Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION INICIAL
CACERES
Consejería O.P.Urbanismo
12

CONSEJERIA DE O. P. Y URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

		PAGS.
TITULO I -	De carácter general y definiciones	13
TITULO II -	Actos de edificación y régimen del suelo	17
TITULO III -	Condiciones de uso e higiénicas	19
TITULO IV-	Condiciones particulares de la edificación en áreas totalmente consolidadas	21
TITULO V -	Condiciones particulares de la edificación en áreas parcialmente consolidadas	33
TITULO VI-	Normas de aplicación en suelo no urbanizable	38
ANEXO :	Condiciones mínimas de habitabilidad	41
INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ORDENANZAS		44

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 incluida en el Titulo 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 vigente en la materia.

Especialmente, corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (art. 180)

El incumplimiento grave, por el Ayuntamiento, de las obligaciones derivadas de la Ley de Régimen del Suelo la transgresión de las presentes Ordenanzas , como planeamiento urbanístico vigente, o la actuación con notoria negligencia en este orden de cosas, será sancionada por el Consejo de Gobierno de la Junta Regional de Extremadura de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 218 de la citada Ley.

Las infracciones urbanísticas originadas por la vulneración de estas Ordenanzas, llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los responsables y de conformidad con el régimen legal que a éstos efectos determina el capítulo segundo, Titulo VII de la Ley de Régimen del Suelo.

1.4.- A efectos de la aplicación de las presentes Ordenanzas , los conceptos que a continuación se expresan , se entenderán dentro del significado con que se definen a continuación:

a.- Rasantes.

-Es la cota vertical 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, siempre que no exceda de 20 m. en este caso será medida a 10m. desde el punto más bajo.

b.- Altura de la edificación.

-Será la distancia comprendida entre la rasante y la cara inferior del último forjado, medida desde la rasante.

c.- Altura de planta.

Será la distancia comprendida entre la cara superior del forjado y la inferior del consecutivo de una misma edificación.

d.- Altura de planta baja.

Será la distancia existente entre la rasante y la cara inferior del forjado de la primera planta.

e.- Alineaciones.

Son lineas de edificación existentes o bien de nuevo trazado según la descripción gráfica a las que tendrán que ceñirse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.

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 volumen 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 terrazas abiertas, lateral y frontalmente.
- Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un 50% como volumen.

h.- Sótano y semi-sótanos.

Se considerará como sótano toda planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentre a menos de 1 metro por encima de la rasante de calle; Se considerará como semisótano la planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentre a menos de 1,90 m. por encima de la rasante de la calle.

TITULO II.- ACTOS DE EDIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO.

2.1.- Los actos de edificación y uso del suelo - a que se refiere 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 en 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, conllevarán una -- suspensión inmediata decretada por el Alcalde, o por el consejero de O.Publicas, - Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta Regional de Extremadura..

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 agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado

de aceras, en la vía a que la parcela da frente.

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

-c.- Cumplir con las dimensiones mínimas para solares edificables siguientes:

longitud mínima de fachada	6 m.
Fondo mínimo	15 m.
Superficies mínimas	100 m^2.

Quedarán exentos de cumplir estas dimensiones mínimas los solares que tuvieran existencia catastral con anterioridad a la entrada en vigor de esta Delimitación de Suelo Urbano.

2.7.- Se considerará como no edificable todo suelo urbano que no cumpla las anteriores condiciones, por lo que , podrá ser objeto de expropiación , compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente,

TITULO III.- CONDICIONES DE USO E HIGIENICAS.

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

a.- Viviendas en agrupaciones multifamiliares, o con caracter 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.
l.- 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 espectáculos públicos, deportivos, de garajes y almacenes, o industrial, con tanto en plantas bajas de edificaciones como en edificios totalmente destinados a cada servicio.

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.

CONSEJERIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA
APROBACION INICIAL
CACERES
Comisión Consejería O.P.Urbanismo

3.4.- No se permiten los usos de vivienda, ni de oficinas públicas o privadas en plantas de sótano o semi-sótano; 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.- La superficie mínima de los patios de parcela será superior o igual a nueve metros cuadrados , permitiendo en cualquier caso inscribir un círculo de 3 metros de diámetro en el patio.

