

3.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

T I T U L O I

FINALIDAD Y AMBITO DE APLICACION

Art. 1.- Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen la edificación en el término de CASAS DE D. GOMEZ, comenzando su vigencia desde el momento en que comience la del proyecto de delimitación de suelo urbano de la citada localidad.

Art. 2.- Su ámbito de aplicación se extiende a todo el suelo delimitado como urbano, en el documento gráfico correspondiente del proyecto de delimitación que lo define con referencia a -- puntos perfectamente identificables y relacionados.

T I T U L O I I

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º.- CONCEPTOS SOBRE CLASIFICACION DE SUELO Y SOLARES

Art. 3.- 1- Se clasifica como suelo urbano aquellos terrenos que están incluidos dentro de los límites del proyecto de delimitación de la presente localidad.

2- El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar.

Art. 4.- Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos siguientes:

- 1.- Contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- 2.- Que la parcela de frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- 3.- Que por parte del Ayuntamiento se haya señalado alineaciones y rasantes.

4.- Cumplir con las superficies mínimas para solares edificables, que son los siguientes:

- a) Longitud mínima de fachada ..... 6 ml.
- b) Superficie mínima .....100 m2.
- c) Fondo mínimo ..... 15 ml.

NOTA: En el CASCO CONSOLIDADO, la parcela mínima será la que este registrada catastralmente, siempre y cuando la nueva edificación cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Art. 5.- El suelo clasificado como urbano por estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie para ser considerado solar, deberá cumplir los requisitos del artículo anterior, no obstante como para dotar lo de servicios urbanísticos es necesario prolongar las vías y redes existentes en la zona sus propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a tales servicios y costear la urbanización, proporcionalmente a su respectiva propiedad y previo acuerdo entre copropietarios ante el Ayuntamiento, - conforme se vayan creando los solares. Caso de no llegarse a un acuerdo entre los afectados interesados en cada caso deberá incoarse expediente de reparcelación que fijará los cargos y beneficios correspondientes a cada copropietario.

Art. 6.- En los sectores de suelo urbano colindantes o influenciados por carreteras, caminos, ríos, edificios histórico-artísticos, paisajes, etc., deberán observarse, además de las normas del artículo 4º (Y del 5º si le fuere de aplicación) la legislación específica de su materia.

CAPITULO 2º.- CONDICIONES DE USO

Art. 7.- Dentro del suelo urbano se autorizan los usos siguientes:

- 1.- Viviendas unifamiliares y multifamiliares.
- 2.- Cultura.
- 3.- Sanitario.
- 4.- Asistencial.
- 5.- Religioso.
- 6.- Deportivo.
- 7.- Comercial.
- 8.- Hostelería.

4.- Cumplir con las superficies mínimas para solares edificables, que son los siguientes:

- a) Longitud mínima de fachada ..... 6 ml.
- b) Superficie mínima .....60 m2.
- c) Fondo mínimo .....7,0ml.

NOTA: En el CASCO CONSOLIDADO, la parcela mínima será la que este registrada catastralmente, siempre y cuando la nueva edificación cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Art. 5.- El suelo clasificado como urbano por estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie para ser considerado solar, deberá cumplir los requisitos del artículo anterior, no obstante como para dotar lo de servicios urbanísticos es necesario prolongar las vías y redes existentes en la zona sus propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a tales servicios y costear la urbanización, proporcionalmente a su respectiva propiedad y previo acuerdo entre copropietarios ante el Ayuntamiento, - conforme se vayan creando los solares. Caso de no llegarse a un acuerdo entre los afectados interesados en cada caso deberá incoarse expediente de reparcelación que fijará los cargos y beneficios correspondientes a cada copropietario.

Art. 6.- En los sectores de suelo urbano colindantes o influenciados por carreteras, caminos, ríos, edificios histórico-artísticos, paisajes, etc., deberán observarse, además de las normas del artículo 4º (Y del 5º si le fuere de aplicación) la legislación específica de su materia.

CAPITULO 2º.- CONDICIONES DE USO

Art. 7.- Dentro del suelo urbano se autorizan los usos siguientes:

- 1.- Viviendas unifamiliares y multifamiliares.
- 2.- Cultura.
- 3.- Sanitario.
- 4.- Asistencial.
- 5.- Religioso.
- 6.- Deportivo.
- 7.- Comercial.
- 8.- Hostelería.

