Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

TITULO I.- De carácter general y definiciones.

TITULO II.- Actos de edificación y régimen del suelo.

TITULO III.- Condiciones de usos e higiénicas.

TITULO IV.- Condiciones particulares de la edificación para el área de casco antiguo.

TITULO V.- Condiciones particulares de la edificación para las áreas de ensanche del casco antiguo.

TITULO VI.- Normas de aplicación en suelo no urbanizable.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

TITULO I.- DE CARACTER GENERAL Y DEFINICIONES

1.1.- Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso de la edificación, garantizando la posibilidad de que éste se lleve a cabo de forma armónica y coherente dentro del Proyecto de Delimitación propuesto para cuantos actos de edificación se realicen a partir de la fecha de aprobación definitiva de las mismas.

1.2.- El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, tal como queda definido en el documento gráfico correspondiente, siendo también de aplicación al suelo no urbanizable a través de la normativa incluída en el Título VI de esta Ordenanza.

1.3.- La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el título sexto de la Ley de Régimen del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.
En el caso de que hubiera edificios declarados monumentos nacionales, provinciales y locales, conjuntos histórico-artísticos, o parajes pintorescos, regirá la legislación específica.

a) Rasante.

Es la cota verical del suelo urbanizado en cada punto de la alineación.

A efectos de medición de altura de la edificación la rasante utilizable será la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente. En edificaciones de longitud superior a los 15 m. se tomarán las rasantes por tramos de 10m. de longitud o fracciones.

b) Altura de la edificación.

Será la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del ultimo forjado. medida en el punto medio de la fachada.

c) Altura de planta.

Será la distancia comprendida entre las caras superiores de dos forjados consecutivos de una misma edificación.

d) Altura de planta baja.

Será la distancia existente entra la rasante y el nivel de solería de la planta primera.

e) Alineaciones

Son las lineas de edificación existente, u otras teóricas que se definirán por el Ayuntamiento, como límite del espacio de uso público, y a las que tendrán que ceñirse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.

9

f)- Distancia entre edificaciones.

Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones medidas en cualquier punto de ambas.

g)- Edificabilidad.

Es el índice que define el volúmen edificable permitido en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m^3 / m^2. A efectos de su medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

- No computarán las terrazasa abiertas, lateral y frontalmente.
- Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un 50% como volumen.

h)- Sótanos y semisótanos.

Se considerará como semisótano toda planta de edificación cuyo plano inferior de techos se encuentre a menos de 1 metro por encima de la rasante de la calle; se considerará como sótano, la planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentre por debajo de la rasante de la calle.

Prov. de Urbanismo
APROBACION
CACERES

TITULO II.- ACTOS DE EDIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO

2.1.- Los actos de edificación y uso del suelo a que se refier el artículo 178 de la Ley de Régimen del Suelo, estarán sujetos preceptivamente a la obtención de previa licencia.

2.2.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local, de acuerdo con lo establecido en el art.178 de la Ley de Régimen del Suelo.

2.3.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley.
Toda denegación de licencias deberá ser informada por el Ayuntamiento.

2.4.- Todos los proyectos para los que se solicite licencia municipal, sujetos a las presentes ordenanzas, deberán ser informados por el Ayuntamiento.

2.5.- Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 178 de la Ley de Régimen del Suelo, efectuados sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones exigidas en la misma, conllevará una suspensión decretada por el Alcalde. o por el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Comisión Prov. de Urbanismo - Cuenca
APROBACION DEFINITIVA

2.6.- El suelo Urbano comprendido en la presente delimitación, no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes determinaciones:

a) Merecer la calificación de solares, por contar con los servicios de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y acceso rodado en la vía a la que la parcela de frente.

b) Estar comprendido, dentro de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías, espacios públicos o zonas verdes no susceptible de edificación privada.

c) Se podrá edificar cuando el propietario asumiera las obligaciones previstas en el Art. 83.2 de la Ley del Suelo.