Las luces rectas de las habitaciones, medidas normalmente al plano de fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de tres metros.

3.6.- El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será de un pie, en fachada o espacios libres equiparados a ellas, compuesto por medio pie, cámara y tabique, como mínimo, y de medio pie en medianerías.

3.7.- En construcciones de nueva planta se obligará a la disposición de los elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.

3.8.- Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad(Orden del Ministerio de Gobernación de 29 de Febrero de 1.944).(Véase el ANEXO al final de estas Ordenanzas).

TITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA EL AREA TOTALMENTE CONSOLIDADA.

4.1.- Se considerará área totalmente consolidada a efectos de estas Ordenanzas aquella que figure delimitada en el " plano de - Delimitación correspondiente" de este -- proyecto. Dentro de estas áreas se señalan, cuando existen, las construcciones - calificadas " de Conservación predominante" para las cuales rige el artículo 4.- 12., además de los de carácter general -- del área. En cualquier caso, para cons-- trucciones de más de 100 años regirá la vigente legislación sobre Patrimonio 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 de 1:50 de plantas, alzados, secciones y los de detalle que se estimen necesarios para una correcta definición de la obra que - se proyecte demoler.

b.- Fotografías de carácter general o - particular que complementen la in-- formación anterior.

c.- Justificación escrita de las causas que motiven la demolición y destino del solar resultante.

d.- Memoria descriptiva de la construcción a demoler con referencia a las soluciones constructivas propias en relación con las tipologías características de la localidad y comarca y su aportación a la calidad ambiental de la localidad y del espacio o espacios donde está situada.

e.- Si la edificación a demoler contuviera elementos ornamentales o de otro carácter de interés cultural general (escudos, inscripciones, relieves, cerrajería, etc.) se acompañará relación detallada de los mismos indicándose el destino que se le asignará.

f.- Si la demolición afectara a elementos complementarios: arbolado, cercas ,etc., se seguirán respecto a ellos las mismas prescripciones en cuanto a su referenciación gráfica y justificación de su desaparición o cambio de situación que para la construcción principal.

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

a.- La misma documentación gráfica 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.- Justificación escrita de las causas que motiven la reforma con expresión de los usos de cada pieza, tanto existentes como proyectados.

c.- Relación de elementos arquitectónicos de interés cultural general que pudieran existir en el interior con su localización en los planos, descripción y época de construcciones.

d.- Memoria descriptiva y justificativa de las soluciones constructiva proyectadas en relación con las existentes.

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 dc la construcción que se pretenda reformar exteriormente, así como los de detalle que sean necesarios para una correcta definición gráfica.

b.- Memoria descriptiva de las soluciones constructivas existentes con especificación de sus características más significativas en relación con las tipologías arquitectónicas históricas en cuanto a la calidad y estado de conservación.

c.- Planos de las obras de reforma que se proyecten, a las mismas escalas que los del apartado anterior.

d.- 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 y ambiental de aquellos.

e.- 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 que se pretenda reformar en unión de los de las contiguas, o próximas a escala mínima de 1:100.

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

a.- Justificación de su localización en función de la calidad ambiental no sólo del lugar de emplazamiento sino también del entorno paisajístico próxomo y de la calidad del suelo, tanto desde el punto de vista de su rendimiento agrícola como del de otros aspectos de interés que pudiera ofrecer.

b.- Justificación de la solución volumétrica adoptada como generadora de incidencias visuales en el entorno próximo o general.

c.- Se justificarán las soluciones adoptadas en función del valor de las vistas sobre el paisaje del entorno en el caso en que el solar forme parte de una plataforma o cornisas de observación de temas de interés destacado, sean o no urbanas.