- 9.- Oficinas públicas y privadas.
- 10.- Espectáculo públicos y salas de reunión.
- 11.- Garajes y almacenes.
- 12.- Agrícolas y ganaderos.
- 13.- Industrial, limitado al artesanal; talleres y pequeña industria, que puede ir anejo o independiente de los edificios de viviendas. Se prohíbe todo tipo de industrias molestas, insalubres ó peligrosas.
- 14.- Cualquier otro uso similar o compatible con los anteriormente enumerados.

Art. 8.- En el suelo en que actualmente se ubiquen edificios representativos a nivel local: Casa Consistorial, escuelas, iglesias, clínicas, biblioteca, parque, instalaciones deportivas, etc., no podrá modificarse el uso de hecho existente.

CAPITULO 3º.- INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO. TRAMITACION DE LICENCIAS: ACTOS SUJETOS, COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS.

Art. 9.- Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicios de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.

- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional, a que se refiere el apartado del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del suelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15.- Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- La corta de árboles integrados en masa arborea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- 17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18.- Y en general, los demás actos que señale el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Art. 10.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en este Reglamento se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Art. 11.- Las licencias se otorgan de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo, de los Planes de Ordenación Urbana y Programas de Actuación Urbanística, y en su-

caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

Art. 12.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local.

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, cuando la entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la entidad comarcal o metropolitana en que esté integrada.

Art. 13.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la ley del Suelo, de los Planes de Ordenación, Programa, Proyectos y en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

Cuando en el supuesto del número anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Art. 14.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

#### CAPITULO 4º.- COMPETENCIAS E INSPECCION URBANISTICA

Art. 15.- 1- Los Ayuntamientos tendrán en materia urbanística todas las facultades que siendo de índole local, no está expresamente atribuidos por la Ley del Suelo a otros Organismos.

2- Los Ayuntamientos podrán solicitar la institución de una gerencia urbanística con objeto de atender y resolver sus obligaciones en esta materia.

3- También podrán los Municipios constituir una Mancomunidad voluntaria para subvenir y desarrollar su competencia urbanística.

4- La Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, con los Ayuntamientos en la formación, efectividad y ejecución del-

planeamiento.

Art. 16.- El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, con objeto de que se cumplan las condiciones exigibles, sin perjuicio de las competencias atribuidas por Leya otros Organismos.

CAPITULO V.- INFRACCIONES EN MATERIA DE URBANISMO. CONSECUENCIAS

Art. 17.- El Alcalde o el Gobernador civil, de oficio o a instancia del Consejero de Obras Públicas y Urbanismo dispondrá la suspensión inmediata de aquellos actos de edificación o uso del suelo que se efectuase sin licencia.

La Tramitación de la suspensión y su resolución según los casos se acomodará a lo dispuesto en el artículo 184 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 18.- Si no hubiere transcurrido más de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Consejero de Obras Públicas y Urbanismo, requerirán al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la licencia.

La tramitación del presente requerimiento y su resolución según los casos se acomodará a los artículos 185 y 184 del Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente.

Art. 19.- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

La tramitación de la suspensión aludida y su posterior actuación viene regulada en el artículo 186 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 20.- En cualquier caso, las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna infracción urbanística grave deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación Municipal que los otorgó, a través de alguno de los procedimientos del artículo -

110 de la ley de Procedimiento Administrativo, acordando lo procedente en cada caso.

Art. 21.- Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia en terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos a lo establecido en los artículos 184 ó 185 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, según los casos, sin que tenga aplicación la limitación del plazo de un año que fija el citado artículo.

Art. 22.- La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Ordenanzas llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como el resarcimiento de daños y perjuicios, con independencia de cualquiera otras previstas en la legislación vigente.

En las obras ejecutadas sin licencia se sancionará con multa en la cuantía prevista en el Texto Refundido de la Ley del Suelo al promotor, empresario y técnico director de las mismas.

Art. 23.- En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave podrán ser sancionados con las multas correspondientes, aquellos miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable ó se hubiese hecho advertencia de ilegalidad.

Art. 24.- Cuando los Ayuntamientos mostrasen notaría negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, los podrán asumir Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, previa autorización de la Junta Regional de Extremadura.

Si algún Ayuntamiento, incumpliere gravemente las obligaciones derivadas del planeamiento urbanístico vigente o actuare en general con notaría negligencia la Junta Regional de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, podrá designar un gerente o transferir las necesarias atribuciones de la corporación municipal a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 25.- Las Licencias que se otorgan con infracción de la ramificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, previstos en el planeamiento vigente, serán nulos de pleno derecho.