TITULO III.- CONDICIONES DE USOS E HIGIENICAS

3.1.-A efectos de las presentes Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

a) Viviendas en agrupaciones multifamiliares, o con carácter unifamiliar.
b) Comercial.
c) Oficinas públicas y privadas.
d) Espectáculos públicos y salas de reunión.
e) Hostelería.
f) Cultural.
g) Deportivo.
h) Sanitario.
i) Religioso.
j) Asistencial.
k) Garajes y almacenes.
i) Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeña industria, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificio independiente. La potencia máxima instalada será de 10 C.V., y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.

3.2.-Las situaciones permitidas para los usos de espectáculos públicos, deportivos, de garajes y almacenes, o industrial, son tanto en plantas bajas de edificaciones como en edificios totalmente destinados a cada uso.

3.3.-Los restantes usos no especificados en el artículo anterior podrán ser permitidos en plantas altas de edificación, cuando se trate del uso comercial, dichas plantas deberán ir unidas necesariamente a la planta baja.

3.4.- No se permiten los usos de vivienda, ni de oficinas públicas o privadas en plantas de sótano o semisótano; los restantes usos podrán ser permitidos en esta situación cuando vayan unidos al uso de la planta baja correspondiente, o como anexos a la misma.

3.5.- No se permitirán viviendas interiores, entendiendose por tales áquellas que no tengan dos habitaciones(cuartos de estar, comedor o dormitorio) con huecos a fachada o a patio de manzana de lado no menor a vez y media la altura de las edificaciones con fachada al mismo, en ningún caso menor de 9 m.

3.6.- La dimensión mínima de los patios de parcela será la cuarta parte de la altura de la edificación, en cualquier caso superior o igual a tres metros.

3.7.- El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a vivienda será de un pie en fachada o espacios libres equiparados a ellas a efecto de clasificación de viviendas interiores y de medio pie en pàtios interiores y medianerías.

3.8.- Se obligará a la construcción y disposición de los elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.

3.9.- Serán de aplicación las condiciones y ordenazas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo referente a las condicione mínimas de habitabilidad (Orden del Ministerio de Gobernación de 29 de Febrero de 1.944).

Comisión Prov. de ... APROBACIÓN DEFINITIVA CÁCERES Consejería C. P. Urbana

TITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA EL AREA DE CASCO ANTIGUO

4.1.- Se considerará Casco Antiguo a efectos de estas Ordenanzas aquel que figure delimitado en el "plano de Delimitación de este proyecto. Dentro de las áreas de casco antiguo se señalan cuando existen las construcciones calificadas de Conservación Predominante" para las cuales rige el artículo 4.11 además de los de carácter general del área. En cualquier caso, para construcciones de más de 100 años regirá la vigente legislación sobre Parimonio Histórico - Artístico, en cuanto se refiere a los valores de este carácter que pudieran contener.

4.2.- Para la obtención de licencias de obras de demolición total será preceptivo, en todo caso, la presentación de la siguiente documentación como parte del correspondiente proyecto:

a) Planos a escala 1 / 50 de plantas, alzados, secciones y los de detalle que se estimen necesarios para una correcta definición de la obra que se proyecta demoler.

b) Fotografias de carácter general o particular que complementen la información anterior.

4.3.- Para obras de reforma interior el proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) La misma documentación a que se refieren los apartados a y b del artículo anterior, con escalas adecuadas a la importancia de la actuación que se pretende.

b) Relación de elementos arquitectónicos de interés

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. y U. APROBACIÓN DEFINITIVA CACERES

4.4.- La documentación exigida para obras de reforma exterior será la que sigue:

a) Planos a escala mínima 1/50 de plantas, alzados, secciones del estado anterior de la construcción que se pretenda reformar exteriormente, asi como los de detalle que sean necesarios para una correcta definición gráfica.

b) Planos de las obras de reforma que se proyectan, a las mismas escalas que los del apartado anterior.

