

Normas Urbanísticas Municipales de CASILLAS



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASILLAS
NORMATIVA
APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2015

I

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

Índice

| | |
|--|----------|
| TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.----- | 1 |
| CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, FINALIDAD Y OTRAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL... 1 | |
| Artículo 1. Naturaleza de las Normas Urbanísticas. | 1 |
| Artículo 2. Ámbito de aplicación..... | 1 |
| Artículo 3. Finalidad de las Normas Urbanísticas. | 1 |
| Artículo 4. Objetivos generales. | 1 |
| Artículo 5. Encuadre legal..... | 1 |
| Artículo 6. Ejecutividad. | 2 |
| Artículo 7. Vinculación. | 2 |
| Artículo 8. Vigencia..... | 2 |
| Artículo 9. Documentos que integran las Normas Urbanísticas..... | 2 |
| Artículo 10. Criterios de interpretación..... | 3 |
| Artículo 11. Consideración del carácter general y detallado de las Normas Urbanísticas. | 3 |
| CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN..... 4 | |
| SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL..... 4 | |
| Artículo 12. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. | 4 |
| Artículo 13. Actos constructivos y obras. | 4 |
| Artículo 14. Licencia de primera ocupación. | 7 |
| Artículo 15. Limitaciones a las licencias de parcelación, segregación y divisiones de terreno. ... | 8 |
| Artículo 16. Servidumbres legales. | 8 |
| SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN..... 9 | |
| Artículo 17. Sobre los elementos catalogados..... | 9 |
| Artículo 18. Sobre los yacimientos arqueológicos. | 9 |
| TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. ----- 10 | |
| CAPÍTULO 1. USOS BÁSICOS. 10 | |
| Artículo 19. Definición de los usos básicos..... | 10 |
| Artículo 20. Determinaciones generales sobre condiciones comunes y de compatibilidad de los usos básicos..... | 12 |
| SECCIÓN 1ª. AGROPECUARIO..... 12 | |
| Artículo 21. Definición..... | 12 |
| Artículo 22. Condiciones generales de las explotaciones agropecuarias. | 12 |
| Artículo 23. Uso Básico Agrícola..... | 13 |
| Artículo 24. Uso Básico Cinegético..... | 13 |
| Artículo 25. Uso Básico Forestal..... | 13 |

II

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

FDO. LA SECRETARÍA MUNICIPAL DE CASILLAS
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEG0

| | |
|---|-----------|
| Artículo 26. Uso Básico Ganadero..... | 13 |
| SECCIÓN 2ª. INDUSTRIAL..... | 14 |
| Artículo 27. Definición..... | 14 |
| Artículo 28. Uso Básico de Actividades Extractivas..... | 14 |
| Artículo 29. Uso Básico Industria..... | 14 |
| Artículo 30. Uso Básico Taller..... | 15 |
| SECCIÓN 3ª. TERCIARIO..... | 16 |
| Artículo 31. Definición..... | 16 |
| Artículo 32. Uso Básico Comercio..... | 16 |
| Artículo 33. Uso Básico Espectáculo y Actividades Recreativas..... | 17 |
| Artículo 34. Uso Básico Hostelería..... | 18 |
| Artículo 35. Uso Básico Hotelero..... | 18 |
| Artículo 36. Uso Básico Oficinas..... | 19 |
| SECCIÓN 4ª. DOTACIONAL..... | 19 |
| Artículo 37. Definición..... | 19 |
| Artículo 38. Uso Básico Asistencial..... | 20 |
| Artículo 39. Uso Básico Cultural..... | 20 |
| Artículo 40. Uso Básico Deportivo..... | 20 |
| Artículo 41. Uso Básico Educativo..... | 20 |
| Artículo 42. Uso Básico Otros Espacios Libres..... | 21 |
| Artículo 43. Uso Básico Religioso..... | 21 |
| Artículo 44. Uso Básico Sanitario..... | 21 |
| Artículo 45. Uso Básico Transporte..... | 21 |
| Artículo 46. Uso Básico Zonas Verdes..... | 21 |
| SECCIÓN 5ª. INFRAESTRUCTURAS..... | 22 |
| Artículo 47. Definición..... | 22 |
| Artículo 48. Uso Básico Infraestructuras Básicas..... | 22 |
| Artículo 49. Uso Básico Garaje y Estacionamiento..... | 22 |
| Artículo 50. Uso Básico Vial y Comunicación..... | 23 |
| SECCIÓN 6ª. RESIDENCIAL..... | 23 |
| Artículo 51. Uso Básico Vivienda..... | 23 |
| Artículo 52. Uso Básico Residencia Comunitaria..... | 24 |
| SECCIÓN 7ª. ESPECIAL..... | 24 |
| Artículo 53. Uso Básico Especial..... | 24 |
| CAPÍTULO 2. USOS PORMENORIZADOS..... | 25 |
| Artículo 54. Relación de usos pormenorizados..... | 25 |
| Artículo 55. Uso pormenorizado CASCO URBANO..... | 25 |
| Artículo 56. Uso pormenorizado ENSANCHE (zonas nuevas residenciales)..... | 26 |

III

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

FDO. LA SECRETARÍA MUNICIPAL DE CASILLAS
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEG0

| | |
|--|----|
| Artículo 57. Uso pormenorizado DEPORTIVO. | 27 |
| Artículo 58. Uso pormenorizado EQUIPAMIENTO. | 27 |
| Artículo 59. Uso pormenorizado ESPACIO LIBRE PÚBLICO..... | 27 |
| Artículo 60. Uso pormenorizado ESPACIO LIBRE PRIVADO. | 28 |
| Artículo 61. Uso pormenorizado PATIO LIBRE PRIVADO. | 28 |
| Artículo 62. Uso pormenorizado VIARIO Y COMUNICACIÓN..... | 29 |

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN ----- 30

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES..... 30

| | |
|--|----|
| Artículo 63. Alineaciones y retranqueos..... | 30 |
| Artículo 64. Edificaciones auxiliares..... | 30 |
| Artículo 65. Límite de zona. | 30 |
| Artículo 66. Parcela mínima..... | 30 |
| Artículo 67. Rasante oficial. | 30 |
| Artículo 68. Solar | 31 |
| Artículo 69. Sólido capaz. | 31 |

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN..... 32

| | |
|--|----|
| Artículo 70. Acabados de fachadas. | 32 |
| Artículo 71. Acceso a instalaciones comunes..... | 32 |
| Artículo 72. Acceso a las edificaciones..... | 32 |
| Artículo 73. Altura máxima..... | 32 |
| Artículo 74. Altura libre interior..... | 43 |
| Artículo 75. Antenas..... | 44 |
| Artículo 76. Cerramiento de áticos y terrazas..... | 44 |
| Artículo 77. Cerramiento y deber de conservación de solares..... | 44 |
| Artículo 78. Cubierta. | 45 |
| Artículo 79. Cuerpos volados sobre espacios públicos..... | 46 |
| Artículo 80. Edificabilidad: Concepto y cómputo..... | 46 |
| Artículo 81. Escaleras, rampas, antepechos y barandillas..... | 47 |
| Artículo 82. Espacio bajo cubierta..... | 47 |
| Artículo 83. Fondos de edificación..... | 47 |
| Artículo 84. Instalaciones mínimas. | 47 |
| Artículo 85. Instalaciones en fachada..... | 48 |
| Artículo 86. Marquesinas, muestras, banderines y toldos. | 48 |
| Artículo 87. Medianeras..... | 48 |
| Artículo 88. Ocupación de parcela..... | 49 |
| Artículo 89. Patios..... | 49 |
| Artículo 90. Planta baja..... | 49 |

IV

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

FDO. LA SECRETARÍA MUNICIPAL DE CASILLAS
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEG0

| | |
|--|----|
| Artículo 91. Portadas, escaparates y vitrinas..... | 49 |
| Artículo 92. Portal..... | 50 |
| Artículo 93. Salida de humos..... | 50 |

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. ---- 51

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES SOBRE DOTACIONES URBANÍSTICAS:..... 51

SECCIÓN 1ª. SOBRE EL SISTEMA VIARIO EN SUELO URBANO..... 51

| | |
|--|----|
| Artículo 94. Varios que separen los tráfico (peatonal y rodado)..... | 51 |
| Artículo 95. Calles de coexistencia (plataforma única)..... | 51 |
| Artículo 96. Callejones..... | 51 |
| Artículo 97. Urbanización especial..... | 52 |

SECCIÓN 2ª. SOBRE LOS SERVICIOS URBANOS..... 52

| | |
|--|----|
| Artículo 98. Condiciones generales..... | 52 |
| Artículo 99. Ejecución de los servicios urbanos..... | 52 |
| Artículo 100. Condiciones para el abastecimiento de agua..... | 53 |
| Artículo 101. Condiciones para la red de saneamiento..... | 53 |
| Artículo 102. Condiciones para el abastecimiento de energía eléctrica..... | 54 |
| Artículo 103. Condiciones para el alumbrado público..... | 54 |
| Artículo 104. Condiciones para la red de telecomunicaciones..... | 55 |
| Artículo 105. Condiciones para la red de distribución de gas natural..... | 55 |

SECCIÓN 3ª. SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS..... 55

| | |
|--|----|
| Artículo 106. Parques y jardines públicos..... | 55 |
| Artículo 107. Zonas verdes..... | 55 |
| Artículo 108. Otros Espacios libres..... | 55 |
| Artículo 109. Plazas y áreas estanciales..... | 56 |

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO. ----- 57

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES..... 57

| | |
|---|----|
| Artículo 110. Alcance del catálogo..... | 57 |
| Artículo 111. Prevalencia..... | 57 |
| Artículo 112. Régimen Urbanístico..... | 57 |
| Artículo 113. Patrimonio cultural..... | 57 |
| Artículo 114. Patrimonio Natural..... | 57 |
| Artículo 115. Propiedad de los descubrimientos arqueológicos..... | 58 |
| Artículo 116. Hallazgos casuales..... | 58 |

