patios deberán tener acceso directamente desde el exterior a través del portal, escalera o pasos intermedios de servicio comunitario de vecinos, salvo que sea de uso o propiedad privada.

**Artículo 106.- Entrantes, salientes y vuelos.**

- Entrantes son las zonas de la edificación que están remetidas respecto de las alineaciones oficiales o del paramento general de la fachada.
- Salientes son las zonas de la edificación que sobresalen respecto de la alineación oficial o del paramento general de la fachada.

— Vuelos o voladizos son las zonas salientes a una determinada altura de la edificación que cubren terrenos particulares o de la vía pública, según que el edificio esté retranqueado o en la alineación oficial.

Se distinguen tres tipos de voladizos:

- a) Balcones abiertos.
- b) Terrazas o miradores.
- c) Cuerpos volados cerrados.

Todos los voladizos deberán separarse de las medianeras contiguas, al menos una distancia total de 60 cm.

La distancia mínima de la proyección de cualquier voladizo al bordillo de la acera será de 40 cm.

- 1.- No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.
- 2.- Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su ancho.

Su superficie se computará al 100% a partir de la alineación de fachada y el resto según las normas de vuelos y voladizos.

3.- Se permitirá, fuera de las alineaciones marcadas, salir en planta baja con cuerpos avanzados, molduras, rejas, etc. de acuerdo con el cuadro siguiente:

LONGITUD DE CUERPOS AVANZADOS PERMITIDOS	
ANCHO DE ACERA	SALIENTES MÁXIMOS
Hasta 1,00 m	0,10 m
Hasta 1,20 m	0,12 m
Hasta 1,50 m	0,15 m
Más de 1,50 m	0,20 m

En calles peatonales el saliente máximo será de 0,10 m.

- 4.- Se prohíbe el que las puertas y ventanas colocadas hasta la altura de dos metros veinte centímetros o menos, invadan la acera al abrirse.
- 5.- Únicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de emergencia de teatros, iglesias, salones de baile y en general de todos aquellos locales en los que se reúna público siempre que no puedan retranquearse lo necesario, y que, en caso de siniestro, si no existieran podría constituir un peligro de graves consecuencias.

6.- En relación con el ancho de calle, los vuelos estarán a cuatro metros de altura sobre la rasante, su anchura será:

- 10 por ciento de la anchura de la calle hasta un máximo de ochenta centímetros.
- En las calles de menos de cuatro metros no se podrán hacer voladizos.
- En las calles entre cuatro y seis metros el voladizo máximo será de treinta centímetros.

En cualquier caso deberá respetarse la distancia al bordillo ya citada anteriormente. En calles peatonales que no dispongan de bordillo, los vuelos máximos serán los correspondientes al ancho de la calle o tramo de calle.

Los cuerpos volados quedan prohibidos en todo el recinto del casco, debiéndose adoptar los elementos constructivos y modulación existentes.

#### Artículo 107.- Toldos, Reflectores, Rótulos y Marquesinas.

1.- Toldos.- Las cortinas y toldos de tiendas o cafés, así como los mecanismos en que se apoyan deberán elevarse cuando menos, 2,20 m desde la rasante de la acera, no permitiéndose que ninguna parte de los mismos quede por debajo de esta altura, pudiendo invadir el espacio de la vía pública, como máximo hasta 1,00 m de distancia al bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere.

2.- Reflectores y rótulos.- Los reflectores y rótulos en sentido perpendicular a la fachada y demás motivos de anuncio o propaganda, deberán quedar situados a una altura mínima de 2,50 m a contar desde la rasante de la acera, no pudiendo exceder su vuelo del autorizado para miradores o repisas en dicha calle. Si dichos motivos se sitúan sobre los cuerpos volados de la edificación, el vuelo máximo de los mismos será de 0,70 m.

3.- Marquesinas.- Estos elementos se podrán disponer en función de su altura respecto a la rasante de la acera, de la forma siguiente:

a) Cuando la altura libre de la marquesina sea superior a 2,60 m su vuelo podrá invadir la vía pública hasta 1,00 m de distancia del bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere, no excediendo en ningún caso de 2,00 m.

b) Cuando la altura libre de la marquesina sea inferior a 2,60 m su vuelo no podrá exceder del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, sin rebasar en ningún caso la distancia de 0,60 m hasta el bordillo.

La altura mínima a que podrán situarse, será de 2,20 m medida desde la rasante de la acera a la cara inferior de la parte más baja de la marquesina.

Cuando el vuelo de las marquesinas, exceda del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, deberá contar con el consenso de propietarios y vecinos a quien afecte.

#### Artículo 108.- Cerramientos.

1.- Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar dentro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento de Casas del Castañar puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente.

2.- Se instalará un muro de cerramiento en los límites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento de Casas del Castañar lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de 2,00 m de altura máxima, enfoscado y blanqueado por el exterior.

3.- Los espacios de las plantas bajas de los edificios situados en suelo urbano, destinados a locales comerciales o de negocios, deberán cerrarse convenientemente en sus fachadas a la calle, en tanto no sean ocupados definitivamente.

El nivel constructivo y estético mínimo de estos cerramientos será: Medio pie de ladrillo hueco o macizo enfoscado con mortero de cemento y blanqueado. El cerramiento se extenderá en todo el paño de fachada, permitiéndosele el que a partir de 2,00 m a contar desde la rasante de la acera, pueda realizarse alternando huecos mediante el aparejo de “palomeros”, o similar. También podrán utilizarse celosías de cemento o similares.

#### Artículo 109.- Protecciones.

1.- Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas con una altura mínima de 0,90 m.

#### Artículo 110.- Obras en edificios “fuera de ordenación”.

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación a estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

2.- Dentro de los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación se distinguen dos grupos:

a) Edificios e instalaciones que tienen una altura superior a la máxima o inferior a la mínima permitida.

b) Edificios que sean calificados fuera de ordenación por cualquier otra circunstancia distinta a la señalada anteriormente.

3.- En los edificios o instalaciones que se encuentren incluidas en el apartado a), se consentirán siempre que no existan actuaciones urbanísticas en ejecución o en proyecto que aconsejen lo contrario, en cuyo caso se asemejaran a las del apartado b), las siguientes obras:

a) Las reguladas por el art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) De aumento o disminución de volumen, siempre que vayan encaminadas a que el edificio adquiera la altura que le corresponda.

c) De modernización o acondicionamiento, cuando estén destinadas a adaptar el edificio o parte de él a las necesidades de sus ocupantes.

4.- En los edificios o instalaciones que se encuentren en el apartado b), no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, etc., pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán: Sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% del total, y de los elementos de cubierta siempre que no excedan del 10% del total de la misma, evacuación de aguas, repasos de instalaciones, reparación de cerramientos no resistentes y obras de adecentamiento.

5.- El Ayuntamiento de Casas del Castañar se reserva el derecho de ordenar cuantas modificaciones estime oportuno, en bien de la salubridad, seguridad y ornato de los edificios y la vía pública, así como se reserva también la obligatoriedad que tienen todos los propietarios que pretendan llevar a cabo cualquier actuación edificatoria de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Casas del Castañar las superficies de terreno correspondientes a los viales públicos resultantes del trazado de las alineaciones que en cada caso procedan.

6.- La valoración de los edificios fuera de ordenación se determinará a partir de la valoración que emitan la Oficina de Gestión Urbanística.

#### Artículo 111.- Obras de reforma.

1.- En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

2.- Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 m.

#### Artículo 112.- Obras de conservación de edificios.

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública o tengan carácter provisional, deberán tratarse como fachada.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe de la Oficina de Gestión Urbanística.

2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes en construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes, algún daño.

4.- Los agentes de la Policía Local tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hayan en mal estado de conservación, para que, previo informe de la Oficina de Gestión Urbanística, en los que se declare el detalle de los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oírlos, a derribarlos y repararlos en el plazo que se fije.

5.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenara a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si la propiedad no ejecutara dicha orden en el plazo que se le fije, el Ayuntamiento de Casas del Castañar procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el art. 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

#### Artículo 113.- Derribos.

1.- Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle, debiendo emplear canales o tolvas para dirigirlos convenientemente a los camiones o contenedores. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista, o persona a su cargo, serán los responsables de los daños que se originen por falta de precaución.