Si las obras en tales zonas se hallan en ejecución, procederá la suspensión con el trámite del artículo 186 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Si las obras en dichas zonas están terminadas, procederá su anulación de oficio con el trámite del artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

## T I T U L O   I I I

### CAPITULO I.- DEFINICIONES CONCEPTUALES

Art. 26.- A efectos de estas ordenanzas el significado de los diferentes términos que se empleen será el que se expresa en los apartados siguientes:

a) Solar.-

Es la superficie del suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso, y de no estar concretadas se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, saneamiento y alumbrado público.

b) Alineaciones oficiales.-

Son las actualmente existentes o la prolongación de las mismas, en todo caso serán las otorgadas por el Ayuntamiento, a petición de la parte interesada y como trámite previo a la concesión de licencias, debiendo estar perfectamente definidas en el momento de su señalización.

c) Parcela edificable.-

La zona de solar limitada dentro de las alineaciones oficiales.

d) Rasante.-

Es la cota vertical en cada punto de alineación.

A efectos de la medición de altura de la edificación, la rasante utilizable será la que corresponda al punto medio de la longitud de fachada correspondiente.

## e) Altura de la edificación.-

Es la distancia medida verticalmente, desde la rasante de la acera, tomada en el punto medio de la fachada, al plano superior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de longitud de fachada superior a 10 m. ésta quedará fraccionada en porciones de 10 m. o inferiores para poder medir la altura en el punto medio de cada fracción.

## f) Altura de pisos.-

Es la distancia medida verticalmente, entre los dos planos superiores de dos forjados consecutivos.

## g) Altura libre de piso.-

Es la distancia medida verticalmente entre el plano del pavimento y el plano inferior del techo de la planta correspondiente.

## h) Altura de planta baja.-

Será la distancia existente entre la rasante y el plano superior del forjado de la primera planta.

## i) Superficie edificada.-

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

## j) Espacio libre.-

Es la parte del solar resultante de excluir la superficie edificada en planta baja.

## k) Patio de luces.-

Es el espacio interior o abierto a fachadas, situados dentro del solar edificable.

## l) Planta baja.-

Será aquella rasante que coincide con la de la acera, o cuando más esté situada a 0,50 m. por encima o por debajo de esta.

## m) Semisótano.-

Será aquella planta que tiene parte de su altura por encima de la rasante, y cuya cota del suelo o nivel inferior quede, al menos, 1,00 m. por encima de la correspondiente a la acera. En ambos casos, presente y anterior, para rasantes con pendientes, la medida de la altura se tomará tal co-

## e) Altura de la edificación.-

Es la distancia medida verticalmente, desde la rasante de la acera, tomada en el punto medio de la fachada, al plano superior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de longitud de fachada superior a 10 m. ésta quedará fraccionada en porciones de 10 m. o inferiores para poder medir la altura en el punto medio de cada fracción.

## f) Altura de pisos.-

Es la distancia medida verticalmente, entre los dos planos superiores de dos forjados consecutivos.

## g) Altura libre de piso.-

Es la distancia medida verticalmente entre el plano del pavimento y el plano inferior del techo de la planta correspondiente.

## h) Altura de planta baja.-

Será la distancia existente entre la rasante y el plano superior del forjado de la primera planta.

## i) Superficie edificada.-

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

## j) Espacio libre.-

Es la parte del solar resultante de excluir la superficie edificada en planta baja.

## k) Patio de luces.-

Es el espacio interior o abierto a fachadas, situados dentro del solar edificable.

## l) Planta baja.-

Será aquella rasante que coincide con la de la acera, o cuando más esté situada a 0,50 m. por encima o por debajo de esta.

## m) Semisótano.-

Será aquella planta que tiene parte de su altura por encima de la rasante, y cuya cota del suelo o nivel inferior quede, al menos, 1,00 m. por debajo de la correspondiente a la acera. En ambos casos, presente y anterior, para rasantes con pendientes, la medida de la altura se tomará tal co-

mo se indica en el apartado e).

n) Sótano.-

Es aquella planta cuyo techo se encuentra en toda su extensión por debajo de la rasante de la acera.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Art. 27.- Las edificaciones podrán ser de dos tipos: En manzana cerrada y en edificación abierta.

a) Edificación en manzana cerrada, entendiéndose como tal a aquella cuya edificación, con un fondo máximo de 20 mts., medidos desde la alineación de la calle, ocupa todo o parte de la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación ó ventilación,-- si fuese necesario.