Proviene de 'PDSU.M-001' (A.D. 01/07/2013)

d.- Justificación de la integración de la solución proyectada al medio ambiental que puede afectar, en función de la composición y diseño adoptados, así 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 estimara 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.- Alineaciones y alturas de la edificación.

a.- No se autorizará la modificación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, salvo que estén reflejadas en plano correspondiente. Esta exigencia no afectará a los edificios cuyo uso sea dotacional y/o equipamiento público en que la línea de la edificación podrá presentar retranqueos respecto las alineaciones oficiales.

b.- No se permitirán otros aumentos de altura de la edificación cuya renovación o reforma se autorice, que los que correspondan a construcciones que tengan una diferencia de altura apreciable y, en todo caso, inferior a dos metros respecto a la de las colindantes o a la media general de la calle. La edificación no podrá sobrepasar de dos plantas, incluida la baja, con carácter general, quedando fuera de

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 NOV 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

11 ABR 2013

Proviene de 'PDSU.M-001' (A.D. 01/07/2013)

ordenación cualquier edificación que sobrepase esta altura.

c.- En todo caso, cuando se autoricen estos aumentos o si la construcción es de nueva planta, deberá respetarse la uniformidad o los ritmos de variabilidad de los niveles de las distintas plantas que existan en el espacio público en que está situada, la edificación, sin pasar nunca de las dos plantas.

d.- En los edificios de uso dotacional y/o equipamiento público se podrá sobrepasar la altura de las edificaciones existentes, siempre que tengan el carácter de aislado y cuya construcción armonice con el entorno en que se ubica, al que deberán integrarse con la debida subordinación y no como soluciones de exclusivo planteamiento particular. Las soluciones que se proyecten en este aspecto se especificarán con detalle y se justificarán en la documentación del proyecto, relacionándolo con los ámbitos a que afecte visualmente la obra proyectada.

4.8.- Integración con 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 las 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 los materiales en función del paisaje libre o edificado en que están situados o van a situarse.

c.- A los efectos de este artículo se tendrán presentes las tipologías edificatorias existentes desde un análisis de la composición volumétrica de conjunto,

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 NOV 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

11 ABR 2013

Proviene de 'PDSU.M-001' (A.D. 01/07/2013)

ritmos de relación hueco-macizo, tipología y proporción de huecos y de elementos superpuestos a las fachadas (aleros, balcones, etc), formas, pendientes y materiales exteriores de las cubiertas, etc.

d.- Los edificios de uso dotacional y/o equipamiento público podrán tener el carácter de aislado, presentando un carácter singular, siempre que su composición no suponga una ruptura con el medio en que se ubica y armonicen con el entorno próximo.

4.9.- Composición de fachada 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.- Pueden admitirse vuelos sobre los 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 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. Para los edificios de uso dotacional y/o equipamiento público, y siempre que se trate de una edificación aislada, podrán realizarse otras composiciones en función del carácter singular de la edificación que se trate, siempre que no suponga una ruptura con el medio en que se ubica y armonicen con el entorno próximo.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 NOV 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

c.- 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 en los edificados. Las soluciones que se proyecten en este aspecto se especificarán con detalle y se justificarán en la documentación del proyecto

11 ABR 2013

Proviene de 'PDSU.M-001' (A.D. 01/07/2013)

relacionándolo con los ámbitos a que afecte visualmente la obra proyectada.

4.10.- Cubiertas.

a.- El material exterior de las cubiertas será preferentemente de teja curva, tanto en las obras de nueva planta como en las renovaciones y retejados procurándose el reempleo del material antiguo. Excepto para los edificios de uso dotacional y/o equipamiento público permitiendo el uso de otro tipo de materiales, excepto la utilización de fibrocemento o chapa de acero galvanizada. Las soluciones que se proyecten en este aspecto se especificarán con detalle y se justificarán en la documentación del proyecto relacionándolo con los ámbitos a que afecte visualmente la obra proyectada.

b.- Podrán autorizarse pequeñas claraboyas para iluminación del espacio bajo cubierta.

c.- No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el almacén de productos agrícolas.

4.11.- 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, recubriendo al empleo de áridos adecuados en el caso de soluciones de hormigón en masa, a roturas de continuidad excesiva con despieces adecuados o al empleo de blindados de piedra y hormigón, entre otros recursos válidos para conseguir una textura superficial conveniente en algunos casos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 NOV 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

11 ABR 2013

APROBACION INICIAL CACERES
Consejería O.T. Urbanismo

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 esquema 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.