c) Justificación de las obras proyectadas en relación con las soluciones existentes de la propia construcción y las del espacio o espacios públicos en que está situada, en cuanto a la adecuación de las soluciones proyectadas a la calidad arquitectónica ambiental de aquellos.

d) A estos últimos efectos se acompañará la documentación gráfica de carácter particular o general que se estime necesaria para la debida justificación: alzados o/y secciones de conjunto, fotografías o fotomontajes, etc.
Como mínimo, los planos de conjunto comprenderán alzados de la construcción se pretenda reformar en unión de los de las contiguas, o proximas a escala mínima de 1 /100.

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. Urbanismo -
APROBACIÓN DEFINITIVA
CACERES

4.5.- Si la licencia de obras que se pretende obtener se refiere a construcciones de nueva planta, ademas de la documentación que comprende el art. anterior, se exigirá la siguiente:

a) Justificación de la integración de la solución proyectada al medio ambiente que puede afectar, en función de la composición y diseño adoptados asi como de las formas de empleo, clase, color y textura de los materiales que se utilicen.

4.6.- Documentación complementaria.

a) La Administración podrá recabar en cualquiera de los casos anteriores la información complementaria que estimará necesaria para una mejor definición de los aspectos contenidos en ellos.

b) Los propietarios facilitarán el acceso al interior de las construcciones, si se estimara necesario aclarar los extremos contenidos en la documentación del proyecto, a los miembros, técnicos o delegados de la corporación municipal.

c) El Ayuntamiento se obliga a constituir un archivo con la documentación a que se refieren los artículos anteriores, mantenido en estado de orden y conservación adecuados para una durabilidad prolongada.

4.7.- Integración en el entorno.

a) En los proyectos correspondientes a obras de nueva planta y, en general, a los que supongan reforma o renovación de edificios existentes, se considerarán los soluciones externas como integrantes de los ámbitos públicos en los que se encuentran, a los que deberán integrarse con la debida subordinación y no como soluciones de exclusivo planteamiento particular.

b) No se considerarán admisibles, proyectos que no justifiquen de forma clara sus soluciones de composición y empleo de materiales en función del paisaje libre o edificado en que están situados o van a situarse, justificación que se considerará parte fundamental de la documentación gráfica.

c) A los efectos de este artículo se tendrán presentes las tipologías edificatorias existentes desde un análisis de la composición volumétrica de un conjunto, ritmos de relación hueco-macizo, tipología y proporción de huecos, y de elementos superpuestos a las fachadas (aleros, balcones, etc.), forma, pendientes y materiales exteriores de las cubiertas, etc.

4.8.- Composición de fachadas y materiales.

a) En las aperturas de huecos a las fachadas exteriores, las soluciones que se proyecten serán respetuosas con los aparejos y clases de materiales existentes.

b) El material preferente para carpintería exteriores será de madera, pintada de colores acordes con las gamas dominantes en las de cada espacio.
Cuando ello no sea posible se utilizarán perfiles metálicos que tendrán diseño adecuado al propio edificio y al de las soluciones tradicionales. En todo caso, recibirán un tratamiento de pintura semejante al de las maderas, no admitiéndose otros materiales que no tengan acabados de color adecuados.

c) Dado el especial interés que tienen las soluciones tradicionales de madera: balcones, corredores, aleros y otros elementos superpuestos a las fachadas exteriores, se procurará su conservación al máximo.
En el caso en que el mal extado de conservación aconseje su renovación, podrán proponerse soluciones con nuevos materiales (acero, hormigón) en las que el diseño, inspirado en las tipologías autóctonas, deberá ser bá-

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería de Obras Públicas - Cáceres

d) Pueden admitirse vuelos sobre paramentos de fachada de los espacios públicos y privados, siempre que existan en los ámbitos propios y que la composición y ritmo general que tienen en ellos lo aconsejara.