2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3.- Queda prohibida la utilización de explosivos salvo casos excepcionales, que necesitarán autorización expresa.

4.- Los materiales destinados a vertedero, de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos o tapados para evitar el desprendimiento de escombros, polvo o barro durante el trayecto.

#### Artículo 114.- Apeos.

1.- Cuando por derribo u obras de edificación sea necesario apea la edificación contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos que sean necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derrito o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.- En caso de urgencia por el peligro inminente, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de Casas del Castañar de las medidas adoptadas para la seguridad, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los gastos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

#### Artículo 115.- Construcciones provisionales.

1.- En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de construcción.

2.- El otorgamiento de la licencia de obras principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

3.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### Artículo 116.- Maquinaria o instalaciones auxiliares de obras.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir todos los requisitos establecidos sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

En el caso concreto de las grúas empleadas en la construcción se distinguen los aspectos siguientes:

1.- El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen local, pudiendo incluirse en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas, o bien tramitarse de forma separada.

2.- En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

Plano de situación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.

Póliza del seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Certificación de la casa instaladora, acreditando el perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3.- El carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el área del solar de la obra.

Si el área de funcionamiento del brazo hubiese de rebasar el espacio acotado por la valla de las obras, deberá expresarse tal circunstancia en el escrito de solicitud de licencia de la instalación, indicando asimismo los medios de seguridad que se proponen adoptar debiéndose tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción eléctrica.

En estos casos el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Si por imposibilidad material la grúa tuviera que ser colocada fuera del recinto de la obra, el Ayuntamiento de Casas del Castañar impondrá las condiciones técnicas y económicas que en cada caso considere proporcionadas para compensarse de los trastornos producidos en la vía pública, obteniendo del promotor las garantías pertinentes.

4.- Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

5.- Se cumplirá exactamente lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobado por Orden de 9 de marzo de 1971.

#### 5.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

##### Artículo 117.- Clasificación.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- Vivienda
- Garaje aparcamiento y servicio del automóvil
- Talleres domésticos y pequeña industria
- Industrial
- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Espectáculos
- Salas de reunión
- Religioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario

##### 5.4.1.- Condiciones del uso de vivienda.

##### Artículo 118.- Uso de vivienda.

Se autorizan los edificios dedicados a la vida familiar en edificios constituidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso común.

Pueden ser normales, o de programa y superficie reducido. El programa de la vivienda mínima estará compuesto de comedor cocina de 14 m<sup>2</sup>, dormitorio de 10 m<sup>2</sup> y aseo de 2 m<sup>2</sup>.

Las condiciones que para las viviendas se exponen en los artículos siguientes, podrán ser modificadas en el caso de tratarse de V.P.O. y de esa forma cumplir su normativa específica. Si posteriormente las viviendas fueran descalificadas o no obtuvieran la calificación definitiva, deberán cumplir las presentes ordenanzas.

Podrán incluirse en este uso los denominados despachos profesionales anexas a la vivienda principal.

##### Artículo 119.- Condiciones.

1.- No se permitirán viviendas en sótanos o en semisótanos.

2.- Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una plaza o calle.

b) Que recaiga a un espacio libre público unido a una calle o plaza, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la abertura tenga como mínimo, 6 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que una vez y media su anchura.

3.- En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada de tres metros como mínimo, a la que recaiga una pieza habitable, que de ser única será el salón comedor.

##### Artículo 120.- Dimensiones.

1.- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados.

Los de dos camas, tendrán al menos, uno de ellos, 10 m<sup>2</sup> y como mínimo lo que marque la legislación sobre V.P.O.

2.- El comedor o cuarto de estar tendrá como mínimo 10 m<sup>2</sup>.

3.- La cocina tendrá como mínimo 5 m<sup>2</sup>.

4.- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m<sup>2</sup>.

5.- El retrete con ducha, habrá de tener 1,50 m<sup>2</sup> como mínimo. Si es sin ducha 1 m<sup>2</sup>.

6.- La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m salvo la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1,0 m.

##### Artículo 121.- Cocinas.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas.

Las cocinas dispondrán por lo menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

##### Artículo 122.- Escaleras y portales.

Las anchuras mínimas de los tramos de escaleras serán: de 0,90 m para una vivienda por planta; 1,0 m para dos viviendas

por planta; 1,10 m para tres viviendas por planta; 1,20 m para cuatro viviendas por planta y así sucesivamente hasta seis viviendas por plantas que será el máximo número de viviendas para una escalera.

La anchura del rellano será, al menos incrementado en veinte centímetros la anchura de los tramos, y su profundidad máxima será la de la anchura de la caja de escaleras.

Portales: La anchura libre del portal será de 1,50 m como mínimo.

La anchura practicable de la puerta de la calle será de 1,00 m como mínimo.

Las escaleras de los edificios con más de tres plantas, incluyendo la baja, dispondrá de luz y ventilación directa a la vía pública o a algún patio de luces de la finca.

Los huecos de luz de la escalera en cada planta serán al menos 1/10 de la superficie de la escalera y meseta de pisos correspondientes.

Los huecos de ventilación, que serán parte de los huecos de luz, tendrán una superficie al menos de 0,30 x 0,30 m.

Las escaleras de los edificios de dos o tres plantas, podrán disponer solamente de luz y ventilación cenital con superficie de iluminación de 1/10 de la superficie de la escalera y ventilación de 1/20, con un mínimo de 0,30 x 0,30 m.

Artículo 123.- Altura de pisos.

La altura libre de pisos tendrá un mínimo de 2,50 m.

Artículo 124.- Extintores e instalaciones de protección contra incendio.

Se instalarán según indique la Norma de Protección Contra incendios en vigor.

5.4.2.- Condiciones del uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil.

Artículo 125.- Uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil.

Se denomina garaje aparcamiento a todo aquel lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos de venta de coches.

Se consideran talleres de automóviles los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se entiende como plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Pueden admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, siempre que dichos espacios no estén calificados con otro uso obligado.

Será obligatorio el establecimiento como mínimo del número de plazas que se determina en estas ordenanzas para cada uso o zona. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de éste el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Artículo 126.- Clasificación.

Los locales con uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil, se dividen en las siguientes categorías:

- 1.- Garaje aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 2.- Garaje aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.
- 3.- Garaje aparcamiento en edificio exclusivo.
- 4.- Talleres del automóvil.
- 5.- Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

Artículo 127.- Accesos.

Los garajes aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de 3 m de ancho como mínimo.

En los de más de 600 m<sup>2</sup> el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m.

Los accesos y salidas deberán disponer de un tramo recto con pendiente máxima del 5% a partir de la alineación, de 5 m de fondo como mínimo, en los mayores de 600 m<sup>2</sup>.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las curvas del 12%.

Las curvas tendrán un radio mínimo de 6,00 m al eje del vehículo, suponiendo un ancho de 3,0 m.

**Artículo 128.- Altura.**

Se admite una altura mínima, libre de resaltos, de 2,0 m.

**Artículo 129.- Condiciones.**

Dispondrán de aseos, en proporción de un retrete y un lavabo por cada 600 m<sup>2</sup>, y a partir de esta superficie.

El local de garaje aparcamiento deberá cumplir las condiciones contra el fuego de la NBE CPI en vigor.

Estos locales deberán cumplir en cuanto a ventilación las disposiciones de la Consejería de Industria en vigor, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Normas Tecnológicas existentes y Norma de Protección contra incendios en vigor.

**5.4.3.- Condiciones del uso de Talleres Domésticos y Pequeña Industria al servicio de las Viviendas.****Artículo 130.- Uso de Talleres Domésticos y Artesanos y Pequeña Industria al Servicio de las Viviendas.**

Comprende las actividades artesanas o de pequeña industria que pueden situarse en las edificaciones destinadas al uso residencial o inmediatas a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplazan.

**Clasificación:**

1.- Categoría 1ª. Talleres domésticos de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificio de viviendas para la actividad familiar.