CAPÍTULO 2. CONTENIDO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO..... 59

| | |
|---|----|
| Artículo 117. Elementos protegidos y clasificación urbanística..... | 59 |
|---|----|

V

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

FDO. LA SECRETARÍA MUNICIPAL DE CASILLAS
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

| | |
|---|-----------|
| Artículo 118. Niveles de Protección. | 60 |
| Artículo 119. Nivel de protección integral para Bienes Inmuebles (BI). | 61 |
| Artículo 120. Nivel de protección Estructural Yacimiento Arqueológico..... | 61 |
| Artículo 121. Nivel de protección Ambiental Yacimiento Arqueológico..... | 62 |
| Artículo 122. Nivel de protección Ambiental para Patrimonio Etnológico (ET). | 63 |
| Artículo 123. Nivel de Protección Natural para los Árboles Singulares (AR). | 63 |
| Artículo 124. Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico..... | 64 |
| CAPÍTULO 3. TIPOS DE ACTUACIONES..... | 64 |
| Artículo 125. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles..... | 64 |
| Artículo 126. Actuaciones de Restauración. | 64 |
| Artículo 127. Actuaciones de Conservación. | 65 |
| Artículo 128. Actuaciones de Rehabilitación..... | 65 |
| Artículo 129. Actuaciones de Consolidación..... | 65 |
| Artículo 130. Actuaciones de Reconstrucción..... | 65 |
| TÍTULO VI. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO..... | 66 |
| CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. | 66 |
| Artículo 131. Tipología edificatoria..... | 66 |
| Artículo 132. Tipología de edificación adosada (adosada). | 66 |
| Artículo 133. Tipología de edificación aislada (aislada). | 66 |
| Artículo 134. Tipología de edificación libre (libre). | 66 |
| Artículo 135. Tipología de edificación entre medianeras (medianeras). | 66 |
| Artículo 136. Tipología de edificación pareada (pareada). | 67 |
| CAPÍTULO 2. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. | 68 |
| Artículo 137. Condicionamiento general. | 68 |
| Artículo 138. Condiciones previas a la edificación..... | 68 |
| Artículo 139. Condiciones de la parcela edificable. | 68 |
| Artículo 140. Edificación y urbanización simultáneas. | 68 |
| Artículo 141. Actuaciones aisladas. | 68 |
| CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO..... | 69 |
| SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN..... | 69 |
| Artículo 142. Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo..... | 69 |
| Artículo 143. CT: Ordenanza Casco tradicional..... | 70 |
| Artículo 144. EXT.: Ordenanza de Extensión. | 74 |
| Artículo 145. AISL 1: Ordenanza de Aislada Tipo 1..... | 76 |

VI

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

FDO. LA SECRETARÍA MUNICIPAL DE CASILLAS
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEG0

| | |
|--|-----------|
| Artículo 146. AISL 2: Ordenanza de Aislada Tipo 2..... | 77 |
| Artículo 147. ORDENANZA EQ: Equipamientos públicos | 78 |
| Artículo 148. ORDENANZA EL: Espacios libres Públicos..... | 79 |
| Artículo 149. ORDENANZA ELv: Espacios libres Privados..... | 79 |
| Artículo 150. ORDENANZA PL: Patios libres Privados..... | 79 |
| Artículo 151. ORDENANZA V: Viario..... | 80 |
| TÍTULO VII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO----- | 81 |
| CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL..... | 81 |
| Artículo 152. Concepto y destino..... | 81 |
| Artículo 153. Régimen de derechos y deberes en suelo rústico..... | 81 |
| Artículo 154. Procedimiento de autorización de usos excepcionales..... | 82 |
| SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN | 82 |
| Artículo 155. Segregaciones..... | 82 |
| Artículo 156. Parcelaciones..... | 82 |
| Artículo 157. Tipos de intervenciones..... | 82 |
| Artículo 158. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos..... | 83 |
| Artículo 159. Caminos estructurantes..... | 83 |
| SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA | 83 |
| Artículo 160. Movimientos de tierras y desmontes | 83 |
| Artículo 161. Cierres y vallados | 84 |
| Artículo 162. Incidencia visual | 84 |
| Artículo 163. Preservación de la vegetación existente | 84 |
| Artículo 164. Espacios exteriores vinculados a la edificación..... | 84 |
| SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS..... | 85 |
| Artículo 165. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas..... | 85 |
| Artículo 166. Alumbrado..... | 85 |
| Artículo 167. Infraestructuras de accesibilidad..... | 85 |
| SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN..... | 86 |
| Artículo 168. Materiales | 86 |
| Artículo 169. Altura | 86 |
| SECCIÓN 5ª. SOBRE LAS AFECCIONES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA | 86 |
| Artículo 170. Identificación:..... | 86 |
| Artículo 171. Condiciones particulares:..... | 87 |
| CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO | 88 |
| Artículo 172. Categorías: | 88 |
| SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN DE HUERTOS (SRC- HUERTOS)..... | 88 |

VII

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

FDO. LA SECRETARÍA MUNICIPAL DE CASILLAS
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEG0

| | |
|---|-----------|
| Artículo 173. Régimen de usos en suelo rústico común de huertos (SRC-Huertos)..... | 88 |
| Artículo 174. Régimen de edificación en suelo rústico común (SRC-huertos):..... | 88 |
| SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN DE DOTACIONES PÚBLICAS. (SRC-DOTAC)..... | 90 |
| Artículo 175. Régimen de usos en suelo rústico común de dotaciones públicas..... | 90 |
| Artículo 176. Régimen de edificación en suelo rústico común de dotaciones públicas: | 90 |
| SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)..... | 91 |
| Artículo 177. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras:..... | 91 |
| SECCIÓN 4ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN). 92 | |
| Artículo 178. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (SR-PN.): | 92 |
| Artículo 179. Régimen de edificación en suelo rústico con protección natural: | 92 |
| SECCIÓN 5ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)..... | 93 |
| Artículo 180. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (SR-PC.):..... | 93 |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEG0

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1. NATURALEZA, ÁMBITO, FINALIDAD Y OTRAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1. Naturaleza de las Normas Urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Casillas (en adelante Normas Urbanísticas) constituyen el instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolla, Decreto 22/2004, de 29 de enero, para la ordenación del uso suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación en el término municipal de Casillas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Casillas (Ávila).

Artículo 3. Finalidad de las Normas Urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas Municipales tienen como fin la creación de un marco legal adecuado para la ordenación urbanística del municipio, de conformidad con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y los objetivos de la actividad urbanística pública establecidos en la legislación urbanística. Esta finalidad atiende al establecimiento de las posibilidades edificatorias y los usos admisibles en cada terreno, la catalogación y protección del patrimonio edificado, la utilización racional del territorio y la preservación de sus valores.

Artículo 4. Objetivos generales.

En cumplimiento de los fines anteriores, las Normas Urbanísticas definen la ordenación general para todo el término municipal y establecen la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado.

Artículo 5. Encuadre legal.

1. Las Normas Urbanísticas se adaptan a la legislación urbanística vigente en la fecha de redacción de las mismas.
2. El marco legal de estas Normas Urbanísticas está definido por la legislación básica estatal: R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y la regulación de la actividad urbanística de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, conforme a las modificaciones introducidas hasta el texto vigente de 1 de marzo de 2012 y el reglamento que la desarrolla (RUCyL).
3. En todo aquello no dispuesto explícitamente en las presentes Normas Urbanísticas será de aplicación el marco legal relacionado en el artículo 5.1, así como la normativa vigente de

régimen local y de carácter sectorial emanada de los organismos y departamentos autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

4. Las menciones realizadas por las Normas Urbanísticas a las disposiciones normativas de carácter técnico o sectorial, deben entenderse referidas a los textos que en el momento de su aplicación estén vigentes en cada materia, incluyendo modificaciones o sustituciones de los aquí referidos.

Artículo 6. Ejecutividad.

Estas Normas Urbanísticas serán ejecutivas y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Artículo 7. Vinculación.

1. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.
2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecerán aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

Artículo 8. Vigencia.

La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias. A tal efecto se considera:

- Revisión: Reconsideración total de la ordenación general establecida o aquella contenida en los supuestos contemplados por el artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- Modificación: Cambios que se introduzcan en el instrumento de planeamiento general que no impliquen su revisión o la adopción de un modelo territorial distinto al recogido por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 9. Documentos que integran las Normas Urbanísticas.

1. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos, cuyo contenido se ajusta a lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo:
 - Documentos de información, análisis y diagnóstico.
 - _ Memoria informativa.
 - _ Planos de información.
 - _ Informe de sostenibilidad ambiental.
 - Memoria vinculante.
 - Normativa.
 - Catálogo de bienes protegidos.
 - Planos de ordenación.

- Estudios complementarios:
 - _ Informe Arqueológico
- Resumen ejecutivo

Artículo 10. Criterios de interpretación.

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán de acuerdo con los criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente el espíritu y finalidad del texto así como la realidad social del momento en que se tengan que aplicar. La memoria vinculante, por tanto, debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
2. Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. La escala de los planos de ordenación, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas. Si hubiera contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad prevalecerán estas últimas.
3. Como norma general, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo y los planos de ordenación, consignado así en el Reglamento de Urbanismo.
4. En caso de discrepancia y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cuál es el documento erróneo, prevalecerán: a) las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales; b) los textos escritos sobre los documentos gráficos; c) los planos de menor escala sobre los de otra mayor; d) las determinaciones de protección contenidas en el catálogo sobre el resto de los documentos.
5. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos y la mejora de los espacios libres.
6. En todo caso, la interpretación de las Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Casillas, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y en defensa de los intereses generales del municipio.