El resto del fondo de la parcela hasta 30 mts. se podrá edificar en planta baja hasta un 50%, a una altura máxima de 4,50 mts. únicamente en anejos para aperos y maquinaria.

La fachada quedará edificada uniformemente en toda su altura.

b) En las manzanas completas, no consolidadas, se podrá estudiar una ordenación de conjunto en edificación abierta.

La edificabilidad residencial será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. medido sobre parcela neta edificable.

Art. 28.- Chaflanes: Para esquinas con ángulos entre alineaciones inferiores a 45 ° se hará un chafán en planta baja de 2,50 mts como mínimo, medidos sobre la perpendicular a la bisectriz.

Art. 29.- Patios interiores: En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos, siendo "L" el lado menor en metros y "S" la superficie en metros cuadrados.

Patios a los que abran dormitorios y estancias

<u>Nº Plantas</u>	<u>L. mínimo</u>	<u>S. mínima</u>
1	3,00 m.	9,00 m <sup>2</sup>
2	3,00 m.	9,00 m <sup>2</sup>

Patios cerrados a los que abran cocinas, pero no abran dormitorios ni estancias.

<u>Nº Plantas.</u>	<u>L. mínimo.</u>	<u>S. mínimo.</u>
1	2,00 m.	9,00 m2.
2	3,00 m.	9,00 m2.

En los patios que se establecen con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones-viviendas, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco en el muro más próximo, no serán menores de 3,00 mts.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan edificios colindantes. En este caso se formulará escritura pública constituida de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

A efectos de determinar la dimensión de los patios, no se computará como plantas los remates de la caja de escalera y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a éstos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

La forma de la planta del patio será de tal forma que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor del lado mínimo establecido.

Se prohiben los patios abiertos a fachada.

Art. 30.- Escaleras: Las escaleras de utilización pública tendrán un ancho mínimo de 1,00 mt. en cada tramo y 2,25 mt. entre paramentos. Se iluminarán y ventilarán directamente, admitiéndose iluminación cenital siempre y cuando exista un ojo central de 0,80 mt. de lado. Debiendo cumplir en todo caso lo especificado en la NBE CPI-82- (Condiciones de protección contra el fuego).

Art. 31.- Medianerías: Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachada.

Art. 32.- Voladizos: En calles de ancho menor o igual a 4 mts. balcones de 0,30 mt. Miradores ó cuerpos volados cerrados se prohíben

En calles de ancho mayor de 4,00 mts. hasta 8,00 mts., balcones de 0,50 mt.; miradores o cuerpos volados cerrados se prohíben.

En calles de ancho mayor de 8,00 mts. hasta 10,00 mts. balcones de 10% del ancho de la calle; miradores ó cuerpos volados cerrados se prohíben.

En calles de ancho mayor de 10,00 mts. hasta 15,00 mts., balcones de 1,00 mt.; miradores ó cuerpos volados cerrados se prohíben.

En calles de ancho mayor de 15,00 mts., balcones de 1,00 mt., miradores ó cuerpos volados cerrados se prohíben.

Los balcones tendrán limitada su longitud, a los 2/3 de la fachada.

La altura mínima de voladizo en proyección vertical, medida en el punto más desfavorable desde la acera a la cara inferior del vuelo será de 3,00 mts.

La separación a las medianerías, para sacar vuelos será igual al ancho del voladizo y como mínimo 0,60 mt. ó abrir huecos será igual al ancho del voladizo y como mínimo 0,60 mt.

Los aleros y cornisas podrán tener un vuelo máximo de 0,50 mt. sobre el vuelo de la fachada, en toda su longitud.

NOTA: Ancho oficial de calles a efectos de voladizos.

Galvo Sotelo .....	8 m.	General G. Mateos .....	7 m.
Canal .....	6 m.	Jose Antonio .....	7 m.
Coria .....	5 m.	La Laguna .....	8 m.
Flor .....	4 m.	Lopez Hidalgo .....	7 m.
Francisco Pizarro ..	6 m.	Mesón .....	5 m.
General Franco .....	5 m.	Peñas .....	10 m.

(En zonas de calle con anchos inferiores a los anteriormente citados, el voladizo máximo permitido será marcado por el Ayuntamiento).

En las plazas, el vuelo máximo permitido es de 1 m. y no podrá ser superior al ancho de acerado existente.

CAPITULO III.- CONDICIONES DE ALTURA

Art. 33.- Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de DOS PLANTAS.

La altura máxima de los edificios serán de 7,30 mts., no se biéndose producir escalonamientos superiores a 2,00 mts. con los edificios colindantes.