4.12.- Construcciones calificadas de Conservación Predominante.

a.- Son construcciones de conservación predominante a efectos de este Proyecto, aquellas que son calificadas como tales en el correspondiente Anexo, a continuación del presente Apartado, independientemente de que puedan estar afectadas también a aquellos efectos por declaración de Monumento Histórico-artístico o por otra normativa legal. Para estas construcciones rigen las Ordenanzas generales en tanto no se opongan a las especificadas de este artículo.

b.- Tendrán la misma consideración aquellas construcciones de carácter público (fuentes, abrevaderos, rollos de justicia etc.) que aún no estando referenciadas en el Anexo que antes se cita, 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 exigen -- las diferentes situaciones y rangos - de valor.

c.- De la misma manera se considerarán - de conservación, predominante aque-- llos elementos o soluciones de la es cena pública (arbolado, pavimenta-- ciones etc.) que cooperen al carác-- ter y calidad ambiental de ésta y so bre cuya conservación o actuaciones - de reparación o mejora, se tomarán - por la Corporación Municipal las med das adecuadas.

d.- El mantenimiento de la totalidad o - de parte de cada una de las construc- cciones que comprende este título de penderá, principalmente, y a los -- efectos de la concesión de la corres pondiente licencia de obras, de su - valor cultural y de su significación como elementos constituyentes de la - escena pública, de su estado de con- servación estructural o funcional y de su adecuación al uso que se le a- signe. 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 es-- tas Ordenanzas.

e.- Con carácter general, solamente se - autorizarán las obras de consolida-- ción y conservación general, así co- mo las de 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.

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

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 estructurales en deficiente estado resistente y de material de cubrición de las cubiertas, con empleo del procedente - del desmontaje 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 Comisión Provincial de Urbanismo, 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 artículo 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.

ANEXO :

CONSTRUCCIONES DE CONSERVACION PREDOMINANTE

Se consideran las siguientes en el municipio :

- El Castillo y su entorno inmediato.
- Iglesia Parroquial de Santa Marina.
- Ermita del Humilladero, junto al cementerio.
- Ermita de Santa Ana, a 4 Km. al N.E.

TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA LAS AREAS PARCIALMENTE CONSOLIDADAS.

5.1.-Se definen como áreas parcialmente consolidadas las incluidas en suelo urbano, no comprendidas en el título anterior, tal como aparece grafiado en el plano correspondiente de delimitación , de este proyecto.

5.2.- Tipologías edificatorias.

a.- Se permitirán las tipologías de manzana cerrada, con o sin patio de manzana, edificación abierta, así como los de edificación unifamiliar en parcela propia, en línea , agrupadas o aisladas, cada una de ellas de acuerdo con las alineaciones y demás características materializadas físicamente por el Ayuntamiento de acuerdo con la documentación gráfica de esta delimitación.

b.- La edificación en manzana cerrada con patio de parcela tendrá un fondo máximo de 20m. medidos desde la alineación de la calle, y podrá disponer 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.

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,. Dicho patio deberá ser una superficie contínua perteneciente a la misma parcela, sinque pueda cubrirse en forma alguna, caso que en planta baja den habitaciones vivideras.

-La alineación interior de la edificación con fachada a ése patio se fijará como máximo a 20 mts. 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 tratados como fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos en colores oscuros, sin otro tratamiento de acabados.

c.- Voladizos: se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:

-En calles de ancho menor o igual a 8 metros. no se autorizarán.

Comisión Prov. de Urbanismo
35
APROBACION INICIAL
CACERES
Consejería O.P.Urbanismo

-En calles de ancho superior a 8 metros el vuelo máximo será inferior al 5% del ancho de la calle.

-Su altura mínima libre sobre la rasante será de 3,50 m.

No se admiten los cuerpos volados (volúmenes cerrados en sus tres paramentos que sobresalen de la alineación de fachada).

Se permiten balcones, de antepechos constituidos por barandillas no macizas y terrazas, de antepechos macizos o no.

-En cualquier caso, los voladizos no podrán ocupar más del 50 % de la longitud de fachada, debiendo separarse de las medianerías contiguas una longitud igual al vuelo y como mínimo 0,60 m.