Artículo 11. Consideración del carácter general y detallado de las Normas Urbanísticas.

1. Estas Normas Urbanísticas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. En la denominación de los correspondientes "Títulos" y "Capítulos" de la presente Normativa se indica el carácter general o detallado de los mismos.
2. Respecto a las fichas del catálogo de protección, su contenido debe considerarse de carácter detallado en todo aquello no recogido en el capítulo general específicamente dedicado a la protección del patrimonio.

Capítulo 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Régimen General.

Artículo 12. Régimen urbanístico del suelo y la edificación.

1. Toda la superficie del término municipal de Casillas queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:
 - Urbano (SU)
 - Consolidado (SU-C)
 - Rústico (SR)
 - Común Huertos (SRC - Huertos)
 - Común de Dotaciones Públicas (SRC-DOTAC)
 - De Protección:
 - De Infraestructuras (SR-PI)
 - Cultural (SR-PC)
 - Natural (SR-PN)
2. En cada una de estas clases de suelo el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:
 - a) Usos admisibles y prohibidos.
 - b) Condiciones de edificación.
 - c) Aprovechamiento urbanístico.
 - d) Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.

Artículo 13. Actos constructivos y obras.

1. Clasificación general de los actos constructivos y obras:

Atendiendo a sus características y envergadura, los actos constructivos y obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

 - Obras de Edificación:
 - Obras de nueva planta.
 - Obras de modificación, reforma o rehabilitación.
 - Obras de ampliación.
 - Obras menores.
 - Demoliciones.
 - Obras de Urbanización.
 - Otras Obras y construcciones.
2. Definición del tipo de construcción u obra y documentación exigida.

Atendiendo a la clasificación general de las obras, y sin perjuicio de la aplicación del procedimiento administrativo establecido en el artículo 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; así como de las exenciones del artículo 97 y 105bis del RUCyL y de aquellos otros procedimientos que el Ayuntamiento defina de forma complementaria:

4

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

- a) Obras de Edificación: Son obras de construcción de edificios en general, cambios de uso del edificio, alteración estructural o alteración en la composición del edificio. Se consideran los siguientes tipos:
- 1º Obras de nueva planta: Aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación y también aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
 - 2º Obras de modificación, reforma o rehabilitación: Aquellas obras que alteren la configuración arquitectónica, entendiéndose obras que varíen la composición, la estructura, que cambien los usos, que afecten a fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase incluyendo aquellas en las que se modifica el espacio interior del edificio, los elementos comunes y elementos fijos o estructurales.
 - 3º Obras de ampliación: Todas aquellas obras en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Todas las obras de Edificación, a excepción de las definidas como obras menores o las indicadas en el párrafo siguiente, requieren la obtención de licencia urbanística. Las solicitudes de licencia deben adjuntar un Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, con la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. Además, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación. El Proyecto Técnico se redactará con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas, debiendo asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la Obra, de la Dirección de la Ejecución y de la Coordinación de Seguridad.

Las obras de modificación, reforma o rehabilitación, cuando tengan carácter no integral o parcial conforme a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, no requerirán licencia urbanística sino declaración responsable con el régimen y procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (artículos 105bis, ter y quáter, del Texto Consolidado de octubre de 2014).

- b) Obras menores: Se consideran obras menores las obras de nueva planta o ampliación, de escasa entidad y sencillez constructiva, entendiéndose como tales aquellas de una sola planta que tengan una superficie menor de 30 m², una altura menor de 4 m y estén realizadas con muros de carga; que además no tengan un uso ni residencial ni público y no afecten a la seguridad de las personas. También se consideran obras menores las obras de modificación, reforma o rehabilitación que no varíen sustancialmente la estructura, el volumen, las instalaciones generales del edificio, la composición exterior, ni los usos característicos. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:
- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
 - Derribo y/o reconstrucción de tabiques no estructurales.
 - Reparaciones y sustituciones de elementos constructivos o estructurales, y apertura de huecos en muros, que no alteren el conjunto del sistema estructural del edificio

- Sustitución de soleras.
- Reparación y construcción de falsos techos.
- Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
- Reparación de goteras y retejos.
- Reparaciones generales de alicatados, enlucidos, enfoscados, pintura, alicatados, etc.
- Cambios de uso parciales en edificios existentes para usos no residenciales, tales como acondicionamientos de locales comerciales.

Las obras menores son actos sujetos a Declaración Responsable con el régimen y procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (artículos 105 bis, ter y quáter, del Texto Consolidado de octubre de 2014). Las obras menores no necesitan proyecto técnico y sólo requerirán dirección de obra cuando tienen implicaciones urbanísticas, y/o estructurales y/o de seguridad. En este último caso requiere además Coordinación de Seguridad. Se acompañará a la solicitud un Documento Técnico de Obra Menor en el que se incluirá lo siguiente:

- Memoria descriptiva y constructiva de actuación, que defina la misma y sus superficies, incluyendo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y la definición de los trabajos a realizar y los materiales empleados.
 - Memoria justificativa, relativa a los aspectos concretos que deban ser verificados por el carácter del edificio, y que afecten a la seguridad de las personas o al uso concreto del edificio, tales como protección contra incendios, seguridad estructural, seguridad de uso, accesibilidad...
 - Planos de situación y emplazamiento de las obras, de estado actual si procede, y los necesarios para definir geométricamente las obras y en su caso, las actuaciones estructurales y/o de instalaciones
 - Presupuesto desarrollado por capítulos o por capítulos y partidas.
 - Estudio básico de seguridad, en su caso, con el fin de identificar los riesgos evitables o no, y las medidas técnicas tendentes a evitarlos o reducirlos y definir los medios de protección tanto colectivos como individuales.
- c) Demoliciones: Requiere la obtención de licencia urbanística cuya solicitud se acompañará de un Proyecto de Derribo firmado por técnico competente, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.
- d) Obras de Urbanización. Se considera Urbanización el conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de urbanización del suelo, en ejecución de lo determinado por las NUM, planes especiales de protección y/o reforma interior, estudios de detalle y planes parciales. Tienen la consideración de obras de urbanización:

- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes, aterramientos y terraplenados; excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
- Pavimentación de vías.
- Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, telecomunicaciones, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

En el caso de proyectos de urbanización que definen técnicamente la previsión derivada de un instrumento de planeamiento de desarrollo (estudio de detalle y/o plan parcial) no será exigible licencia sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización siguiendo los trámites y documentación previstos en la legislación urbanística autonómica vigente.

e) Otras Obras y construcciones:

- Que requieren obtención de licencia urbanística (RUCyL, art 97 y ss., T. Consolidado octubre 2014):
 - Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales.
 - Obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
- Sometidos al régimen de declaración responsable (RUCyL, art 105bis y ss., T. Consolidado octubre 2014):
 - Cerramientos y vallados.
 - Obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

Artículo 14. Licencia de primera ocupación.

1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia de obras, o declarada en el acto de declaración responsable, en su caso, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar, al menos, la siguiente documentación:
 - __ Instancia dirigida al alcalde.
 - __ Planos finales de obra y de emplazamiento.
 - __ Copia de la licencia urbanística o la declaración responsable.
 - __ Alta de la edificación en catastro.
 - __ Acreditación, en su caso, de la inscripción de las instalaciones donde corresponda legalmente por razón de materia (Industria, comercio, turismo o telecomunicaciones).
 - __ Copia, en su caso, de la calificación definitiva en viviendas de Protección Oficial.

7

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

2. Las solicitudes de licencia de primera ocupación de todas las construcciones que requieran proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente o con la documentación técnica que acompaña a la declaración responsable.
3. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto autorizado por la licencia de obras o declarado, y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.
4. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra de urbanización aprobada.

Artículo 15. Limitaciones a las licencias de parcelación, segregación y divisiones de terreno.

1. Son indivisibles y por tanto no puede concederse licencia de parcelación a:
 - a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en estas Normas Urbanísticas, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
 - b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.
 - c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.
 - d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

Artículo 16. Servidumbres legales.

1. En las propiedades privadas, ya sean fincas, inmuebles, cercados o vallados, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento de servicios urbanos públicos. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.
2. Las propiedades afectadas por estas servidumbres están sujetas a permitir las actuaciones necesarias que garanticen la ejecución, vigilancia, conservación, reparaciones y el mantenimiento de la instalación o elemento, así como a no hacer obras que impidan esta servidumbre o perjudiquen sus fines.

Sección 2ª. **Régimen sobre elementos con algún tipo de protección.**

Artículo 17. Sobre los elementos catalogados.

Cualquier obra o intervención sobre los elementos catalogados por estas Normas Urbanísticas incluirá además de la documentación exigida en función del tipo de obra, la siguiente documentación:

- a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.
- c) Cuando se trate de un yacimiento arqueológico sobre suelo clasificado como urbano, cualquier solicitud de licencia o declaración responsable deberá ser valorada previamente por la Consejería competente en materia de cultura, que establecerá las condiciones que considere oportunas con objeto de garantizar la preservación del patrimonio arqueológico catalogado.

Artículo 18. Sobre los yacimientos arqueológicos.

Las licencias urbanísticas o declaraciones responsables sobre los yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo de elementos protegidos seguirán el siguiente procedimiento:

- a) Todas las autorizaciones, licencias de obras y declaraciones responsables sobre el suelo rústico con protección cultural requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.
- b) Las solicitudes que supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.
- c) La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia o exigirse a la obra en caso de declaración.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Capítulo 1. Usos BÁSICOS.

Artículo 19. Definición de los usos básicos.