2.- Categoría 2ª. Artesanía de servicio. Corresponde a las actividades de los talleres del servicio vecinal, pero sin carácter familiar, que podrán instalarse en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificio de viviendas u otros usos.

3.- Categoría 3ª. Pequeñas industrias de servicio en edificios residenciales o de otros usos, situadas en locales exclusivos. Corresponde a las mismas actividades que la anterior, en manzanas o núcleos exclusivos para este uso.

4.- Categoría 4ª. Talleres especiales de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos, en edificios residenciales o de otros usos, no pudiendo ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

**Condiciones:**

1.- Los locales destinados a estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad de los vecinos. Especialmente en la categoría 1ª no podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a las viviendas.

2.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.

3.- Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.

4.- El acceso deberá disponerse de tal forma que no provoque molestias a los vecinos.

5.- En categoría 1ª, tendrán una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, y una potencia máxima electromecánica de 10 cv.

6.- En categoría 2ª, estos talleres no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos con acceso independiente de las viviendas. Tendrán una superficie total máxima de 350 m<sup>2</sup> y la potencia electromecánica no sobrepasará los 20 cv, con la condición de que ningún motor pase de 5 cv.

7.- En categoría 3ª, estos talleres habrán de situarse en manzana exclusiva o pequeño núcleo industrial de servicio de una zona residencial o en una zona industrial propiamente dicha, en locales exclusivos de estos usos. Tendrán una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y una potencia electromecánica de 50 cv como máximo.

8.- Todas estas actividades deberán tramitarse y cumplir el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando estén incluidas en éste. Deberán cumplir así mismo la reglamentación de Condiciones Acústicas (NBE CA) en vigor, no pudiendo sobrepasar el nivel de ruidos 30 dBa en el caso más desfavorable.

**5.4.4.- Condiciones del uso Industrial y de Almacenes.****Artículo 131.- Uso de Industria.**

A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución.

Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que no tengan venta directa al público.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados. A estos efectos se consideran tres categorías:

Categoría 1ª.- Sin producción de olores o molestias al vecindario.

Categoría 2ª.- Almacenes de materias que pueden causar molestias a las viviendas cercanas, tanto por el volumen como por los productos en sí.

Categoría 3ª.- Almacenes de materias que puedan causar nocividad o peligrosidad.

Situaciones e incompatibilidad.

La categoría 1ª se permite en plantas bajas, semisótanos y sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una superficie total construida máxima de 250 m<sup>2</sup>.

Las categorías 1ª y 2ª se permiten en manzanas o zonas industriales con posibilidad de ocupación total de acuerdo con la ordenanza respectiva.

La categoría 3ª se permite sólo fuera del perímetro urbano en zonas aisladas, con localización adecuada, sin limitación de superficie.

Artículo 132.- Inclusión de industrias.

El uso industrial propiamente dicho comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Artículo 133.- Características de volumen.

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m<sup>2</sup> y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Se exigirá iluminación natural o artificial.

Artículo 134.- Aseos.

Si, la industria dispusiera de trabajadores de ambos sexos, dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 hombres o fracción, y dos retretes, un lavabo y una ducha por cada 20 mujeres o fracción.

La fracción se considerará siempre superior a 10.

Cuando el número de trabajadores sea inferior a 10, los aseos serán: un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha para hombres, y un retrete, un lavabo y una ducha para el caso de existir puestos de trabajo de mujeres.

En todos los casos las exigencias estarán a expensas del Reglamento de seguridad e higiene en el trabajo vigente.

Artículo 135.- Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de vivienda con un ancho mínimo de 1 metro, sin perjuicio de las exigencias de la Norma de protección contraincendios vigente.

Artículo 136.- Construcción.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación, deberán cumplir la normativa de protección contraincendios vigente en cuanto a resistencia de estructuras y materiales, debiendo ir protegidos cuando lo necesiten.

Artículo 137.- Energía eléctrica.

1.- Para el movimiento de las máquinas, así como para el alumbrado sólo se permite la energía eléctrica.

2.- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan máquinas y aparatos, expresándose en caballos de vapor (cv). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores inferiores a 1/3 cv. ni las de instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores, etc.

Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes diferentes, la potencia total no superará a la más alta permitida de los distintos epígrafes.

3.- Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con la reglamentación vigente, debiendo montarse todas las instalaciones así como la maquinaria bajo la supervisión de un técnico competente.

4.- La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la normativa vigente.

Artículo 138.- Evacuación.

1.- Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de la Oficina de Gestión Urbanística, las debidas condiciones para su vertida a la red general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones señaladas en Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2.- Si los residuos que produzcan cualquier industria por sus características, no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente al vertedero.

3.- La evacuación de gases, vapores, humos, etc., que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia, cumpliendo en cualquier caso las Normas tecnológicas de ventilación.

#### Artículo 139.- Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones, etc., de acuerdo con las Normas de Protección contra incendios vigente y en el caso de no existir según el estudio al respecto del técnico proyectista bajo su responsabilidad.

#### Artículo 140.- Altura.

La altura libre de pisos permitida para estos usos, será como mínimo de 3 metros.

#### 5.4.5.- Condiciones del uso Hotelero.

##### Artículo 141.- Uso hotelero.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores, y edificios análogos así como sus actividades complementarias, como piscinas, restaurantes, etc.

Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda las pensiones de menos de 6 habitaciones.

Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda.

Para ser considerado como uso hotelero, el proyecto del edificio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Organismo correspondiente.

La reserva de superficie para garaje aparcamiento será obligatoria a partir de que el edificio disponga de 20 habitaciones o más, necesitando dentro del recinto dos plazas por cada tres habitaciones.

#### 5.4.6.- Condiciones del uso Comercial.

##### Artículo 142.- Uso Comercial.

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas.

#### Artículo 143.- Condiciones de carácter general.

1.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación con la vivienda.

2.- En el caso de que en el edificio exista también el uso de viviendas, deberán disponer de acceso, escaleras y ascensores independientes.

3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, escaleras o portales, si no es con un paso intermedio y puerta resistente al fuego.

4.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano o sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y 3,0 metros respectivamente, no pudiendo ser éstos de acceso al público.

5.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,0 m, a excepción de los que tengan más de tres plantas, que tendrán 1,30 m como mínimo, la anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como dimensión mínima.

6.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo aumentándose por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción un retrete y un lavabo, siendo para ambos sexos independientes a partir de los 100 m<sup>2</sup>. Deberán tener un vestíbulo de independencia con respecto a cualquier zona del local.

7.- En los locales agrupados, tales como mercados, galerías, etc., podrán agruparse los servicios, determinándose la cuantía por las condiciones anteriores.

8.- La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Este segundo caso sólo será viable para locales incluidos en galerías, mercados, etc.

En el primer caso los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 la superficie del local, exceptuando las zonas de almacenes.

En el segundo caso deberán presentarse los proyectos de las instalaciones correspondientes, debiendo cumplir la normativa de ventilación existentes (Normas tecnológicas, decretos de industria, etc.).

9.- Dispondrá de las salidas de emergencia, instalaciones, etc. de protección contraincendios, cumpliendo la normativa en vigor.

10.- Las estructuras y materiales también deberán cumplir la normativa contraincendios existente.

11.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. mediante el cumplimiento de la normativa en vigor.

12.- El grado de compatibilidad con los edificios de viviendas vendrá definido en las ordenanzas particulares de cada zona.

13.- En el caso específico de los pasajes comerciales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Sólo podrán situarse en semisótanos, planta baja y primera.

El ancho de paso común deberá ser superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 2,0 metros, teniendo siempre en cuenta el cumplimiento de la norma CPI en vigor.

Si la longitud supera los 25 metros deberá disponer de dos accesos.

14.- Los locales con superficie superior a 600 m<sup>2</sup> deberán disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.7.- Condiciones del uso de Oficinas.

##### Artículo 144.- Uso de Oficina.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Podrán ubicarse en edificios exclusivos, o también en plantas bajas o primeras de edificios de vivienda, salvo los despachos profesionales aislados que podrán estar en cualquier planta de los edificios de viviendas.

##### Artículo 145.- Condiciones.

La altura libre de los locales destinados a oficinas será de tres metros como mínimo y tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m<sup>2</sup> un retrete y un lavabo.

Cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con independencia de sexos.

Tendrán un vestíbulo de independencia.

Dispondrán de los accesos, instalaciones, etc. que determine la norma de protección contraincendios en vigor. De igual manera la estructura y materiales empleados deberán cumplir esta normativa.

A partir de los 600 m<sup>2</sup> deberán contar con una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>.

La anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como mínimo y una distancia desde la puerta a la escalera de cuatro metros como mínimo.

#### 5.4.8.- Condiciones del uso de Espectáculos.

##### Artículo 146.- Uso de Espectáculos.

Corresponde a este uso los locales destinados al público con fines de recreo y cultura.

Este uso se consiente en edificio exclusivo o adosado a edificios con otro uso y cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en especial del Reglamento de Espectáculos y Norma de Protección Contraincendios, vigentes.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo toda la normativa descrita, en especial la relativa a seguridad.

Estos locales dispondrán de una reserva de superficie de aparcamientos de una plaza por cada 20 espectadores, a partir de 600 m<sup>2</sup> de construcción.

#### 5.4.9.- Condiciones del uso de Salas de Reunión.

##### Artículo 147.- Uso de Salas de Reunión.

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de reunión, de baile y similares, sujetándose a las disposiciones vigentes, pudiendo estar situados en planta baja y primera de edificios destinados a otros usos, o en edificio exclusivo.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo todos los requisitos respecto a la normativa de reglamento de espectáculos y norma de protección contraincendios vigentes, con especial mención de las instalaciones y vías de protección.

Estos locales deberán disponer de una reserva de aparcamientos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, a partir de 600 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

## 5.4.10.- Condiciones del uso Religioso.

## Artículo 148.- Uso Religioso.

Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumplirán las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

En los conventos, casas de religiosos o usos análogos, habrán de cumplirse las condiciones del uso residencial que sean aplicables por su emplazamiento.

## 5.4.11.- Condiciones del uso Cultural.

## Artículo 149.- Uso Cultural.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza e investigación.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población escolar.

Las edificaciones para los diferentes grados de la enseñanza, ya sea pública o privada, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

## 5.4.12.- Condiciones del uso Deportivo.

## Artículo 150.- Uso Deportivo.

Recoge este uso los espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Este uso queda localizado en parcelas concretas de las presentes Normas, y se ajustarán a las disposiciones de la legislación específica que le corresponda.

También este uso, de carácter privado, podrá localizarse en planta semisótano, baja y primera de edificios de vivienda o en edificios exclusivos.

## 5.4.13.- Condiciones del uso Sanitario.

## Artículo 151.- Uso Sanitario.

Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se distinguen dos tipos de establecimientos:

1ª Categoría. Dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan ser incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.

2ª Categoría. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificio exclusivo, como residencia sanitaria o similar.

Estos edificios cumplirán la normativa vigente y en su caso la de uso hotelero que le fuera de aplicación.

## 5.5.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

## Artículo 152.- Disposiciones generales.

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos cumplirán, además de las condiciones de las presentes Normas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas están establecidas o puedan establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cada caso, todas las actividades que se desarrollen en las zonas residenciales del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

— Nivel sonoro máximo de 50 dB. medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima.

— No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

## Artículo 153.- Chimeneas de ventilación.

1.- Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes, y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2.- Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3.- Las chimeneas con altura superior a 9,0 m habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4.- Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento de Casas del Castañar.

## Artículo 154.- Condiciones de los locales.

1.- Toda pieza habitable de vivienda tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

**Artículo 155.- Aislamientos.**

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

**Artículo 156.- Agua potable.**

1.- Todo edificio deberá tener la instalación de agua corriente potable conforme a las normas que establezca en cada caso el Servicio Municipal de Aguas.

**Artículo 157.- Energía eléctrica.**

1.- Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir un centro de transformación, deberá reunir las condiciones debidas en cuanto a insonorización y aislamiento térmico de vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

**Artículo 158.- Red de desagües.**

1.- La red de desagües garantizará el vertido a la red municipal, y para su acometida el Ayuntamiento de Casas del Castañar hará cumplir la normativa propia de estas instalaciones.

**Artículo 159.- Acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, TV, etc.**

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes que habrán de reflejarse en un proyecto previo.

2.- Los aparatos de acondicionamiento de aire deberán colocarse en el interior de las construcciones y en ningún caso podrán verter directamente a la vía pública.

**Artículo 160.- Prevención contra incendios.**

1.- Se cumplirán las prevenciones de construcción que señalan en cada caso, las condiciones generales de uso, siendo obligatorio en cualquier caso el cumplimiento de la Norma Básica Contra incendios vigente.

2.- Para determinar las condiciones de protección contra incendios de las zonas exteriores a las edificaciones se estará a lo dispuesto para estos casos en la NBE CPI-82.

3.- En los usos industriales el técnico proyectista aportará estudio en el que se justifiquen las medidas de protección previstas.

**Artículo 161.- Depósitos de Basuras.**

1.- Todo edificio residencial, escolar, sanitario, deportivo, etc., dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para los contenedores de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

**Artículo 162.- Servicio de cartería.**

1.- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, debiendo situarse siempre en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes de la finca.

**Artículo 163.- Señalamiento de fincas.**

1.- Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.

**Artículo 164.- Condiciones de las instalaciones.**

1.- Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto el vecindario como a los viandantes, la supresión de las molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., debiendo cumplir en cualquier caso las normas básicas de la edificación que regula las condiciones térmicas, acústicas y de protección contra incendios.

**Artículo 165.- Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres.**

1.- Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento de Casas del Castañar, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigible en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

2.- El Ayuntamiento de Casas del Castañar vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación o limpieza.

**5.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.****Artículo 166.- Generalidades.**

El fomento y defensa del conjunto estético de Casas del Castañar es de absoluta necesidad dada la categoría del mismo.

La Oficina de Gestión Urbanística informando sobre la oportuna concesión de las licencias, supervisa necesariamente cualquier tramitación y la condiciona al proyecto presentado dentro del cual se deberán respetar las condiciones arquitectónicas de la zona.

Existen distintas zonas con distinto interés, dada la mayor conservación de las edificaciones, donde se supeditan en mayor medida las concesiones de licencia.

Por otra parte, ante la necesidad de una política de preservación o mejora de los entornos o ambientes de las zonas mejor conservadas, y para la revitalización restauración o conservación más eficaz de ellas, se hace necesario plantear determinadas medidas ordenancistas, que deberán ser complementadas con otras de tipo económico o fiscal para su adecuada compensación. En este apartado deberá ser la Oficina de Gestión Urbanística, la que a través de los distintos organismos intente gestionar estas medidas de apoyo a la zona.

Uno de los objetivos que persiguen las presentes Normas, es la de compaginar los intereses edificatorios con la riqueza arquitectónica existente. Por ello se plantean además de las zonas de respeto y protección, otras de cautela para conservación del ambiente del entorno y de zonas paisajísticas en general.

Las zonas de protección deberán cumplir con el grado específico que se le asigne y la normativa que se desarrolla para cada uno, en orden a conseguir una mejor imagen del lugar.

Como norma general no se permitirán fábricas, talleres o industrias que disienten de las construcciones cercanas, así como elementos publicitarios estridentes.

El volumen de las zonas de protección, se procurará que sea lo más homogéneo de los existentes, dentro de la dinámica de la construcción y de los intereses particulares, y en general en las zonas más antiguas, la edificación que se lleve a cabo deberá cumplir las condiciones siguientes, además de las propias que en cada caso tendrán que cumplir por las Ordenanzas previstas en cada zona.

#### Artículo 167.- Composición de fachadas.

Se potenciará el uso de la piedra vista, en especial en las plantas bajas de los edificios, basándose en materiales que no desentonen con el entorno.

Las esquinas de las edificaciones se achaflanarán, salvo casos especiales, con una longitud mínima de chaffán de ochenta centímetros cuando una de las calles tenga una anchura menor o igual de seis metros y con longitud mínima de chaffán de sesenta centímetros cuando las dos calles tengan una anchura mayor de seis metros. Se entenderá por longitud de chaffán la longitud de la línea que corta las dos alineaciones de fachada y que será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las mismas.