Art. 34 .- La altura libre de la planta baja estará comprendida entre 3,00 m. y 3,60 m. Las alturas de las restantes plantas estarán comprendidas entre 2,40 m. y 2,80 m. Las viviendas situadas en planta baja tendrán elevado, como mínimo, el nivel de su pavimento 0,35 m. con respecto al pavimento de la rasante.

CAPITULO IV.- CONDICIONES ESTETICAS.

Art. 35.- La composición de fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales de construcción dentro del suelo urbano, deberán mantener el caracter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

a) Como materiales de fachada, unicamente están permitidos -- los enfoscados, pintado en blanco o a la cal, piedra y chapado de piedra granítica ó natural, solamente se permitirá el chapado de piedra-sellada si está abujardada, quedando terminantemente prohibido el empleo de azulejos y ladrillo visto de cualquier color y calidad.

b) Carpintería y cerrajería: Las puertas de acceso a viviendas serán obligatoriamente de madera, quedando prohibido cualquier otro tipo de material.

En ventanas de fachada principal se podrán utilizar materiales tales como maderas, perfil laminados (Hierro), aluminio color, --- bronce o plástico PVC quedando prohibido el aluminio en su color.

La cerrajería, ventanas y antepechos (Balcones), serán de forja o hierro, para pintar, quedando prohibido los antepechos de fábrica, aluminio, etc.

c) En cubiertas solo se permiten materiales de teja cerámica- ~~color siempre rojo~~, tipo Arabe, con una pendiente inferior o igual al 30%.

Se prohíbe cualquier otro tipo de cubrición, especialmente fi  
brocemento, pizarra y chapa galvanizada.

Se permite la terraza transitables, con pavimento de plaqueta  
cerámica, color rojo universal y con una superficie igual o inferior-  
al 30% de la planta.

d) Bajantes y canalones: Serán de zinc o chapa galvanizada --  
llevarán guardatubos de fundición hasta una altura de 2,00 mts.

Art. 36.- El Ayuntamiento cuando estime oportuno, podrá obli-  
gar a que las edificaciones mantengan unas características de cons-  
trucción o estilo acorde con la zona donde estén situadas sin perjui-  
cio de que, como establecen las disposiciones vigentes sobre la mate-  
ría, se recabe, previa a la concesión de Licencia de Edificación, au-  
torización de la comisión provincial del P.H.A., en aquellas zonas de  
de influencia de monumentos ó conjuntos histórico Artísticos.

Art. 37.- Se exigirá que todos aquellos cuerpos, autorizados,  
constuidos sobre la cubierta de las edificaciones, quedan integrados-  
en la composición del edificio o quedan ocultos de tal manera que no  
puedan ser visibles desde la vía pública.

Art. 38.- La Corporación Municipal exigirá que todas las nue-  
vas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en -  
uso.

#### CAPITULO V.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Art. 39.- No se permitirán viviendas interiores, entendiéndo-  
se como tales, aquellas que no tengan una pieza habitable con hueco a  
fachada.

Art. 40.- Los muros de cerramiento en las fachadas y patios--  
cumplirán, en todos los casos, las prescripciones que han de observar  
se para el aislamiento térmico de la edificación, según NBE-CT-79

Art. 41.- Se obligará a la construcción y disposición de los-  
elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios li-  
bres de edificación y su completa urbanización.

Art. 42.- Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de  
salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los u--  
sos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones míni-  
mas de habitabilidad.

Se prohíbe cualquier otro tipo de cubrición, especialmente fi  
brocemento, pizarra y chapa galvanizada.

Se permite la terraza transitables, siempre que el pavimento-  
sea de plaqueta cerámica, color rojo Universal.

d) Bajantes y canalones: Serán de cinc o chapa galvanizada --  
llevarán guardatubos de fundición hasta una altura de 2,00 mts.

Art. 36.- El Ayuntamiento cuando estime oportuno, podrá obli-  
gar a que las edificaciones mantengan unas características de cons-  
trucción o estilo acorde con la zona donde estén situadas sin perjui-  
cio de que, como establecen las disposiciones vigentes sobre la mate-  
ria, se recabe, previa a la concesión de Licencia de Edificación, au-  
torización de la comisión provincial del P.H.A., en aquellas zonas de  
de influencia de monumentos ó conjuntos histórico-Artísticos.

Art. 37.- Se exigirá que todos aquellos cuerpos, autorizados,  
constuidos sobre la cubierta de las edificaciones, quedan integrados-  
en la composición del edificio o quedan ocultos de tal manera que no-  
puedan ser visibles desde la vía pública.