1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contemplados en estas Normas Urbanísticas.
2. A los efectos de aplicación de esta Normativa, los usos básicos se agrupan en los siguientes tipos:
 - a) Explotación agropecuaria.
 - b) Industrial.
 - c) Terciario.
 - d) Dotacional.
 - e) Infraestructuras.
 - f) Residencial.
 - g) Especial.
3. En suelo urbano los usos básicos se adscriben como predominantes, y en su caso como compatibles o prohibidos, atendiendo así al procedimiento para definir los usos pormenorizados necesarios para la calificación urbanística de los terrenos.
4. En suelo rústico, los usos básicos integran los derechos ordinarios y los derechos excepcionales de uso. En particular, en el régimen de los usos excepcionales, los usos básicos son identificados como permitidos, autorizables o prohibidos y asignados de conformidad con la regulación existente para cada una de las categorías de suelo rústico que han sido establecidas.

5. Tabla resumen de los usos básicos:

| | |
|-----------------------------|---|
| EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA | Agrícola (Artículo 23) |
| | Cinegético (Artículo 24) |
| | Forestal (Artículo 25) |
| | Ganadero (Artículo 26) |
| INDUSTRIAL | Actividades Extractivas (Artículo 28) |
| | Industria (Artículo 29) |
| | Taller (Artículo 30) |
| TERCIARIO | Comercio (Artículo 32) |
| | Espectáculo y Actividades Recreativas (Artículo 33) |
| | Hostelería (Artículo 34) |
| | Hotelero (Artículo 35) |
| | Oficinas (Artículo 36) |
| DOTACIONAL | Asistencial (Artículo 38) |
| | Cultural (Artículo 39) |
| | Deportivo (Artículo 40) |
| | Educativo (Artículo 41) |
| | Otros Espacios Libres (Artículo 42) |
| | Religioso (Artículo 43) |
| | Sanitario (Artículo 44) |
| | Transporte (Artículo 45) |
| | Zonas Verdes (Artículo 46) |
| INFRAESTRUCTURAS | Infraestructuras Básicas (Artículo 48) |
| | Garaje y Estacionamiento (Artículo 49) |
| | Viaro y Comunicación (Artículo 50) |
| RESIDENCIAL | Vivienda (Artículo 51) |
| | Residencia Comunitaria (Artículo 52) |
| ESPECIAL | Especial (Artículo 53) |

Artículo 20. Determinaciones generales sobre condiciones comunes y de compatibilidad de los usos básicos.

1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que establecen las condiciones detalladas para los usos pormenorizados, pueden coexistir en un mismo solar o edificio dos o más usos básicos. En todo caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
2. Los usos básicos de Zona Verde, Otros Espacios Libres e Infraestructuras Básicas son compatibles para todos los usos pormenorizados.
3. El uso básico Viario y Comunicación es compatible con todos los demás y, por tanto, está incluido implícitamente en cada uso pormenorizado aunque no se indique expresamente; salvo en el Espacio Libre Público, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes y mercancías.
4. El uso básico Especial es compatible de forma general en todos los usos pormenorizados salvo que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación, seguridad u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
5. Los usos básicos Agrícola, Ganadero, Forestal y Cinegético deberán instalarse en suelo rústico, salvo que en las zonas de uso pormenorizado se consideren específicamente como un uso compatible y por sus especiales requerimientos o por los impactos de su actividad no se aprecie su necesidad de ubicación fuera del espacio urbano.
6. El uso de Garaje y Estacionamiento es compatible con todos los usos pormenorizados.

Sección 1ª. Agropecuario.

Artículo 21. Definición.

1. Se incluyen como usos agropecuarios las actividades e instalaciones relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de las especies animales. Entre estas instalaciones, se incluyen también los almacenes o naves cuando estén destinadas al desarrollo de algunos de los usos que se detallan en el apartado siguiente.
2. Forman parte de este tipo, los siguientes usos básicos: Agrícola, Cinegético, Forestal y Ganadero.

Artículo 22. Condiciones generales de las explotaciones agropecuarias.

1. La instalación de edificaciones (naves, almacenes...) ligadas a la explotación agropecuaria se vincula a las condiciones definidas para cada categoría de suelo o, en su caso, en los usos pormenorizados y en las ordenanzas.
2. En los edificios y locales destinados al uso agrícola o ganadero serán de aplicación las normas sectoriales correspondientes a la producción concreta que se desarrolle, así como las condiciones derivadas del trámite ambiental si fuera el caso.

Artículo 23. Uso Básico Agrícola.

1. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas con el cultivo de los recursos vegetales de suelo no forestal, incluyendo los cultivos, huertas tradicionales y de ocio, invernaderos y similares. Se incluyen entre otros los almacenes de maquinaria y de productos para el desarrollo de la actividad agrícola, casetas de aperos, silos de almacenamiento y similares.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Espacio agrícola de autoconsumo y de ocio: espacios libres, edificaciones e instalaciones de superficie construida menor de 500 m² dedicados al cultivo ornamental y a la producción de alimentos vegetales sin comercialización posterior.
 - b. Resto de usos e instalaciones agrícolas.

Artículo 24. Uso Básico Cinegético.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la caza.
2. La declaración de Coto de Caza de parte del término municipal lleva inherente la reserva del derecho de caza de las especies cinegéticas, no obstante, su aprovechamiento deberá estar a lo dispuesto en el correspondiente Plan Cinegético.

Artículo 25. Uso Básico Forestal.

Construcciones e instalaciones directamente vinculadas al aprovechamiento, uso y gestión de los montes¹.

Artículo 26. Uso Básico Ganadero.

1. Actividades e instalaciones dedicadas a la explotación de las especies animales o destinadas al almacenamiento de productos, maquinaria, aperos y otros similares vinculadas al uso ganadero.
2. Atendiendo a sus implicaciones ambientales y vinculaciones normativas se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Corral doméstico: Corresponde a las instalaciones pecuarias que no superen 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales. Se engloban también en esta categoría las clínicas veterinarias²
 - b. Construcciones sin límite de UGM.
 - c. Extensiva, utiliza los recursos agrarios del suelo: pastizales y forraje.
 - d. Intensiva, de forma estabulada.
3. Condiciones generales del uso básico ganadero:
 - a. Las construcciones auxiliares definidas en la categoría a. del apartado anterior, podrán ubicarse en suelo urbano, sin perjuicio del

¹ De conformidad con la definición de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León

² En coherencia con la Ley 8/2003, de 24 de abril, de Sanidad Animal.

cumplimiento de las leyes y normativa sectorial vigentes y si así lo determina la ordenanza que les sea de aplicación.

- b. El uso ganadero en categoría intensiva es incompatible con el uso residencial.

Sección 2ª. **Industrial.**

Artículo 27. Definición.

1. El uso Industrial comprende los ámbitos e instalaciones dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, incluidos el envasado y transporte de la producción y de los artículos manufacturados, así como el almacenaje.
2. Forman parte de este tipo, los siguientes usos básicos: Actividades Extractivas, Industria y Taller.

Artículo 28. Uso Básico de Actividades Extractivas.

Espacios dedicados a la extracción de recursos y materiales del subsuelo, incluyendo las explotaciones bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, junto con sus construcciones vinculadas.

Artículo 29. Uso Básico Industria.

1. Locales y actividades dirigidos a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados³. También se incluyen los locales y naves destinados a almacenaje.
2. Se definen las siguientes categorías en este uso básico:
 - a. Industria: corresponde a las edificaciones e instalaciones que estrictamente albergan las operaciones de transformación de materias primas en productos manufacturados.
 - b. Almacenaje y comercio mayorista: naves y locales destinados a la conservación, guarda o distribución de productos industriales, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público y sin limitación de superficie.
 - c. Almacenes auxiliares, de depósito y comerciales de productos industriales hasta 200m², con posibilidad de venta directa al público.
 - d. Servicios empresariales asociados: servicios de ingeniería, diseño, consultoría tecnológica y asistencia técnicas directamente relacionadas con las actividades industriales o de almacenaje.

³ Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

3. Condiciones generales del uso básico Industria:

- 1º En suelo urbano se prohíbe la instalación de cualquier actividad o almacenamiento de productos susceptibles de ocasionar molestias, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o bienes, señaladas en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León⁴ y además las siguientes:
 - Actividades o instalaciones de almacenamiento de productos combustibles, explosivos, inflamables o tóxicos, que no sean los necesarios como complementarios para la actividad principal que se desarrolla.
 - Almacenamiento de residuos de chatarra y desguaces de automóviles y maquinaria.
 - Vertederos de todo tipo de residuos, con cualquier capacidad.
- 2º La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.
- 3º La categoría c) podrá ubicarse en suelo urbano, si así lo determina la ordenanza que les sea de aplicación cumpliendo que el acceso se proyecte de forma que no se causen molestias a los vecinos y en caso de desarrollarse en edificio con otros usos, de manera independiente a éstos. Las operaciones de carga y descarga se realizarán con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
- 4º Las actividades industriales de la categoría d), de servicios empresariales, se sujetan a las condiciones generales definidas para el uso de Oficina en lo relativo a servicios sanitarios. Además, esta categoría d), no podrá situarse por encima del uso de vivienda.
- 5º Requisitos sobre seguridad y protección: Las instalaciones y todos los elementos o productos contenidos en ellas, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad y protección. En particular, las exigencias sobre prevención y protección frente a riesgos relacionados con la seguridad industrial y el medio ambiente estarán a lo dispuesto en su normativa específica en vigor y, al menos, en las siguientes:
 - Código Técnico de la Edificación.
 - Normativa sectorial en materia de prevención ambiental y seguridad industrial
 - Normativa sectorial en materia de ruido y condiciones acústicas de la edificación.
 - Legislación y reglamentación referente a la protección de la atmósfera.

Artículo 30. Uso Básico Taller.

1. Locales dedicados a la artesanía, reparación o tratamiento de productos, que no deban ser incluidos en el apartado anterior, con una superficie máxima construida de 300 m² y potencia mecánica instalada no superior a 15 KW.

⁴ Se corresponden con las actividades sometidas al régimen de autorización ambiental, según se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación.