Se estudiará especialmente las soluciones de terminación en fachada, aleros, canalones y bajantes, tanto en materiales como colores, siguiendo las pautas establecidas en las presentes Normas.

#### Artículo 167 bis.- Cubiertas.

Deberán ser de tejado, con teja cerámica o árabe, del tipo y color a las utilizadas normalmente en la zona.

Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibidos los depósitos en las cubiertas.

Las edificaciones industriales que no estén situadas en zonas de uso exclusivo industrial deberán mantener estas condiciones de cubierta.

#### Artículo 168.- Medianerías.

Las paredes medianeras que queden provisionalmente o no al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose en las mismas la colocación de anuncios publicitarios.

#### Artículo 169.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc., que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.

Por ello, en estos casos, todo tipo de permisos de obras deberán ser informados por la Oficina de Gestión Urbanística, que dictaminará si lo que se pretende realizar es a su juicio autorizable o no.

La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

### 5.7.- CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES.

#### Artículo 170.- Generalidades.

1.- La Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1992, en sus artículos 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, así como genéricamente en otros muchos, insiste de manera reiterada en la necesaria protección del Medio Ambiente.

Artículo 171.- Condiciones de intervención para la defensa del Paisaje y Medio Ambiente.

1.- Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas, la protección del Medio Ambiente y defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetivos de las mismas. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de Energía eléctrica u otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o pasajes afectados, con el Plan de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos.

Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

b) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias e impacto ambiental, juntamente con la documentación preceptiva.

c) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores, o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, que no estén señalados en el presente planeamiento, deberán estudiarse las alturas de edificación previstas y demás características de la edificación para que armonice con todo el conjunto ya existente.

d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino, que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje en general.

2.- Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

3.- En el S.N.U. que queda calificado como especialmente protegido, estará prohibida cualquier actividad tanto edificatoria como minera o de extracción así como la tala de arbolado que pueda alterar su configuración y carácter actual.

Artículo 172.- Condiciones de intervención en las zonas forestales, del arbolado y de los cultivos.

1.- Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.

2.- Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquéllas que condicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

3.- No procederá la corta de arbolado a excepción de aquellos montes que sean objeto de aprovechamiento público, y en este sentido con las máximas cautelas.

Artículo 173.- Condiciones de intervención en los cauces públicos.

1.- En actuaciones sobre terrenos colindantes con cauces públicos, se reservará libre de edificación y con servidumbre de uso público, una faja de 20 metros de anchura desde el deslinde de dicho cauce, que es la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

2.- Por otra parte, podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público, aquellos pasos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

3.- Deberán disponer, como mínimo, una de estas servidumbres de enlace por cada 300 metros de orilla. En los planes y proyectos de urbanización de estas zonas de cauces públicos, se prohibirá toda modificación de la vegetación arbustiva, de matorral o herbáceas de las orillas o márgenes.

4.- Se prohíbe levantar y llevar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.

5.- Sobre la protección de la riqueza piscícola, se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13 de mayo de 1953, o a las normativas que al respecto emita la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

## 5.8.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

### Artículo 174.- Protección de la Infraestructura.

1.- En las actuaciones que se proyectan fuera del Suelo Urbano delimitado por las presentes Normas Subsidiarias, sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las mínimas distancias a ambos lados de cada vía que vienen señaladas en estas Normas de acuerdo con las Leyes de Carreteras del Estado (Ley 25/1988, de 29 de julio) y de Extremadura (Ley 7/1995 de 27 de abril).

2.- Se establecen en las carreteras las siguientes zonas de influencia: De dominio público, de servidumbre y de afección, así como la línea de edificación.

3.- Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

4.- La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

5.- La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas.

6.- A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones

existentes. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a cien metros en variantes de población, de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

7.- La reserva de 25 m señalada para las carreteras nacionales se entenderá desde la arista exterior de la calzada y corresponde a la determinación de la "línea límite de la edificación", a tenor de lo dispuesto en el art. 25 de la Ley de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de julio.

8.- La Dirección General de Carreteras del Estado está redactando un proyecto de acondicionamiento de la carretera N-110 que próximamente estará aprobado técnicamente. Tal acondicionamiento conlleva modificaciones sustanciales del trazado, por lo que se considera necesario la consulta previa a la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura previa a la concesión de cualquier licencia de obras para construir en estas zonas de afección, hasta que puedan remitirse al Ayuntamiento de Casas del Castañar planos definitivos de la situación en planta y alzado de la carretera N-110 ya reformada.

9.- Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos a la N-110, precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a la N-110 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de su uso (número y/o categoría de vehículos), circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del citado acceso de no obtenerse, en respuesta a la solicitud del interesado, la correspondiente autorización para el acondicionamiento del mismo.

### Artículo 175.- Anuncios y Carteles.

1.- La publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del estado se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre (B.O.E. de 23.09.94).

### Artículo 176.- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Cultural.

1.- Además de las normas de protección y defensa previstas en estas Normas se tendrán en cuenta las establecidas en la Ley de

Patrimonio Cultural así como lo dispuesto por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

2.- No teniendo constancia de la existencia de restos arqueológicos en el Término Municipal de Casas del Castañar para el supuesto de que aparezcan o se presuma su existencia de posibles yacimientos arqueológicos, se comunicará a la Dirección General de Patrimonio Cultural cualquier hallazgo para proceder a su investigación pertinente. Una vez estudiados y delimitados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 m.

## 6.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

### 1. - ORDENANZA I.- RESIDENCIAL.

Se define una sola ordenanza para las zonas de uso predominantemente residencial aplicándose indistintamente en manzana cerrada y abierta por aplicación directa de la misma y según sea la tipología del área en concreto.

#### Artículo 177.- Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirá edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirá la alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

En la aprobación de las unidades de actuación señaladas en las presentes Normas se señalará el tipo de edificación a seguir en toda ella.

La superficie de las Unidades de Ejecución que se definen en las presentes Normas son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE
1	7.696 m <sup>2</sup>
2	2.813 m <sup>2</sup>
3	2.754 m <sup>2</sup>
4	6.778 m <sup>2</sup>
5	3.869 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	<b>23.910 m<sup>2</sup></b>

El sistema de actuación para estas unidades será el de compensación.

#### Artículo 178.- Usos permitidos.

- Vivienda en todas las plantas.
- Garage-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1ª y 2ª.
- Almacenes en categoría 1ª.
- Hotelero en edificio exclusivo sin limitación y en edificios de viviendas se permiten pensiones y hoteles con seis dormitorios como máximo.
- Comercial en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja y primera de edificios de viviendas o en todas las plantas en edificio exclusivo.
- Espectáculos en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Sala de reunión en planta baja y primera.
- Religioso en planta baja de edificios de viviendas con superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> o edificio exclusivo.
- Cultural en edificio exclusivo.
- Deportivo en semisótano, baja y primera de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Sanitario en planta baja de edificios de viviendas en 1ª categoría con superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>, o en edificio exclusivo.

#### Artículo 179.- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes son las actualmente existentes. También se plantea la apertura de algunas nuevas calles para dar acceso a edificaciones ya existentes, y la prolongación de otras calles. Se han definido unidades de actuación para en caso necesario poder llevar a cabo las alineaciones señaladas.

2.- Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a la carretera N-110 se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

#### Artículo 180.- Dimensiones de parcela mínima.

1.- Las dimensiones que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, serán las siguientes:

- Superficie mínima de ochenta m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima de 4,50 m a la vía pública.
- Fondo mínimo de diez m.

2.- Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20°. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

3.- Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

4.- No obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la aprobación de estas Normas estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad.

5.- Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento de Casas del Castañar a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

#### Artículo 181.- Superficie ocupada.

La superficie ocupada podrá alcanzar el 100% del solar edificable dependiendo de las condiciones de edificabilidad.

#### Artículo 182.- Alturas permitidas.

Las alturas máximas permitidas serán en todos los casos tres plantas con una altura máxima desde el acerado de 10,00 m a la cara inferior del forjado superior.