Art. 38.- La Corporación Municipal exigirá que todas las nue-  
vas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en -  
uso.

#### CAPITULO V.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Art. 39.- No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose-  
se como tales, aquellas que no tengan una pieza habitable con hueco a  
fachada.

Art. 40.- Los muros de cerramiento en las fachadas y patios--  
cumplirán, en todos los casos, las prescripciones que han de observar  
se para el aislamiento térmico de la edificación, según NBE-CT-79

Art. 41.- Se obligará a la construcción y disposición de los-  
elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios li-  
bres de edificación y su completa urbanización.

Art. 42.- Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de  
salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los u-  
sos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones míni-  
mas de habitabilidad.

T I T U L O   I VLEGISLACION COMPLEMENTARIA Y SUBSIDIARIAS

Art. 43.- Serán complementarias y subsidiarias de éstas Ordenanzas: el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley de Régimen Local y sus Reglamentos, La Ley de Carreteras, la normartiva sobre monu-  
mentos históricos-artísticos, normas vigentes sobre habitabilidad, Or-  
denanzas vigentes sobre Viviendas de Protección Oficial y cualquiera-  
otros vigentes sobre las materias de que tratan las Presentes Ordenan-  
zas.

4.- NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 1.- Se clasifican como suelo no urbanizable todos aquellos terrenos que, dentro del término municipal de CASAS DE D. GOMEZ, no hayan sido delimitados como suelo urbano.

Art. 2.- La edificabilidad máxima será de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 3.- Se permitirán en este suelo las construcciones e instalaciones siguientes:

a) Aquellos destinados a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.

b) Los vinculados a ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, siempre que no exista posibilidad de formación de NUCLEO DE POBLACION.

d) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

e) Los industriales y sus anexos necesarios que inexcusablemente y previo dictamen del Ministerio de Industria y Energía deban localizarse en un lugar determinado dentro de éste tipo de suelo por radicarse en él las materias primas a utilizar, siempre que no exista posibilidad de formación de NUCLEO DE POBLACION.

Art. 4.- En cualquiera de los casos enumerados en el artículo anterior todos los servicios urbanísticos deberán ser instalados por el promotor peticionario y a su costa, sin posibilidad de repercusión ni exigencia alguna contra el Ayuntamiento.

Art. 5.- Se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquellas cuya superficie sea igual o superior a la señalada por la unidad mínima de cultivo establecida para el municipio y que en caso que nos ocupa es:

Secano :..... 2 Ha.

Regadio: ..... 0,25 "

Art. 6.- En general y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria específica.

Art. 7.- La parcela mínima será la establecida para el Municipio como unidad mínima de cultivo de secano o de regadío, según los casos. Se estará sujeto a las especificaciones establecidas en el cuadro siguiente:

	SECANO		REGADIO	
	RESIDENCIAL	OTRAS	RESIDENCIAL	OTRAS
PARCELA MINIMA	2,00 Ha.	2,00 Ha.	1,00 Ha.	0,25 Ha.
OCUPACION MAXIMA	2%	15%	2%	15%
Nº PLANTAS MAXIMAS	1	1	1	1
ALTURA MAXIMA	4,50 m.	7,50 m.	4,50 m.	7,50 m.
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS A LINDEROS	20 m.	20 m.	20 m.	20 m.

Art. 8.- En cuanto a trámites de licencias, etc., serán de aplicación las Ordenanzas para suelo urbano.

Art. 9.- Las edificaciones se realizarán con materiales apropiados a su carácter, destino y emplazamiento.

Art. 10.- Se considera que se dan las circunstancias de formación de NUCLEO DE POBLACION en algunos de los siguientes casos:

1º Que trazándose una circunferencia de 250 m. de radio, con centro en una edificación, no aparezca ninguna otra dentro del área de limitada por la circunferencia.

2º Que los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., sean individuales.

Art. 11.- Como normativa subsidiaria y complementaria de estas Ordenanzas se aplicarán: El Texto Refundido de la Ley del Suelo, y sus Reglamentos, Ley de Régimen Local y Reglamento, Ley de Carreteras, Ley de Procedimiento Administrativo y cualquiera otra vigente sobre las materias de que tratan las presentes normas.

CACERES, enero de 1.985

EL EQUIPO REDACTOR.-

D. FRANCISCO FERNANDEZ MUÑOZ    D. MANUEL RUEDA CAMPOS    D. MIGUEL PRATS GIMENEZ