2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Talleres vinculados a una vivienda.
 - b. Talleres en edificio exclusivo.
 - c. Talleres en edificio compartido con otros usos pero sin vinculación directa con una vivienda.
3. Condiciones generales del uso Taller:
 - 1º El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos y en caso de desarrollarse en edificio con otros usos, de manera independiente a éstos. Las operaciones de carga y descarga se realizarán con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
 - 2º Se deben cumplir las condiciones establecidas en el CTE, y su Documento Básico SI así como la normativa específica contra incendios de establecimientos industriales y los requisitos de seguridad y protección exigidos para el uso de industria, en aquello que sea de aplicación. Además, deberán tener ventilación natural o forzada.
 - 3º Asimismo, los talleres cumplirán las condiciones generales establecidas para el uso básico de Comercio que le sean de aplicación.

Sección 3ª. **Terciario.**

Artículo 31. Definición.

1. Se definen como tales los usos básicos relacionados con la prestación de servicios demandados por las personas, organismos o empresas, así como el comercio al por menor y el alojamiento temporal de personas.
2. Forman parte de este tipo, los siguientes usos básicos: Comercio, Espectáculo y Actividades Recreativas, Hostelería, Hotelero y Oficinas.

Artículo 32. Uso Básico Comercio.

1. Construcciones y espacios destinados a ofertar al mercado productos o mercancías con ánimo de lucro⁵.
2. Se adscriben a este uso básico, los locales, naves, superficies y almacenes dedicados a la actividad comercial de carácter minorista y mayorista. Se incluyen los locales que además pueden tener asociadas pequeños procesos industriales, como las panaderías con obrador, carnicería con pequeña sala de despiece, o similares, siempre que la superficie destinada al proceso industrial complementario no supere 100 m².
3. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Edificios de uso comercial exclusivo o vinculados a otros usos no residenciales en edificio exento.

⁵ De conformidad con la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León.

- b. Locales comerciales planta baja y/o primera, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.
 - c. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas y gasóleos.
4. Condiciones generales del uso Comercio:
- 1º La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Así mismo, la comunicación con las viviendas o cualquiera de sus elementos comunes se realizará a través de una habitación o paso intermedio cumpliendo las condiciones determinadas por el CTE.
 - 2º En el caso de que en el edificio exista el uso de viviendas, deberán estas disponer de acceso y escaleras independientes.
 - 3º La altura libre mínima de locales será de 2,80 metros en planta baja, en construcciones de nueva planta.
 - 4º Los espacios de circulación y las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo que marque el CTE.
 - 5º Los locales comerciales de hasta 100 m² dispondrán de un inodoro y un lavabo. Por cada 200m² más o fracción se aumentará un inodoro o lavabo, diferenciando los aseos por sexo.
 - Los servicios sanitarios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo instalarse con un vestíbulo previo.
 - 6º Se deben cumplir las condiciones establecidas en el CTE, y su Documento Básico SI así como la normativa específica contra incendios y los requisitos de seguridad y protección exigidos para el uso de industria, en aquello que sea de aplicación.
5. En todo aquello no regulado por estas Normas Urbanísticas se estará a lo establecido en la legislación sectorial en materia de actividades y servicios y equipamiento comercial vigentes. el Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las actividades de servicios en Castilla y León y en lo no derogado por éste en el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial en Castilla y León.

Artículo 33. Uso Básico Espectáculo y Actividades Recreativas.

- 1. Locales, edificios e instalaciones donde se desarrollan actos de pública concurrencia que tienen por objeto el desarrollo de actividades con fines de ocio, reunión, entretenimiento o diversión⁶: Pueden desarrollarse tanto en recintos cerrados como en espacios abiertos adecuados. No se incluyen las actividades de carácter cultural ni deportivo, que tienen su definición de uso básico propio.
- 2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Espectáculos sin límite de superficie o espectadores en edificio exclusivo.

⁶ LEY 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.

- b. Hasta 250 m² de superficie total en edificio exclusivo o compartido con otros usos.
3. Se cumplirá específicamente con las determinaciones del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, además del resto de la normativa sectorial y normas técnicas de aplicación en cada caso.
4. Las condiciones generales del uso Espectáculo y Actividades Recreativas cumplirán las establecidas para el uso de Comercio, en aquellos apartados que sean de aplicación.

Artículo 34. Uso Básico Hostelería.

1. Locales, edificios y espacios que se dedican de manera habitual y profesional a suministrar, en establecimientos abiertos al público en general, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo⁷, incluyendo todas sus formas: restaurantes, cafeterías, bares y similares.
2. Condiciones generales del uso Hostelería:
 - 1º Las características de los establecimientos deberán estar a las prescripciones comunes y a las prescripciones exigibles a cada grupo o categoría por el Decreto 24/1999, de 11 de febrero, o el texto legal que lo modifique o sustituya.
 - 2º La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
 - 3º El uso de Hostelería no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.
 - 4º Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que está situado, debiendo evacuar por encima de la cubierta.

Artículo 35. Uso Básico Hotelero.

1. Instalaciones y establecimientos destinados a proporcionar alojamiento eventual o temporal reconocidos en los tipos de establecimientos que establece la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León.
2. Se definen las siguientes categorías⁸:
 - a. Alojamiento hotelero: Los alojamientos hoteleros son establecimientos turísticos dedicados a dar hospedaje al público en general.
 - b. Camping: establecimientos turísticos situados en un terreno delimitado, dotados de las instalaciones y servicios para la estancia temporal en tiendas de campaña, autocaravanas o similares así como en cabañas de madera y casas móviles o bungalós.
 - c. Alojamiento de turismo rural: aquellos que se ubiquen en inmuebles situados en el medio rural y que cuenten con especiales características de construcción, tipicidad e integración en el entorno.

⁷ Decreto 24/1999, de 11 de febrero, de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

⁸ Definidas con arreglo a la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León

- d. Apartamento turístico: Los apartamentos turísticos son establecimientos constituidos por unidades o conjuntos de alojamiento (pisos, casas chales o similares) que ofrezcan alojamiento turístico, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación.
 - e. Albergue en régimen turístico: aquellos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios adicionales de manutención o de práctica de actividades.
3. Condiciones generales del uso Hotelero:
- 1º Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.
 - 2º Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable. En particular, a la regulación de alojamientos de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.
 - 3º Se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales.

Artículo 36. Uso Básico Oficinas

1. Comprende todas aquellas actividades consistentes en la prestación de servicios administrativos, profesionales, técnicos o de información a personas o empresas.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Hasta 150m² ubicados en cualquier planta de edificio, excepto sótanos y semisótanos, con otros usos incluido el residencial.
 - b. Sin limitación de superficie en edificio exclusivo o con otros usos excepto el residencial.
3. Condiciones generales del uso Oficinas:
 - 1º Los servicios sanitarios en locales de oficina cumplirán las establecidas al respecto para el uso de Comercio.
4. Condiciones de seguridad y protección: Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable y, en particular, se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Sección 4ª. Dotacional.

Artículo 37. Definición.

1. Conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población. Se excluyen de esta definición las vías públicas que forman parte del grupo de los usos básicos de Infraestructuras.

2. Forman parte de este tipo, los siguientes usos básicos:
 - 1º Asistencial, Cultural, Deportivo, Educativo, Religioso y Sanitario, que identifican los tipos de prestaciones que se integran en el conjunto de los Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad.
 - 2º Otros Espacios Libres.
 - 3º Transporte.
 - 4º Zonas Verdes.

Artículo 38. Uso Básico Asistencial.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios vinculados a la prestación de servicio o ayuda a colectivos específicos conforme a lo recogido en la Ley 16/2010, de 20 de diciembre, de Servicios Sociales de Castilla y León.
2. Se incluyen dentro de este uso tanto los Centros de Día como los Centros Residenciales.

Artículo 39. Uso Básico Cultural.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios destinados a acoger actividades culturales, intelectuales y artísticas. No se incluyen en este uso los espectáculos cinematográficos, teatrales ni musicales, que se incluyen dentro del uso "Espectáculo y recreativo". Se incluyen las siguientes actividades⁹: salas de conferencias, de exposiciones y polivalentes y locales socio-culturales.

Artículo 40. Uso Básico Deportivo.

1. Instalaciones y edificios asociados acondicionados para la realización de pruebas, competiciones o para la práctica en general de cualquier deporte¹⁰.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Instalaciones o edificios sin limitación de superficie con acceso de espectadores
 - b. Instalaciones o edificios sin acceso de espectadores hasta 500m²
 - c. Instalaciones o edificios sin acceso de espectadores con superficie de hasta 500m²

Artículo 41. Uso Básico Educativo.

1. Instalaciones y espacios destinados a la enseñanza de las personas y/o investigación en todos sus grados y especialidades.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Centros de estudios y academias oficiales, bibliotecas, centros de investigación y formación profesional y centros de enseñanza con más

⁹ LEY 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.

¹⁰ LEY 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.

de 50 plazas en edificio exclusivo o compartido con otros usos no residenciales.

- b. Bibliotecas y centros de enseñanza con menos de 50 plazas, incluidas las academias particulares ubicados en cualquier planta de edificio, excepto sótanos y semisótanos, con otros usos incluido el residencial y siempre por debajo del uso de vivienda.

Artículo 42. Uso Básico Otros Espacios Libres.

Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados al ocio, expansión y recreo de la población, incluyendo las zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas no incorporadas al sistema de parques y jardines y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Artículo 43. Uso Básico Religioso.

Edificios destinados a la práctica de culto, así como al desarrollo de actividades asociadas a los mismos.

Artículo 44. Uso Básico Sanitario.