#### Artículo 183.- Vuelos máximos.

Se autorizarán los establecidos en las presentes ordenanzas, cumpliéndose en todo caso las condiciones estéticas establecidas.

#### Artículo 184.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificabilidad total de la planta baja se obtendrá:

- Con profundidad de solar menor o igual a 20 m será el cien por cien de su superficie.

- Con profundidad de solar mayor que 20 m será el cien por cien de su superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal y el cincuenta por ciento del resto de la superficie del solar.

2.- La edificabilidad de cada una de las otras plantas superiores se considerará en todos los casos el cien por cien de la superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal.

3.- La edificabilidad total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de la edificabilidad de cada una de las planta permitidas.

4.- La edificabilidad en los casos de vivienda aislada será el resultado de la aplicación de las siguientes condiciones:

- Edificabilidad: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado al total de la parcela.
- Ocupación máxima: 50% del total de la parcela.
- Retranqueos mínimos a linderos 3 m.

5.- En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) y en el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, para determinar el aprovechamiento.

#### 2.- ORDENANZA 2.- INDUSTRIAL.

##### Artículo 185.- Tipo de edificación.

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

##### Artículo 186.- Usos permitidos.

- Vivienda sólo permitida para el guarda o vigilante.
- Garage-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.
- Industrias en las categorías segunda y tercera.
- Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.
- Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

Artículo 187.- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes son las definidas en cada caso por estas Normas.

2.- Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a la carretera N-110 se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

Artículo 188.- Condiciones de volumen e higiénicas.

Altura máxima 7 metros a la cumbre. Separación a linderos tres metros.

Artículo 189.- Parcela mínima.

300 metros

Artículo 190.- Superficie ocupada.

Será como máximo el ochenta por ciento del total de la parcela edificable en los casos de aplicación de los retranqueos obligatorios, en los otros casos podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Artículo 191.- Edificabilidad máxima.

Aprovechamiento: 4,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3.- ORDENANZA 3.- USO DOTACIONAL.

Artículo 192.- Características.

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con ocupación total de la parcela.

4.- ORDENANZA 4.- ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PÚBLICAS.

Artículo 193.- Características.

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

7.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

7.1.- CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 194.- Actuaciones Urbanísticas.

1.- En el Suelo No Urbanizable, no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea señalada en los apartados

5.7.- CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES y 5.8. CONDICIONES DE PROTECCIÓN de las presentes Normas Subsidiarias en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo, como la explotación agrícola, la de recursos naturales, valores paisajísticos histórico artísticos o culturales, o la defensa de la fauna, flora o del equilibrio ecológico e infraestructuras.

2.- Todas las actividades que se proyecten en Suelo No Urbanizable incluidas en el Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema de la Junta de Extremadura deberán realizar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Dirección General de Medio Ambiente con carácter previo a su autorización.

En consecuencia deberán realizar un Estudio de Impacto Ambiental detallando las siguientes actividades: Centrales eléctricas, Autopistas, carreteras, ferrocarriles, así como variantes y mejoras de trazado, Aeropuertos, aeródromos deportivos o pistas de aterrizaje, Embalses con capacidad superior a tres Hm<sup>3</sup>, Obras de canalización y regularización de cursos de agua, Clubes náuticos y embarcaderos, Plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidad para más de diez mil habitantes, Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para más de diez mil habitantes, Instalaciones de almacenamiento de Residuos Tóxicos o Peligrosos, Instalaciones de almacenamiento de residuos radiactivos, Líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, Maniobras militares y campos de entrenamiento y Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Se realizará Estudio de Impacto Ambiental Simplificado en las siguientes actividades: Embalses con capacidad inferior a tres Hm<sup>3</sup>, Plantas de Tratamiento de aguas residuales con capacidad para menos de diez mil habitantes, Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para menos de diez mil habitantes, Líneas de transporte de energía eléctrica de baja tensión, Actividades extractivas (Graveras, Canteras y Explotaciones mineras), Plantas de tratamiento de áridos, Nuevos regadíos y puesta en cultivo de superficies no labradas anteriormente, Repoblaciones forestales, Desbroce de matorral en laderas con pendiente superior al ocho por ciento, Explotaciones ganaderas intensivas de carácter industrial, avícolas a partir de cinco mil cabezas y de ganado vacuno o porcino a partir de cien cabezas, Piscifactorías, Trazado de pistas forestales, caminos rurales y cortafuegos, Campañas antiplagas, Corta de arbolado, Plantas industriales con residuos, Cementerios de automóviles, Planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y especiales, Grandes equipamientos sanitarios, comerciales, docentes y deportivos no previstos en el planeamiento vigente, Pistas y circuitos de carreras de automóviles y motocicletas, Campamentos de turismo e instalaciones hoteleras, Actividades comprendidas en el Reglamento de actividades

molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Colocación de antenas y repetidores de radio y televisión, Puertos deportivos, Introducción de especies exóticas y Construcción de edificios fuera de la delimitación de los respectivos suelos urbanos.

Cualquier actividad que conforme a la legislación ambiental deba estar sujeta a la evaluación de impacto ambiental, se someterá a este procedimiento. Para ello el Ayuntamiento de Casas del Castañar recabará del promotor el correspondiente estudio de impacto ambiental que remitirá a la Dirección General de Medio Ambiente para su evaluación previa a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

**Artículo 195.-** Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas.

La edificación que se lleve a cabo, previa consulta a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad del Valle para el cumplimiento de estos fines, se atenderá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue, en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio).

**Artículo 196.-** Procedimientos especiales.

En el Suelo No Urbanizable que no sean especialmente protegido o enclaves podrán aplicarse los sistemas especiales de declaración de interés público y social de edificaciones o instalaciones se determinará el volumen máximo edificable con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima se considerará de 5.000 m<sup>2</sup> salvo que proceda de una segregación anterior a cinco años de la aprobación definitiva de estas Normas.
- Separación de cualquier otra edificación existente: 15 m.
- Retranqueo mínimo de 6 m a todos los linderos.
- Edificabilidad máxima de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número máximo de plantas: una y altura máxima cuatro metros y medio.
- Cualquier actuación deberá contar con estudio de impacto ambiental que informará la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

**Artículo 197.-** Zonificación del Suelo No Urbanizable.

Se establecen varios tipos de Suelo No Urbanizable, en base al interés paisajístico, cultural, de la necesaria protección de la flora

y fauna que representen o su situación actual de utilización, de esta forma los distintos tipos y sus características son los que en los siguientes artículos se determinan.

**7.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE UTILIZACIÓN ESPECIAL.**

**Artículo 198.-** Suelo de utilización especial.

Son las zonas que aun estando en un marco como el Valle del Jerte que se estudia, por sus características, proximidad a núcleos de población, o por la consolidación de edificaciones existentes, pueden permitirse determinadas construcciones.

Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones aisladas en este suelo que sin alcanzar el concepto de núcleo de población pudiera amenazar su densificación, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

**Artículo 199.-** Uso.

Se podrá admitir la vivienda unifamiliar, para explotación agrícola, ganadera o forestal o extractiva sin industrialización. También los edificios de servicio de estas actividades así como los de servicio de Carretera.

Se permitirá sólo las actuaciones de rehabilitación y modernización de las viviendas y edificaciones existentes. Sólo se permitirán las actuaciones de rehabilitación para aquellas edificaciones que cuenten con licencia de obras, concedida con anterioridad a la Aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, y que se ajusten ya a las condiciones establecidas por las mismas. Al resto de edificaciones existentes, se les dará la consideración de "Construcciones fuera de Ordenación" quedando reguladas por lo previsto para ellas en la Ley del Suelo.

Cualquier actuación deberá contar con estudio de impacto ambiental que informará la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

**Artículo 200.-** Volumen edificable.

Parcela mínima: 10 Has para monte y pastos y 2 Has para tierras de cultivo.

Separación entre edificaciones: 100 m, si pertenecen a una misma explotación agropecuaria 25 m.

Edificabilidad máxima 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Núcleo de población: 4 o más edificaciones en un círculo de 300 m de radio.

Distancia mínima al núcleo urbano: 1.000 m.

Número máximo de plantas: Dos plantas y altura máxima de seis cincuenta metros.