En este caso las soluciones que se proyecten responderán al concepto básico de las muestras tradicionales que existan en los ámbitos públicos y privados del entorno próximo, no permitiéndose cuerpos ciegos o antepechos de balcones y corredores de fábrica.

e) Se prestará una especial atención al color y textura de los materiales de fachadas como factores básicos de una integración ambiental adecuada en los paisajes libres y edificados. Las soluciones que se proyecten en este aspecto se especificarán con detalle y se justificarán en la documentación del proyecto relacionándolas con los ámbitos a que afecte visualmente la obra proyectada.

4.9.- Cubiertas.

a) El material exterior de las cubiertas será teja curva, tanto en las obras de nueva planta como en las renovaciones y retejados, procurándose el reempleo del material antiguo.

b) En obras de nueva planta o de reparación no se permitirán otros elementos sobre cubiertas que los remates de chimeneas de humo y de ventilación, que tendrán volúmenes semejantes a las tradicionales y estarán construidos con materiales que faciliten una buena integración al ambiente general.

c) Podrán autorizarse pequeñas claraboyas para iluminación del espacio bajo cubierta y una buhardilla de dimensiones inferiores a 80 por 80 centímetros por faldón de cubierta, salvo que el número de éstos sea superior a dos en un mismo edificio, en cuyo caso no podrá sobrepasarse este último número.

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. Urbanismo
20
APROBADO
DEFINITIVA
CACERES

d) Los aleros serán obligatorios en aquellos espacios en los que la presencia de ellos sea determinante en la definición espacial, prohibiéndose en ellos las soluciones de peto de fábrica. En su diseño y materiales se tendrán en cuenta las tipologías predominantes en el espacio público correspondiente.

4.10.- Obras de urbanización.

a) En las obras de carácter público (pavimentaciones, redes de servicio, fuentes, lavaderos, etc.), se seguirán los mismos criterios generales en cuanto a la consecución y mantenimiento de la calidad ambiental adecuada, a través de un cuidadoso diseño y un empleo correcto de los materiales.

b) En las nuevas pavimentaciones se exigirá un cuidadoso tratamiento de la superficie, recurriendo al empleo de áridos adecuados en el caso de soluciones de hormigón en masa, a roturas de continuidad excesiva con despiezos adecuados o al empleo de blindados de piedra y hormigón, entre otros recursos válidos para conseguir una textura superficial conveniente en algunos casos.

c) Se cuidará especialmente la localización y diseño de elementos superpuestos a los pavimentos, como tapas de registro, rejillas, etc.

d) No se admitirán las instalaciones de energía y alumbrado públicos con el carácter de provisionalidad y descuido en la ejecución que son habituales. Los proyectos correspondientes comprenderán, no sólo el esquena general de la instalación, sino la localización particularizada de cada elemento y una justificación detallada de las propuestas en relación con su adecuación a los distintos espacios públicos.

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería P. Urbanismo - APROBACION DEFINITIVA CACERES

4.11.- Construcciones calificadas de Conservación Predominante.

a) Son construcciones de conservación predominante a efectos de este Proyecto, aquellas que a continuación se especifican, independientemente de que puedan estar afectadas a aquellos efectos por declaración de Monumentos Históricos Artístico, o por otra normativa legal. Para estas construcciones rigen las Ordenanzas Generales de Casco Antiguo en tanto no se opongan las específicas de este artículo.

Son edificaciones de conservación predominante:

- Toda edificación exenta, con más de 150 m2 de solar, y más de 100 años de antigüedad.
- Iglesias, Palacios, Casas nobles y todas aquellas edificaciones que estén por alguna razón referenciadas en documentos históricos ó artísticos.
- Toda edificación que presente alguna de las singularidades siguientes:

  - Primera planta de silleria de piedra natural.
  - Cuerpos volados cerrados en madera, vistos desde la fachada o desde los patios interiores.
  - Arquerias adelantadas a la fachada.
  - Recercados de puertas y ventanas en piedra natural y más de 100 años de edad.
  - Recercados de puertas y ventanas en piedra natural u otro material, que presente algún trabajo artesanal a resaltar.
  - Aleros formados de granito o de madera con más de 100 años de antiguedad.
  - Escudos en fachada.
  - Todas las fachadas de edificios con más de 100 años de antigüedad que den frente a plazas o plazuelas.
  - Balcones, miradores, impostas o adornos cualesquiera, en piedra natural, madera, forja o fábrica de ladrillo, y más de 50 años de antigüedad.

b) Tendrán la misma consideración aquellas construcciones de carácter público (fuentes, abrevaderos, rollos de justicia, etc.) que aún no estando referenciadas, tengan interés como productos culturales populares o formales y a cuya conservación se obliga la Corporación Municipal, hasta que una normativa en profundidad defina la diversidad de acciones que exijen las diferentes situaciones y rangos de valor.

c) De la misma manera se considerarán de conservación predominante aquellos elementos o soluciones de la escena pública(arbolado, pavimentaciones, etc.), que cooperan al carácter y calidad ambiental de ésta y sobre cuya conservación o actuaciones de reparación o mejora, se tomarán por la Corporación Municipal las medidas adecuadas.

d) El mantenimiento de la totalidad o parte de cada una de las construcciones que comprende este título dependerá, principalmente, y a los efectos de la concesión de la correspondiente licencia de obras, de su valor cultural y de su significación como elementos constituyentes de la escena pública, de su estado de conservación estructural o funcional y de su adecuación al uso que se le asigne. Cada uno de estos aspectos ha de ser tratado con el máximo rigor y profundidad en la documentación del proyecto que se tramite a efectos de concesión de la licencia de obras, independientemente de la que se exige en el título correspondiente de estas Ordenanzas.

e) Con carácter general, solamente se autorizarán las obras de consolidación y conservación general, así como las mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de usos adecuados que respeten al máximo los valores arquitectónicos de la construcción.
De la misma manera, se fomentará la supresión de cuerpos de edificación o elementos extraños al edificio principal, que no tengan valor cultural reconocido.

Comisión Proy. C. Consejería O.P. Urbanismo - Aprobación Definitiva - Cáceres

f) Podrán autorizarse obras de reforma interiores o estructural en extensión acorde con los estados de conservación o nivel higiénico de los edificios de vivienda, que deberán estar plenamente justificadas.

g) En el caso de edificios de carácter monumental (iglesias, monasterios, castillos, ermitas, palacios, etc.) tanto las obras relativas a su interior como las exteriores, se limitarán a las de consolidación y conservación, pudiendo autorizarse las de renovación de elementos resistentes en estado deficiente y de material de cubrición de las cubiertas, con empleo del procedente del desmontaje o de otro análogo. Podrán autorizarse obras menores de restauración, que se diferenciarán de las partes originales del edificio sin que ello suponga la falta de la debida integración en el conjunto.
Si las obras proyectadas rebasaran las de conservación, consolidación y restauración limitada, y por su trascendencia pudieran suponer transformaciones importantes, tanto en su exterior como en el interior, se remitirá el proyecto a la Consejerio de O. Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente que resolverá lo que proceda.

h) Las obras exteriores en la edificación general comprendida en este título se dirigirán hacia el mantenimiento de los valores arquitectónicos que contiene, limitándose a las de conservación y consolidación y a las de renovación y restauración limitadas a que se refiere el articulo anterior.
Podrán ser aprobadas acciones de sustitución de elementos o partes en mal estado de conservación con el máximo respeto hacia el valor del conjunto a través de soluciones claramente integradas en él.

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. Urbanismo - 24 APROBACION DEFINITIVA CACERES

TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA LAS AREAS DE ENSANCHE DEL CASCO ANTIGUO.

5.1.- Se define como de Ensanche de Casco Antiguo las áreas incluidas en suelo urbano, no comprendidas dentro del perímetro de las áreas de casco antiguo, tal como aparece grafiado en el plano de delimitación, de este proyecto.