1. Centros y servicios dedicados a la realización de actividades sanitarias dirigidas a fomentar, restaurar o mejorar la salud de las personas realizadas por profesionales sanitarios.
2. Se definen las siguientes categorías¹¹:
 - a. Proveedores de asistencia sanitaria sin internamiento: consultas médicas, centros de atención primaria, centros polivalentes y centros especializados.
 - b. Establecimientos sanitarios: Oficinas de farmacia, botiquines, ortopedias, ópticas, etc.

Artículo 45. Uso Básico Transporte.

Espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas o mercancías y los vehículos de transporte colectivo (estación de autobuses o trenes), así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquéllos en que se da servicio a los mismos (lavado u otros servicios auxiliares).

Artículo 46. Uso Básico Zonas Verdes.

1. Los parques, jardines y en general superficies destinadas específicamente a la plantación de especies vegetales.
2. Condiciones generales del uso Zonas Verdes: Las especies dominantes serán las autóctonas y especies xerófitas (adaptadas a medios secos).

¹¹ De conformidad con el Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios

Sección 5ª. **Infraestructuras.**

Artículo 47. Definición.

1. Conjunto de espacios e instalaciones asociadas que dan soporte o servicio a la comunidad y sus actividades.
2. Forman parte de este tipo, los siguientes usos básicos:
 - a. Infraestructuras Básicas,
 - b. Garaje y Estacionamiento,
 - c. Viario y comunicación.

Artículo 48. Uso Básico Infraestructuras Básicas.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas al funcionamiento de los servicios básicos de abastecimiento de agua, energía, evacuación y depuración de aguas residuales, recogida y tratamiento de residuos, telecomunicaciones y otros sistemas así calificados por su legislación sectorial.
2. Las condiciones generales del uso de Infraestructuras Básicas son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 49. Uso Básico Garaje y Estacionamiento.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios asociados para la estancia regular de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
2. Condiciones generales del uso de Garaje y Estacionamiento:
 - 1º Las dimensiones mínimas netas por plaza serán de 2,25 m por 4,50 m. La anchura libre mínima de las calles de circulación interior se fija en 5 metros en todo su recorrido.
 - 2º Se fija en 3 m el ancho mínimo del acceso a garaje.
 - 3º Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro, el 12%, con una anchura mínima en ambos casos de 3,00 metros y con el sobre ancho necesario en las curvas. El radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo de 6,00 metros salvo en el caso de uso de garaje en vivienda unifamiliar.
 - 4º Se permite la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios en conjuntos de vivienda unifamiliar en régimen de proindiviso, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
 - 5º En obras de nueva planta, para los usos básicos: espectáculo y actividades recreativas, hotelero y asistencial, se preverá una dotación de plazas de aparcamiento al menos de:
Espectáculo y actividades recreativas: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada.
Hotelero: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada o 3 habitaciones.
Asistencial: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada o 5 habitaciones.
Comercial: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada.

22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

Residencia Comunitaria: 1 plaza cada 100 m² de superficie edificada o 5 habitaciones.

Estas plazas deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o en sótano. El Ayuntamiento permitirá la reducción o eximirá de este requisito cuando considere que las circunstancias de la parcela, las dificultades de accesibilidad o las afecciones del catálogo de protección, no hagan posible su cumplimiento.

Artículo 50. Uso Básico Viario y Comunicación.

1. Espacios e instalaciones asociadas que se destinan a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como el transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.
2. Las condiciones generales del uso Viario y Comunicación serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas Urbanísticas como condiciones de urbanización; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Sección 6ª. **Residencial.**

Artículo 51. Uso Básico Vivienda.

1. Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. Se entiende por vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Vivienda unifamiliar: Destinada al alojamiento de personas que constituyen un núcleo familiar (no necesariamente con relación de parentesco), situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado y con acceso exclusivo desde la vía pública.
 - b. Vivienda colectiva: agrupación de las anteriores en un edificio situado en una única unidad parcelaria con accesos comunes.
3. Se considera un régimen especial de vivienda unifamiliar la vivienda unifamiliar con parcelas en proindiviso: en ellas se establecerá un régimen de propiedad horizontal con mancomunidad de los servicios colectivos. En el caso de más de 2 viviendas, se debe cumplir que la suma de las subparcelas privativas resultantes en la ordenación de los espacios de la parcela matriz sumado al porcentaje de participación de los elementos comunes tenga, como mínimo, la superficie mínima de parcela que se asigna en su ordenanza correspondiente.
4. Vivienda vinculada: se considera como tal aquella estrictamente asociada a la explotación directa según el uso predominante en cada ámbito y previa acreditación de la necesidad de su emplazamiento.
5. Tiene la consideración de vivienda las siguientes modalidades:

23

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

6. General: Superficie útil igual o superior a 50 m².
7. Apartamento: Superficie útil inferior a 50 m² y superior a 30 m² compuesta por al menos de salón-comedor, cocina, un dormitorio y un baño.
8. "Estudio" o "loft": Superficie útil total comprendida entre 25 y 30 m²; formado por estancia (salón-comedor) y dormitorio unidos, además del aseo y cocina.
9. Condiciones generales del uso básico Vivienda:
 - 1º Se prohíbe viviendas en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares.
 - 2º Condiciones de habitabilidad: Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de viviendas protegidas y las que derivan del Código Técnico de la Edificación (CTE) o normativa que lo sustituya en cuanto a superficies mínimas de cada estancia y tamaño de huecos de iluminación y ventilación.
 - 3º Todo edificio con uso de vivienda dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos, garantizando un correcto suministro al número de viviendas previstas en las condiciones de instalaciones mínimas fijadas por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 52. Uso Básico Residencia Comunitaria.

1. Residencia comunitaria: Edificio destinado a dar servicio y alojamiento, sin fines asistenciales o sanitarios, a un colectivo social homogéneo, singularizado y diferenciado que no constituya una unidad familiar, tales como residencias de estudiantes, comunidades religiosas, residencias para deportistas, colegios mayores, etc.
2. Las condiciones para los edificios y locales con uso de Residencia Comunitaria son las mismas que las establecidas para Vivienda Colectiva, siendo de aplicación además lo siguiente: El salón y el comedor comunitarios deberán tener una superficie de al menos un metro cuadrado por cada plaza de residente, con un mínimo de 20 m² el salón y de 25 m² el comedor.

Sección 7ª. Especial.

Artículo 53. Uso Básico Especial.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios que por lo específico de su función no pueden encuadrarse en otra categoría o uso, de entre los anteriores, como es el caso de las actividades propias de los cuerpos y fuerzas de seguridad (militares, policía, bomberos,...), los cementerios, tanatorios, vertederos, parques zoológicos (u otros establecimientos e instalaciones en los que se guardan y exhiben animales exóticos o no comunes, ya estén en libertad o en recintos cerrados), circos, recintos o actividades feriales, atracciones (para su uso por el público y que pueden disponer de elementos mecánicos, tales como carruseles, norias, montaña rusa o análogos), verbenas, etc.
2. Sus condiciones se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad de los mismos.

Capítulo 2. USOS PORMENORIZADOS

Artículo 54. Relación de usos pormenorizados.

- CASCO URBANO
- ENSANCHE
- DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- PATIO LIBRE PRIVADO
- VIARIO Y COMUNICACIÓN

Artículo 55. Uso pormenorizado CASCO URBANO.

1. Uso predominante: Vivienda.
2. Usos compatibles:
 - a) Los citados con carácter general en el artículo 29 de estas Normas.
 - b) Agrícola, categoría a.
 - c) Asistencial.
 - d) Comercio, categoría b.
 - e) Cultural.
 - f) Deportivo, categoría c.
 - g) Educativo, categoría b.
 - h) Espectáculo y actividades Recreativas, categoría b.
 - i) Ganadero, categoría a.
 - j) Garaje y estacionamiento.
 - k) Hostelería.
 - l) Hotelero, categorías a, c, d y e.
 - m) Industria categoría c y d.
 - n) Oficina, en todas sus categorías.
 - o) Religioso.
 - p) Residencia comunitaria.
 - q) Sanitario, en todas sus categorías.
 - r) Taller.
3. Usos Prohibidos: Los usos y categorías no citadas anteriormente entre los usos compatibles y de forma general todos aquellos usos para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus

25

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.

4. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - Los usos Asistencial, Comercio, Educativo, Hotelero, Hostelería, Residencia Comunitaria y Sanitario no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.
 - Para el resto de los usos compatibles se establece una intensidad máxima del 30%.

Artículo 56. Uso pormenorizado ENSANCHE (zonas nuevas residenciales).

1. Uso predominante: Vivienda categoría a (Unifamiliar, máximo 2 viviendas por parcela)
2. Usos compatibles:
 - a) Los citados con carácter general en el artículo 29 de estas Normas.
 - b) Agrícola, categoría a.
 - c) Asistencial.
 - d) Comercio, categorías a y b.
 - e) Cultural.
 - f) Deportivo, categoría b y c.
 - g) Educativo, en todas sus categorías.
 - h) Espectáculo y actividades Recreativas, categoría b.
 - i) Garaje y estacionamiento
 - j) Industria, categoría c y d.
 - k) Hostelería.
 - l) Hotelero, categorías a, c, d y e.
 - m) Oficina, en todas sus categorías.
 - n) Religioso.
 - o) Residencia comunitaria.
 - p) Sanitario, en todas sus categorías.
 - q) Taller, categorías a y c.
3. Usos Prohibidos: Los usos y categorías no citadas anteriormente entre los usos compatibles y de forma general todos aquellos usos para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
4. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- Los usos Asistencial, Comercio, Educativo, Hotelero, Hostelería, Residencia Comunitaria y Sanitario no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.
- Para el resto de los usos compatibles se establece una intensidad máxima del 30%.

Artículo 57. Uso pormenorizado DEPORTIVO.