Características constructivas: Fachadas de piedra o pintadas en blanco o colores similares a la piedra, de acuerdo a las características de la zona. Cubiertas de teja cerámica curva, de color rojo. Carpintería de madera, metálica o de aluminio similar a la madera. Los cerramientos de las parcelas serán en piedra o metálicos.

Artículo 201.- Servicios urbanísticos obligatorios.

Ha de estar provista de las dotaciones individuales de agua potable, saneamiento con depuración de residuos y energía eléctrica. En todo caso estará asegurada la no contaminación ambiental de los vertidos producidos.

Las características y autorizaciones de los accesos desde la red de carreteras o caminos existentes dependerán del Organismo titular de la vía ante el cual se deberá tramitar la preceptiva autorización.

Artículo 202.- Obligación de plantación.

Obligación de plantación agrícola o forestal en un mínimo del 50% de su superficie, sin más excepción que la imposibilidad material de las plantaciones por la naturaleza del terreno.

### 7.3.- CONDICIONES PARA LA FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Artículo 203.- Determinación de núcleo de población.

Se considera núcleo de población en el Término Municipal de Casas del Castañar, a partir de la aprobación del presente documento, a la agrupación de, al menos, cuatro edificios cuya posición relativa en el terreno permita encerrarlos dentro de un círculo de 100 metros de radio, haciendo centro en cualquiera de los existentes, sea cual sea su uso, o en la que se vaya a edificar en caso de nueva construcción.

En el suelo no urbanizable de utilización especial se permitirán las construcciones cuando se cumplan las condiciones siguientes:

Núcleo de población: 4 o más edificaciones en un círculo de 300 m de radio.

Distancia mínima al núcleo urbano: 1.000 m.

### 7.4.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Artículo 204.- Suelo No Urbanizable protegido.

Este suelo es en general todo el Valle del Jerte, ya que se considera que por su interés sus vistas y paisajes debe tenerse un especial cuidado y protección.

Por lo tanto sólo podrán realizarse construcciones para el uso agrícola, ganadero o forestal.

Estas construcciones se realizarán de forma que no interrumpen en ningún momento las plantaciones o la silueta del paisaje.

Artículo 205.- Edificabilidad máxima.

• Parcela mínima: Deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima de cultivo agrario que se fijan en la Ley 19/1995, de 4 de julio, y Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura, que para el caso de Casas del Castañar son: Grupo 2ª.- Zonas de montaña. La unidad mínima de cultivo que se fija: Monte y pastos: 10,00 hectáreas. Cultivo: 2,00 hectáreas.

• Altura una planta (2,5 metros).

• Edificabilidad 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• Características constructivas: Sólo podrán realizarse las fachadas en piedra. La cubierta será de teja cerámica curva, de color rojo. Los cerramientos de parcelas serán exclusivamente de piedra.

• Separación mínima entre edificaciones: 100 m.

• Distancia mínima a linderos: 25 m.

• Usos permitidos: Agrícola, ganadero o forestal y vivienda adscrita a estos usos.

• Uso prohibido: Viviendas y explotaciones extractivas.

### 7.5.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO PARA EL MANTENIMIENTO DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE NATURAL.

Artículo 206.- Suelo especialmente protegido para el mantenimiento de la calidad visual del paisaje natural.

1.- Este tipo de suelo corresponde a las zonas así señaladas en los correspondientes planos de planeamiento y su delimitación se realiza en base a la calidad visual y uniformidad del paisaje natural. Incluye principalmente las zonas de las crestas del Valle donde la intervención del hombre ha sido escasa.

Artículo 207.- Actuaciones permitidas.

No se permitirá ningún tipo de actuación urbanística o de modificación del aspecto visual del paisaje. Cualquier actuación deberá contar con estudio de impacto ambiental que informará a la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

**Artículo 208.- Edificabilidad máxima.**

- Parcela mínima: Deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima de cultivo agrario que se fijan en la Ley 19/1995, de 4 de julio, y Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura, que para el caso de Casas del Castañar son: Grupo 2ª. - Zonas de montaña. La unidad mínima de cultivo que se fija: Monte y pastos: 10,00 hectáreas. Cultivo: 2,00 hectáreas.
- Altura una planta (2,5 metros).
- Edificabilidad 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Características constructivas: Sólo podrán realizarse las fachadas en piedra. La cubierta será de teja cerámica curva, de color rojo. Los cerramientos de parcelas serán exclusivamente de piedra.
- Separación mínima entre edificaciones: 100 m.
- Distancia mínima a linderos: 25 m.
- Uso prohibido: Viviendas y explotaciones extractivas.
- Usos permitidos: Agrícola, ganadero o forestal y vivienda adscrita a estos usos.

**7.6.- ELEMENTOS DE ESPECIAL INTERÉS O ENCLAVES EN SUELO NO URBANIZABLE.****Artículo 209.- Elementos de especial interés o enclaves.**

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia en el paisaje, al ser puntos de vista destacados o elementos de interés que su degradación podría ocasionar graves desfiguraciones. Estas áreas están delimitadas en los distintos planos de zonificación, calificación y protección de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y se regirán por las Normas de Protección del Paisaje y Medio Ambiente y de Protección Forestal y del Arbolado, correspondientes al apartado de Normas.

Estos elementos deberán conservarse en su estado natural quedando prohibido en ellos, cualquier actuación urbanística, permitiéndose solamente la repoblación o la explotación agrícola, forestal y ganadera que no cambie su silueta. En ningún caso podrán aplicarse los procedimientos especiales de edificación a través de la declaración de interés público o social, solamente se podrá modificando la propia Norma.

La delimitación que en los planos correspondientes se hace de cada uno de estos elementos, generalmente va apoyada en caminos, sendas, cambios de vegetación o pendiente del terreno, siendo

en caso de duda la Oficina de Gestión Urbanística la facultada para dilucidar cualquier interpretación de los respectivos límites.

En cualquier caso la Oficina de Gestión Urbanística deberá informar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, debiendo éstos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre el impacto medio ambiental de la zona.

Estos elementos de especial interés están delimitados en los planos de ordenación y son los siguientes:

Cualquier actuación deberá contar con estudio de impacto ambiental que informará la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

**CASAS DEL CASTAÑAR**

- Ruinas del Pueblo de Asperillas.
- Ruinas del castro celtibero de Villavieja.
- Ruinas del puente sobre el río Jerte.

**8.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES Y MEDIDAS PRECAUTORIAS DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.****Artículo 210.- Introducción.**

Se redacta el presente documento junto a una serie de normas precautorias de conservación de la edificación por parecer adecuado este nivel al de las Normas Subsidiarias que se redactan.

El interés de las condiciones urbanísticas y arquitectónicas del Valle del Jerte se refieren principalmente a la uniformidad de su conjunto en el que no resalta ningún elemento principal. En consecuencia se plantean las siguientes propuestas de actuación:

- Una primera, en relación con la conservación y potenciación de las características generales del conjunto del Valle del Jerte y de cada una de las poblaciones para mantener su aspecto y cornisa urbana desde las diferentes perspectivas.

La dificultad que entraña para este nivel de documento de planeamiento y la necesidad de no plantear más distorsiones al estado actual de toda la zona, fuerzan a emplear una norma de carácter general que aplicada por la Oficina de Gestión Urbanística prevista parece la única forma de frenar el deterioro urbanístico en marcha.

- La segunda medida propuesta se refiere a un conjunto de actuaciones en orden a conservar el aspecto de la arquitectura actual imposibilitando la construcción de elementos disonantes a

la estructura urbana actual. En este orden de cosas, se tendrá en cuenta la adecuación de las actuaciones en urbanizaciones y mobiliario urbano a las condiciones del conjunto.

- En tercer lugar se proponen medidas de actuación sobre los elementos disonantes para llevarlos a situaciones más adecuadas al conjunto urbano, bien de forma inmediata o en sucesivas actuaciones parciales.

Se han dibujado los alzados de las zonas de mayor interés señalándose el tipo de actuación propuesta para cada elemento y justificándola con la representación gráfica del conjunto.