5.2.- Tipologías edificatorias.

a) Se permiten las tipologías de manzana cerrada, con o sin patio de manzana, edificación unifamiliar en parcela propia, en línea, agrupadas o aisladas, cada una de ellas de acuerdo con las alineaciones y demás características señaladas en el presente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

b) La edificación en manzana cerrada con patio de parcela, entendiéndose por tal aquella cuya edificación, con un fondo máximo de 20m., medidos desde la alineación de la calle, ocupa todo o parte de la parcela, dispondrá de patios interiores con fines de iluminación y ventilación. En el caso que la edificación no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corralón para almacenamiento, huerto familiar o similar. En ningún caso el cerramiento del mismo podrá exceder de 3m. de altura.

c) La edificación en manzana cerrada con patio de manzana tendrá las siguientes limitaciones:

- Dimensión del patio de manzana ; el diámetro del círculo inscrito en la planta no será menor de vez y media la altura de la edificación, mínimo 9m. Dicho patio debera ser una superficie continua perteneciente a la misma parcela, sin que pueda cubrirse en forma alguna.

- La alineación interior de la edificacion con fachada a ese patio se fijará como máximo a 20 m.de la calle.

5.3.- Condiciones suplementarias de los tipos de edificación.

a) Alineaciones: deberán mantenerse estrictamente las alineaciones fijadas en el plano correspondiente.

b) Medianerías: Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachada, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos en colores oscuros a menos que estos sean recubiertos y blanqueados.

c) Voladizos: Se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:

- En calles de ancho menor o igual a 8m. no se autorizarán salvo que el carácter típico de la calle justifique su construcción, siendo su dimensión como máximo el valor medio dominante.
- En calles de ancho superior a 8m. el vuelo máximo será inferior al 10% del ancho de la calle.
- Quedarán remetidos 0,15m. sobre el exterior del bordillo del acerado en cualquier caso.
- Su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,60 m. salvo que el caracter típico de la calle justifique otra altura inferior.

5.4.- Características de altura , volumen y dimensiones de parcela.

a) Las nuevas edificaciones tendrán a fachada una altura máxima de 7,5 m. entre planta de acceso y planta superior.

b) La altura de planta baja estará comprendida entre 2,80 y 4,5m. Las alturas de las restantes plantas estarán comprendidas entre 2,8 y 3,5m.

c) La parcela mínima de nueva creación serán de 6 mts. de fachada, 15 de fondo y 100 m^2 en total. Serán también edificables aquellas parcelas que sin reunir las dimensiones mínimas estén inscritas en el Registro de la Propiedad y pueda edificarse en ellas una vivienda que reuna las condiciones mínimas de habitabilidad.

5.5.- Composición de fachada y materiales.

a) - Se procurará la coincidencia de alturas de forjados y y aleros con las colindantes.

- Se respetará el ritmo de huecos de los edificios vecinos, así como su proporción, no admitiéndose grandes ventanales de corte predominante horizontal; especialmente, las particiones del tipo bandera u otras de tipo geométrico ó circular.

- No se admite en fachada la fábrica de ladrillo visto,debiendo utilizarse el enfoscado pintado, admitiendose la utilización de motivos decorativos distintos de estos en una proporción tal, que no distorsione el efecto de regularidad con los edificios colindantes, por tanto, el criterio de diseño, ha de ser integración.

- No se admiten superficies de colores brillantes, pudiendo utilizarse estos colores únicamente en algunos motivos lineales de menor impacto, como son barandillas o carpintería.

- Se evitarán las fachadas partidas a modo de diente de sierra, así como los balnes con cerramiento de fábrica y los cuerpos volados cerrados.

- Se evitarán los acabados en fachada con azulejo, salvo que sea este del tipo rústico tradicional, el cual, se podrá utilizar en todo caso como motivo puntual y nunca como elemento de superficie.En particular, para numerar, como envés de forjadillo de balcón, y para recercado de huecos.