1. Uso predominante: Deportivo.
2. Usos compatibles:
 - a) Los citados con carácter general en el artículo 23 de estas Normas.
 - b) Cultural, sólo vinculado al uso deportivo.
 - c) Espectáculo y Actividades Recreativas, en todas sus categorías.
 - d) Oficinas en las categorías a; sólo vinculadas al uso deportivo.
3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
4. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - Se establece una intensidad mínima de 80% para el uso predominante.

Artículo 58. Uso pormenorizado EQUIPAMIENTO.

1. Uso predominante: Asistencial, Cultural, Religioso, Educativo y Sanitario.
2. Usos compatibles:
 - a) Los citados con carácter general en el artículo 23 de estas Normas.
 - b) Deportivo, en todas sus categorías.
 - c) Espectáculo y Actividades Recreativas, en todas sus categorías.
 - d) Hostelería.
 - e) Oficina, en todas sus categorías; sólo para la prestación de servicios de carácter público.
 - f) Residencia comunitaria.
 - g) Transporte.
3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
4. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - Se establece una intensidad máxima al uso de Hostelería de un 10%.

Artículo 59. Uso pormenorizado ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

1. Uso predominante: Zonas Verdes.
2. Usos compatibles:

- a) Comercio, categoría a; con una altura máxima de 1 planta, para instalaciones como Kioscos y similares.
 - b) Deportivo, categoría a; sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos únicamente con instalaciones auxiliares.
 - c) Espectáculo y Actividades Recreativas, en todas sus categorías; sólo se admite al aire libre de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales
 - d) Garaje y estacionamiento. El uso de garaje se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos, en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en la superficie reservada para Zonas Verdes.
 - e) Otros Espacios Libres.
 - f) Oficina, categoría b, con altura máxima de 1 planta y sólo para la prestación de servicios de carácter público
 - g) Viario y Comunicación, será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes y mercancías.
3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
 4. Intensidades de uso sobre la superficie de suelo:
 - Se establece una intensidad mínima de 60% para el uso predominante.
 - Intensidad máxima para el uso Comercial (kioscos y similares): 5%.

Artículo 60. Uso pormenorizado ESPACIO LIBRE PRIVADO.

1. Uso predominante: Zonas Verdes, de carácter privado.
2. Usos compatibles:
 - a) Deportivo, categoría c; sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos únicamente con instalaciones auxiliares.
 - b) Garaje y estacionamiento. El uso de garaje se admite bajo rasante y sobre rasante, así como el espacio necesario para sus accesos.
 - c) Otros Espacios Libres, de carácter privado.
 - d) Viario y Comunicación, de carácter privado.
3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
4. Intensidades de uso sobre la superficie de suelo:
 - Se establece una intensidad mínima de 50% para el uso predominante.

Artículo 61. Uso pormenorizado PATIO LIBRE PRIVADO.

1. Uso predominante: Viario y Comunicación y Zonas Verdes; de carácter privado.
2. Usos compatibles:
 - a) De forma general todos los usos que puedan considerarse auxiliares del uso principal de la parcela.

- b) Deportivo, categoría c; sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos únicamente con instalaciones auxiliares.
 - c) Garaje y estacionamiento de carácter privado. El uso de garaje se admite bajo rasante y sobre rasante, así como el espacio necesario para sus accesos.
 - d) Otros Espacios Libres, de carácter privado.
- 3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
 - 4. Intensidades de uso sobre la superficie de suelo: No se establecen.

Artículo 62. Uso pormenorizado VIARIO Y COMUNICACIÓN.

- 1. Uso predominante: Viario y Comunicación.
- 2. Usos compatibles:
 - a) Comercio, categoría b; con una altura máxima de 1 planta, para instalaciones como Kioscos y similares.
 - b) Espectáculo y Actividades Recreativas, en todas sus categorías; sólo se admite al aire libre de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales
 - c) Garaje y Estacionamiento, sólo bajo rasante o para las plazas de estacionamiento públicas en superficie.
 - d) Infraestructuras Básicas.
 - e) Otros Espacios Libres.
 - f) Zonas Verdes.
- 3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1. DEFINICIONES

Artículo 63. Alineaciones y retranqueos.

1. Alineación: línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso y dominio público de los adscritos a otros usos.
2. Retranqueo: línea o líneas que marcan la posición obligatoria de los planos de fachada o de cerramiento. Se pueden definir de forma gráfica en los planos de ordenación o de forma genérica en función de las zonas de ordenanza. Pueden coincidir o no con la actual.

Artículo 64. Edificaciones auxiliares.

Construcciones, cuerpos de edificación o dependencias vinculadas a la edificación principal y que albergan usos complementarios del definido en la parcela en la que se ubica. Se entienden como tales:

- *Construcciones cubiertas y cerradas con elementos fijos o de obra y carácter permanente.* En ningún caso podrán ser vivideras. Este tipo de construcciones contará como superficie edificada y como ocupación de parcela, a efectos de no superar los índices de edificabilidad y ocupación.
- *Construcciones cubiertas con elementos fijos o de obra y carácter permanente,* abiertos en, al menos un 50% de su perímetro. Este tipo de construcciones no contará como superficie edificada y ni como ocupación de parcela.
- *Construcciones abiertas conformadas con elementos fijos o de obra y carácter permanente.* Este tipo de construcciones no contará como superficie edificada y ni como ocupación de parcela.

Artículo 65. Límite de zona.

Línea que separa zonas de suelo con distintas características de uso y/o edificación indicada en los planos de ordenación.

Artículo 66. Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenanza.

Artículo 67. Rasante oficial.

1. Es la línea que determina el perfil longitudinal del viario o espacio público del núcleo urbano.
2. Para los viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de:
 - la acera (o el viario si es plataforma única) en el caso de viales y plazas.

- La superficie pavimentada o explanada y compactada en el caso de espacios libres ajardinados
- 3. Para los nuevos viales, será la establecida por estas Normas Urbanísticas o por los instrumentos urbanísticos que la desarrollen y siempre que los materiales de acabado y las condiciones de ejecución técnica lo posibiliten se mantendrán las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de rasante.
- 4. Para el caso de edificaciones retranqueadas y a los efectos de la medición de altura, se considera rasante la cota natural del terreno sobre el que se sitúa la fachada del edificio.

Artículo 68. Solar

Superficie de suelo urbano consolidado legalmente conformada o dividida, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las Normas Urbanísticas vigentes, y que cuenten con:

- a) Acceso por vía urbana pública pavimentada y urbanizada y transitable por vehículos automóviles, salvo en centros históricos así delimitados por el planeamiento.
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea el planeamiento urbanístico: Abastecimiento y saneamiento mediante red municipal; suministro de energía eléctrica y alumbrado y acceso a redes de telecomunicación.

Artículo 69. Sólido capaz.

Volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio. Este volumen queda delimitado, excepto los salientes autorizados:

- En planta: mediante la definición de la alineación y, donde corresponda, con la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección: estableciendo condicionantes de posición de los planos de fachada y cubiertas o las alturas totales o parciales máximas de la edificación, pendiente de cubierta y condiciones de los sótanos; según regulación de los artículos siguientes.

Capítulo 2. REGULACIÓN

Artículo 70. Acabados de fachadas.

1. Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación y además las siguientes:
 - a) Las fachadas laterales vistas, medianeras y las traseras máxime cuando tengan presencia visual desde espacios públicos, se tratarán siguiendo los mismos criterios compositivos, estéticos y de empleo de materiales que la fachada principal.
 - b) Se prohíbe dejar el material de aislamiento visto, por ejemplo poliuretano proyectado, en cualquiera de las fachadas, tanto principal, como laterales y posterior.
 - c) En el caso de medianeras al descubierto por la demolición del edificio adyacente el ayuntamiento podrá exigir al propietario la adecuación de la misma.
 - d) Se prohíben los revestimientos cerámicos o vitrificados.
 - e) Los revestimientos de ladrillo o de bloque de hormigón vistos, sólo se permiten si su tratamiento es apropiado para cierres exteriores de fachada.

Artículo 71. Acceso a instalaciones comunes.

Se podrá acceder a las instalaciones comunes de los edificios a través del espacio de acceso común (portal, corredores y elementos de comunicación vertical), a través de puntos de acometida registrables. Todos los patios no privativos y la cubierta del edificio tendrán acceso directo desde ese mismo espacio de acceso común.

Artículo 72. Acceso a las edificaciones.

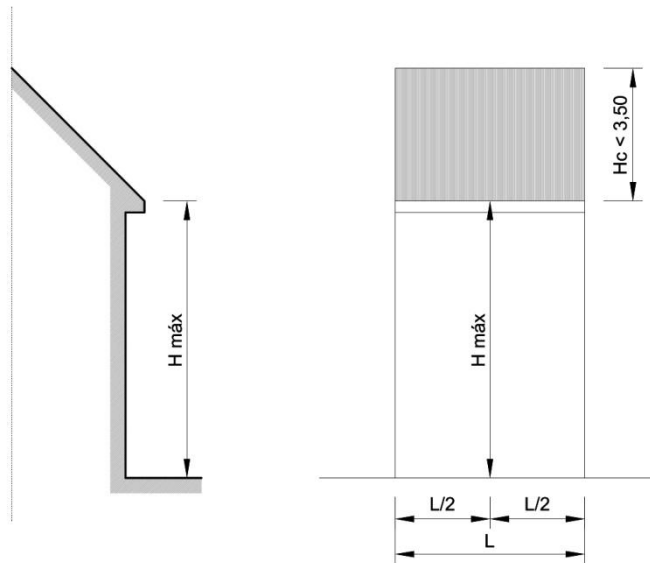
Se hará siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exigen la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León (Ley 3/1998, de 24 de junio); el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto y el Documento Básico DB-SUA, del Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan salvo en el caso de edificaciones retranqueadas o de tipología aislada en la parcela.

Artículo 73. Altura máxima.

Es la indicada en el plano de ordenación y en la ordenanza de edificación. Se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta. En el caso de edificaciones que contemplen retranqueo, se tomará la altura en el punto medio de la intersección de la línea de fachada con la rasante del terreno.