Con estas propuestas de catalogación y de medidas precautorias se refuerzan las garantías legales de las actuaciones que están al alcance de la competencia municipal en la conservación de su patrimonio urbanístico y arquitectónico.

El sistema de protección que se propone se basa en seis tipos de situaciones diferentes, empezando por una normativa general, el tipo de protección prevista por la Administración Autonómica, complementada en los casos que fuese necesario por protecciones singulares y ambientales, éstas en sentido positivo y negativo.

#### Artículo 211.- Normativa General de Protección.

Con esta normativa de carácter general se pretende, junto a las medidas y normas establecidas para los otros tipos de suelo, defender las características actuales de los conjuntos urbanos no desvirtuando su aspecto exterior y en los casos que sea necesario recuperar las características primitivas de su cornisa urbana en el conjunto del Valle del Jerte.

Esta normativa se aplicará con carácter general para todas las actuaciones incluidas en la relación del art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y que no vengán definidas en las presentes medidas precautorias y que no sean las usuales en el área de que se trate. Antes de cualquier actuación, deberá solicitarse información de su viabilidad a los servicios técnicos comarcales, adjuntando cuantos planos, datos y documentación que se requiera para la total definición de la misma, con justificación que por sus características específicas no entra en disonancia con el conjunto.

Una vez estudiada la documentación se comunicará al interesado la resolución acordada que podrá ser afirmativa o condicionada a incluir las medidas que se crean adecuadas en orden a la recuperación de las características físicas del conjunto.

#### Artículo 212.- Edificios de Conservación Integral.- GRADO A.

Son los edificios singulares que por sus características arquitectónicas, de materiales, uso, simbología, etc. son considerados

como hitos urbanos y merecen ser considerados como de conservación integral.

En ellos sólo podrán realizarse intervenciones de restauración, consolidación, reparación o similares, siempre encaminadas a potenciar o prolongar su vida y uso.

Para la concesión de licencias de obra en este tipo de bienes será preceptivo el dictamen vinculante de la Consejería de Cultura emitido al efecto. El régimen aplicable en estos casos será el indicado en la Ley 2/1999 sobre el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### Artículo 213.- Zonas de cierto Interés Arquitectónico de Conservación Ambiental.- GRADO B.

Son las zonas de la población que aún sin reunir valores de extraordinario interés merecen su conservación ambiental al reunir una serie de factores de armonía, interés peatonal, ambiente urbano, tradición, etc.

En estas zonas podrán llevarse a cabo todo tipo de obras, tales como las de adecentamiento, conservación, acondicionamiento y rehabilitación, que aun cambiando el uso actual, no distorsionen el aspecto de uniformidad del conjunto. No podrán realizarse derribos ni obras de nueva planta ni sustitución de los elementos.

Para ello los edificios deberán ser tratados con dignidad utilizándose materiales y composición de huecos y demás elementos acordes con la arquitectura tradicional de la zona, de tal forma que no se produzcan ningún tipo de disonancias.

No se pueden dar con ello unas normas rígidas de composición y uso de determinados materiales, pero sí unas orientaciones, para que dentro de la modestia general se garantice el mantenimiento del carácter local que actualmente tienen algunas zonas, así se utilizarán con prioridad los siguientes elementos que son comunes a la arquitectura del Valle del Jerte:

- Mampostería regular e irregular o bastarda en las plantas bajas con entramados de madera vistos o bien tratamientos de enfoscados pintados con escasa decoración en las altas.
- Recercados en piedra de granito en ventanas y puertas.
- Solanas o voladizos a lo largo de toda la fachada con decoración de balaustres y barandillas de madera.
- Grandes aleros de cubierta con la estructura de madera vista.
- Dimensionado y distribución especial de huecos y vanos de fachada.
- Cubiertas de teja cerámica.

- Utilización de voladizos y balcones.
- Sobrado o desván como última planta bajo cubierta.
- Como elementos urbanísticos a considerar están los soportales en planta baja y las especiales alineaciones de calle.

No se permitirá en ningún caso obras y ni utilización de materiales que puedan disminuir la armonía del conjunto existente. No se permitirán chapados en piedra; aplacados cerámicos en fachadas ni medianeras; placas de fibrocemento u otros tratamientos de impermeabilización visto, poliuretano, placas metálicas; o cubiertas metálicas de placas de fibrocemento o asfálticas vistas.

Artículo 214.- Edificios de cierto Carácter Singular que aconsejan su protección Parcial.- GRADO C.

Estos edificios son todavía relativamente frecuentes y representan la arquitectura típica. No tienen valores intrínsecos, ni materiales, ni formales especialmente singulares pero su sencillez y sobriedad de líneas, así como su acomodación o respuesta a una forma de vida anterior las hacen muy dignas de protección.

Actuaciones permitidas: Estas edificaciones podrán ser sometidas a obras de adecentamiento, conservación, acondicionamiento y rehabilitación y en último término, cuando las ordenanzas lo permitan podrán ser ampliados con una planta más, conservando el estilo constructivo existente en general y sus detalles específicos en particular, así como utilizando los mismos materiales y colorido predominante en la zona.

Si por necesidades constructivas, de seguridad o de economía, fuera necesario el derribo previo de la edificación actual, se actuará de igual forma, incorporando en el diseño del nuevo edificio las características tradicionales de materiales y colorido, así como utilizando los elementos típicos comunes en la zona con los criterios estéticos y de composición indicados en el Grado B.

Artículo 215.- Edificios situados en Zonas de Interés Arquitectónico de Conservación Ambiental que se encuentran en Disonancia con el Ambiente de la Zona.- GRADO D.

Se entenderán en esta categoría los edificios que por sus características especiales se encuentren en disonancia con el ambiente y condiciones estéticas de la zona de interés arquitectónico de conservación.

Las obras que se permiten serán las destinadas a adaptar el edificio o parte de él a las condiciones comunes en la zona con los criterios estéticos y de composición indicados en el Grado B.

En los casos que la disonancia se refiera a mayor altura de las usuales en la zona se entenderá el edificio como fuera de ordenación permitiéndose las siguientes actuaciones:

- De disminución de volumen siempre que vaya encaminada a que el edificio adquiera la altura que corresponde al conjunto.
- De modernización o acondicionamiento, siempre que el propietario renuncie al mayor valor de la expropiación que dichas obras pudieran originar.

Artículo 216.- Edificios incluidos en el Inventario de Bienes Catalogables de la zona de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Patrimonio.- GRADO E.

Para realizar cualquier tipo de actuación en este tipo de edificaciones se tendrá en cuenta la normativa de protección de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura, el tipo de protección para este grado será con carácter general el mismo que el señalado como grado A hasta tanto no se formalice otro tipo de protección por parte de ese Organismo autonómico. En los casos que lo inventariado esté muy localizado como escudos en fachadas, decoraciones o elementos de interés etc. y el edificio por su escaso interés no puede ser incluido en el Grado A se realizarán calificaciones diferentes para el edificio y el elemento de interés.

Los elementos incluidos en este grado se han representado en sus fichas correspondientes además de la representación global en los alzados de calle y son los siguientes:

#### CASAS DEL CASTAÑAR

- 1.- Iglesia de San Juan Bautista, calle de la Iglesia.
- 2.- Casa popular, calle Manuel Martín Rivera, 24.
- 3.- Casas populares, calle Manuel Martín Rivera, 28 y 30.
- 4.- Casas populares, calle Manuel Martín Rivera, 17 y 19.
- 5.- Casas populares, calle Barrio Bajo, 20 y 22.
- 6.- Casa popular, calle Barrio Bajo.
- 7.- Casa con pasadizo, calle Barrio Bajo, 39.
- 8.- Plaza porticada. Plaza Mayor.
- 9.- Pasadizo de la Plaza, Plaza Mayor.
- 10.- Pasadizo, calle de la Gila.
- 11.- Pasadizo, calle Larga.
- 12.- Despoblado de Asprerilla, Ctra. N-110.
- 13.- Restos de puente. Ctra. N-110.

# NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2004

## I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2004 en el CD correspondiente al último trimestre.

## 2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

## 3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2004, es de 95,67 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 7,97 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,12 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,85 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,57 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

## 4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almendralejo, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

## 5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2004 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2004. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56