- No se admiten pilares de hormigón, ni en general elementos estructurales de modernas características, visibles desde fachada, debiendo utilizarse como pies derechos vistos, puntales de madera, columnas de pidera o incluso pilares metálicos pintados, imitando efectos tradicionales en cuanto a color, dimensiones y colocación.

- Siempre que sea posible, habrá de marcarse el zócalo, los recercados de los huecos, las líneas verticales y horizontales y las condiciones de simetría.

b) Carpintería y cerrajería.

- No se admite el aluminio blanco como material de carpinterí exterior, ni en elementos de cerrajería como son barandillas, rejas, etc.

- En caso de utilizarse carpintería de hierro, se procurará que ésta tenga un diseño semejante al que presenta la carpintería de madera tradicional, y en cuanto al color se procurará que sean semejantes.

- En barandillas, no se admitirán diseños extraños a los tradicionales, se mantendrá la forja artística, o se recurrirá al cuadrillo vertical con algún motivo decorativo de menor entidad, especialmente se prohiben las composiciones a base de aluminio y vidrio o plástico coloreado.

c) El Ayuntamiento cuando lo estime oportuno, podrá obligar a que las edificaciones mantengan un estilo de composición acorde con la zona donde estén situados.

d) - Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escaleras, cajas ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde la vía pública.

e) - La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos, antes de ser puesta en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existentes que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas anteriormente.

Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES
Consejería de P.T. Urbanismo

f) No se permitirán edificaciones ni cerramientos de parcela o finca que impidan vistas sobre temas de valor interesante.

g) En todo caso en cada unidad de extensión del casco antiguo se perseguirá una coherencia general entre la edificación que la compone, tanto en la composición volumétrica como en las soluciones de fachadas, cubiertas y en el color.

h) En aquellas parcelas que presenten fachadas a carreteras, sea cualquiera la importancia de éstas, la edificación habrá de cumplir las prescripciones impuestas por todos aquellos estamentos que contemplan su ordenación, mejora y mantenimiento.
En ningún caso, la distancia de dichas fachadas al eje de la via podrá ser menor de 10 m.

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. Urbanismo - APROBACION DEFINITIVA CACERES

TITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

6.1 .- Definición.

Se considera como suelo no urbanizable, todas aquellas áreas no clasificadas como suelo urbano, tal como aparecen grafiadas en los planos de clasificación de suelo.

6.2 .- Construcciones permitidas.

6.2.1 .- En el suelo no urbanizable y en virtud de los artículos 86 y 85 de la Ley del Suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

6.2.2.- Sin embargo podrán autorizarse, edificaciones, instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, siguiendo el procedimiento siguiente:

1.- Aprobación de la petición por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Comisión de Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

2.- Información pública durante quince días en la capital de procincia (Cáceres).

3.- Comunicación al Ayuntamiento y aprobación definitiva.

V.2.3.- Núcleo de población.

Para que no exista núcleo de población habrán de darse las siguientes circusntancias:

a) La parcela mínima para que pueda edificarse será la que fije el Ministerio de Agricultura como unidad mínima de cultivo. En ningún caso será menor de 3.000 m2 en los terrenos de regadio y de 2 Has. en secano y monte.

b) La edificación será exenta y estará separada de cualquiera de sus linderos 10 m.

c) La ocupación máxima en planta de la edificación será de un 1% sobre la superficie total de parcela en secano y 5% en regadio.

d) la altura no será superior a dos plantas ni 7 m. medidos en cada punto del terreno en contacto con la edificación. Se contabilizarán como plantas, los áticos (retranqueados o no) y semisotanos que sobresalgan más de un metro en cualquier punto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

V.2.4.- En este suelo se podrán admitir las peticiones de emplazamiento de industrias que ofrezcan características especiales a juicio del Ministerio de Industria, por re-

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. Urbanismo - APROBACION DEFINITIVA CACERES

querir una localización condicionada a las primeras materias a utilizar o de los servicios, asi como aquellas que por circunstancias concurrentes e importancia de las empresas, puedan resolver por si misma los accesos y comunicaciones, los servicios de agua industrial o potable, evacuación de residuos, dotación de energía y los problemas residenciales de su personal.