5.4.- Características de altura y volumen.

a.- Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de dos plantas, cualquiera que sea el ancho de la calle, según queda especificado a continuación:

Ancho de la calle en m.	Altura de la edificación en m. Máxima	máximo de plantas sobre rasante.
Cualquiera	7,50	2

b.- la altura de planta baja estará comprendida entre 2,50 y 4,5 m. . La altura de la primera planta estará comprendida entre 2,4 m. y 3,5m.

c.- La ocupación máxima de la parcela será del 85%, permitiéndose llegar al

APROBACION INICIAL CACERES
Comisión Provincial de Urbanismo
Consejería O.P.Urbanismo

CONSEJERIA DE O. P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

d.- En el caso de edificaciones situadas en esquina o bien que tengan fachadas opuestas distantes una de otra menos de 10 m. , siempre que cumplan todas las condiciones higiénicas, se puede edificar la totalidad del solar. En casos especiales o de dudosa condición decidirá el dictamen la Comisión Provincial de Urbanismo.

e.- El volumen edificado en cada solar será el resultado de la aplicación de los artículos anteriores sin que en ningún caso se sobrepase el coeficiente de 7,45 m^3/m^2, computable sobre parcela neta.

5.5.- Composición de fachada y materiales.

a.- La composición , fachada, huecos, y volúmenes, así como los materiales y sistema de construcción en general, deberán mantener el carácter de la zona, según lo dispuesto en el art. 73 de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

La composición de fachadas y materiales a emplear en ellas será libre, pero se prohibe el empleo de gamas de color que produzcan distorsiones visuales en el paisaje próximo o general.

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

c.- Las cubiertas responderán en todo a - lo especificado en el apartado 4.10 - de áreas totalmente consolidadas.

d.- Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escalera, cajas ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, - chimenea, 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 cum-- plan estos requisitos antes de ser -- puestas en uso, al mismo tiempo que - podrá acordar la aplicación de las re gulaciones anteriores a cualquier edi ficación ya existente que, en forma - notoria esté en contraposición con -- las condiciones estéticas impuestas - anteriormente.

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

TITULO VI.- NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para los terrenos del témino Municipal no incluidos en la presente delimitación de suelo urbano, serán de preceptiva observancia y cumpliendo , además de cuantas disposiciones de todo rango le afecten(Ley de carreteras, Protección de cauces públicos , etc.) Las normas que seguidamente se especifican:

6.1.- Según los artículos (43.3,85,86) de la Ley del Suelo , en estos terrenos no se pondrán 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, sin embargo podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el articulo 43.3. de la Ley del Suelo edificaciones e 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.

6.2.- Condiciones que han de cumplir las construcciones.

Los tipos de 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 vivienda de uso multifamiliar.

Cualquier construcción y cualquiera que — sea su uso, no podrá ocupar más de 1000 m^2 en parcela de regadío y 2500 m^2 en secano, debiendo quedar afectada a la construcción realizada una parcela no edificable 10 veces superior en superfieie al área ocupada, con retranqueos mínimos de la edificación de 5 metros a cualquiera de sus linderos.

El número de plantas sobre la rasante del terreno será igual o inferior a dos.

La parcela mínima edificable será la fijada como unidad mínima de cultivo por el — Ministerio de Agricultura para cada tipo — de terreno, según sea de secano o de regadío; en ningún caso será inferior a —— 2.500 m^2 en los terrenos de regadío ni a 25.000 m^2 en los de secano. No podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta — unidad mínima.

Cuando el uso de la edificación sea de — vivienda, la parcela a edificar tendrá — una superficie mínima de 10 Has., la altura máxima será de 7 metros (B+ 1) y la separación mínima a linderos 20metros, con una superficie máxima de ocupación de 200 m^2.

Los materiales a emplear en suelo no urbanizable para cerramiento deberán ir encalados o bien en piedra natural vista, quedando prohibido el uso de cubiertas metálicas zincadas ó brillantes sin pintar — en color mate.

Formación de núcleo población.-

Los edificios aislados destinados a viviendas unifamiliares formarán núcleos de población, cuando al trazar un círculo de radio 200 metros, haciendo centro en cualquiera de las edificaciones existentes o posibles, dicho círculo contenga en su interior alguna otra edificación.