En todo caso será preceptivo el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, asi como su ulterior aprobación, por los trámites reglamentariamente previstos.

6.2.5.- Las edificaciones deberán cumplir con lo especificado en el artículo 98.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sobre adecuación al entorno.

Consejería O.P. Urbanismo

6.3.- Condiciones que han de cumplir las construcciones.

Los tipos de las construcciones permitidas en el apartado anterior habrán de ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, y en especial, los edificios de viviendas de uso multifamiliar.

Formación de un núcleo de población.

Los edificios aislados, destinados a vivienda unifamiliar, formarán núcleos de población, cuando al trazar un círculo de radio de 250 metros haciendo centro en cualquiera de las edificaciones existentes o posibles, dicho círculo contenga en su interior alguna otra edificación.

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería C.P.V.

NORMAS DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE

Ambito de aplicación.

Constituye el suelo no urbanizable de protección especial las áreas de influencia de las vías de communicación, las márgenes de rios, arroyos y canales, las zonas de arbolado y las zonas agrícolas de regadio.

Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico correspondiente a estas áreas es el del suelo no urbanizable.

Protección de Carreteras.

El área de protección comprende las zonas de dominio público, servidumbre y afección no calificadas como suelo urbano.

Se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamento de Carreteras vigente.

Para realizar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza, será necesaria la autorización del organismo administrativo competente.

Cualquier uso, incluso plantaciones, deberá llevarse a cabo de forma que no afecte a las condiciones de circulación y en particular, la visibilidad y el paisaje.

Protección de márgenes.

El area de protección comprende las márgenes de rios y arroyos, hasta 30 metros de la línea de deslinde oficial

Comisión Prov. de ... APROBACION DEFINITIVA CACERES Consejería O. P. Urbanismo

El uso primordial de estos terrenos será el agrícola y el de repoblación forestal, con espécies autóctonas favoreciendo la formación de sotobosques.

Protección de arbolado y forestal.

El área de protección comprende las superficies ocupadas por monte bajo y alto y las que sin serlo están arboladas, asi como los terrenos declarados aptos para la repoblación por el ICONA.

Se prohiben todas aquellas obras y actuaciones que puedan modificar o degradar el paisaje natural y las especies existentes. En este sentido los posibles proyectos de edificación deberán respetar los elementos arbóreos existentes, especialmente los de mayor envergadura e importancia. Se fomentará la repoblación de especies autóctonas y no se permitirá la tala de quercíferas.

Protección de zonas agrícolas.

Esta zona comprende los terrenos con infraestructura de regadio realizada o en proyecto.

Se prohiben los usos públicos en general, residenciales e industriales, con excepción de las posibles industrias de transformación de productos agrarios, que en cualquier caso habrán de cumplir las prescripciones que se contienen en los restantes capítulos de la presente Normativa.

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. Urbanismo
APROBACIÓN DEFINITIVA
CACERES

Protección a la ganadería.

Se potenciará la explotación del tipo de dehesa de encinas y alcornoques, favoreciendo el desarrollo de pastos y arbolado en las zonas de suelo poco profundo e inexistente donde la agricultura no es factible.

Protección al paisaje.

Se evitará toda acción que tienda a alterar el paisaje natural, potenciandose la proliferación de repoblaciones, mejoras en el arbolado, obras tendentes a disminuir los efectos de la erosión, etc.
Las edificaciones, armonizarán con el paisaje, o se harán de modo que pasen desapercibidas.

Cáceres, Enero de 1.985

La Arquitecta

Fdo: Carolina Tejeiro Vidal