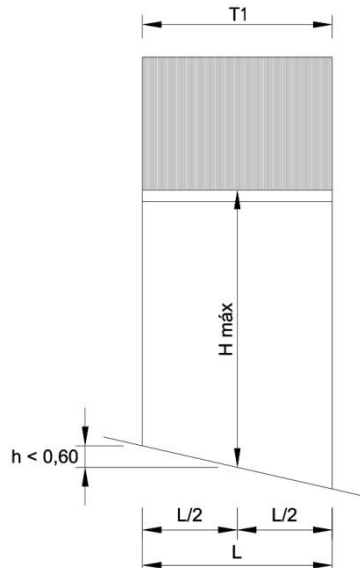
a) Edificios con fachada a una sola vía con rasante horizontal:

Las alturas se medirán en el centro de la fachada del edificio, para tramos no superiores a 20 m.



b) Edificios con fachada a una sola vía con rasante no horizontal:

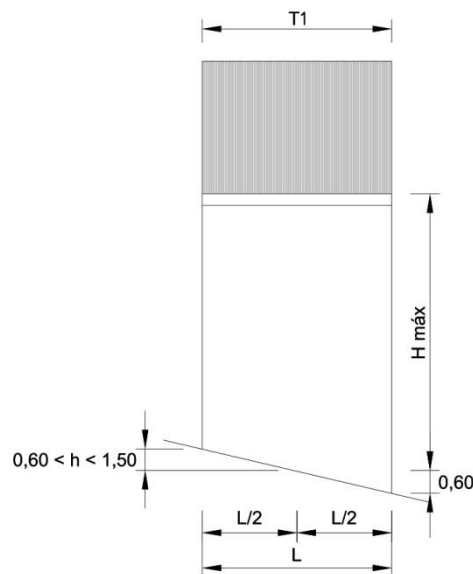
I. Si la rasante de la calle presenta una diferencia de niveles entre el extremo de cota más alta y su centro, menor o igual de 0,60 m, la altura reguladora se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera o el vial en este punto.



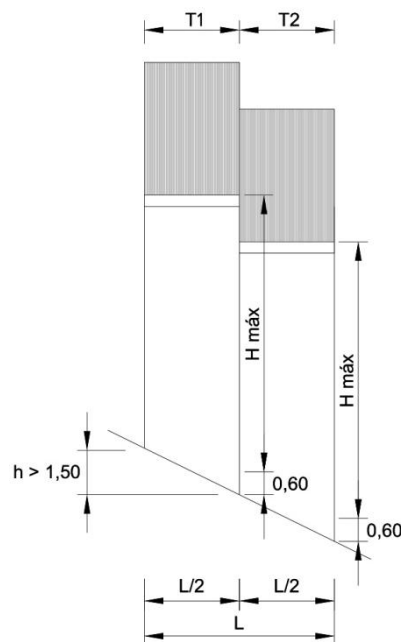
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

II. Si la diferencia anterior de niveles es más de 0,60 m, la altura máxima del edificio se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m por encima de la cota del extremo de la línea de fachada de cota más baja.



III. Cuando la aplicación de esta regla dé lugar que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera o vial se sitúe a más de 1,50 m por encima del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se deberá dividir en los tramos que sean necesarios para que eso no pase. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora deberá medirse de acuerdo con las reglas anteriores.



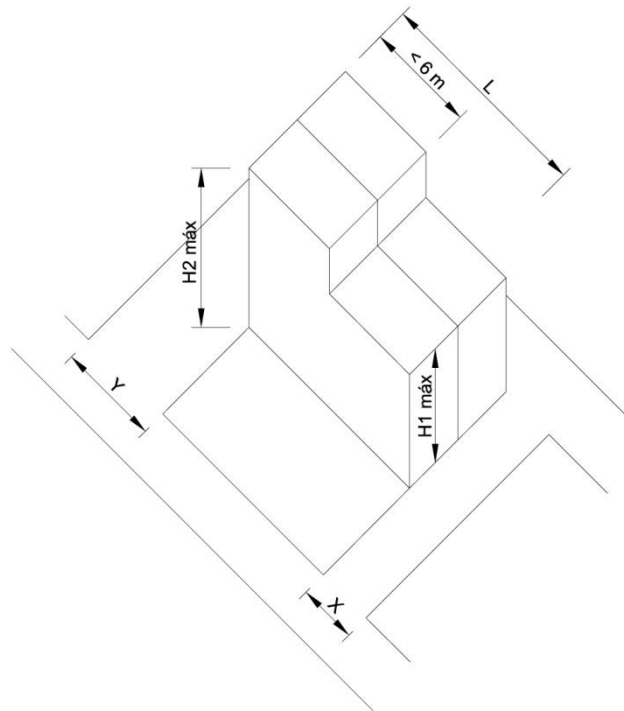
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

c) Edificios con fachada a dos o más vías que hagan esquina o chaflán.

I. Si la altura fuera la misma en cada cara de vial, se aplicarán las condiciones del punto anterior (b), operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fueran una sola.

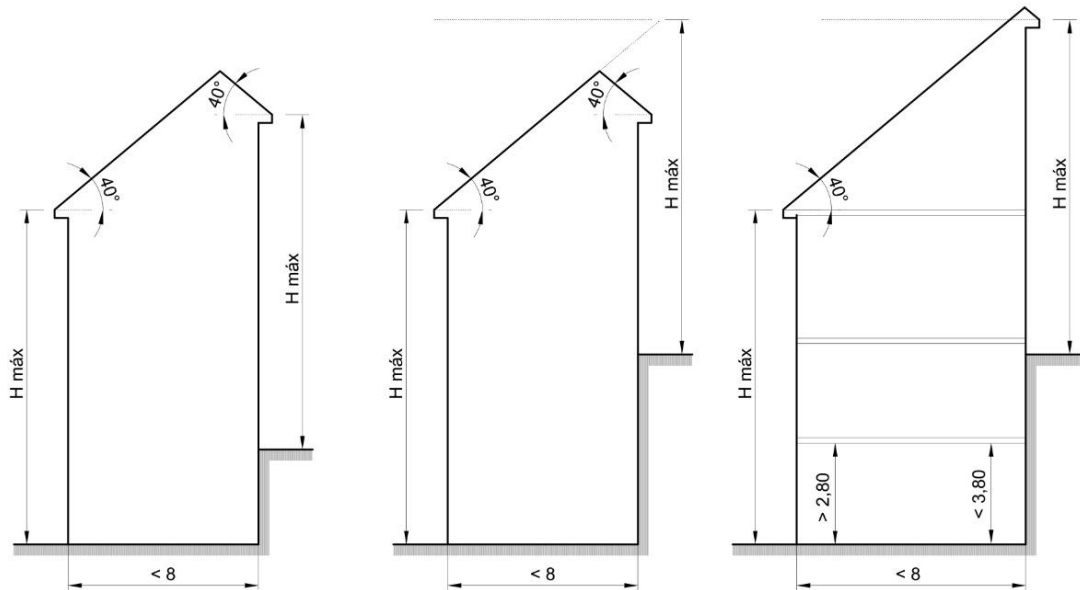
II. Si las alturas resultaran diferentes por las diferencias en la rasante de las calles, las más altas se podrán llevar hacia las calles de menor cota, hasta una longitud máxima de 6 metros, contada a partir de la alineación del vial más alto. De esta regla sólo podrá beneficiarse la primera parcela que hace esquina.



d) Parcelas con frente a dos o más vías de rasante distinta que no hagan esquina o chaflán:

En aquellas manzanas que dan frente a dos o más calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

I. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a 8 metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 40° con respecto a la horizontal.

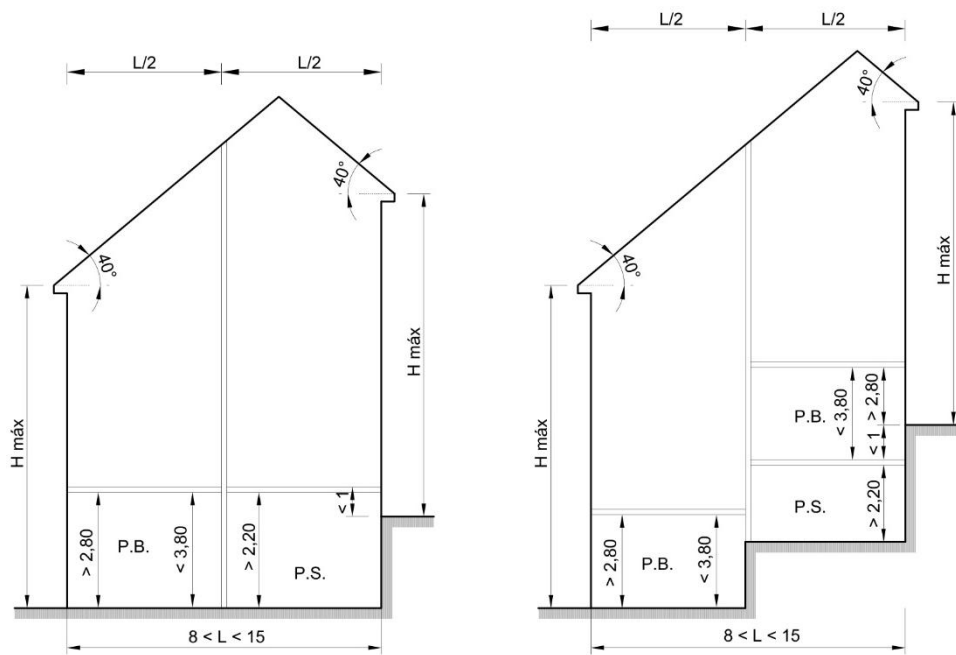


II. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a 8 metros y menor que 15 metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

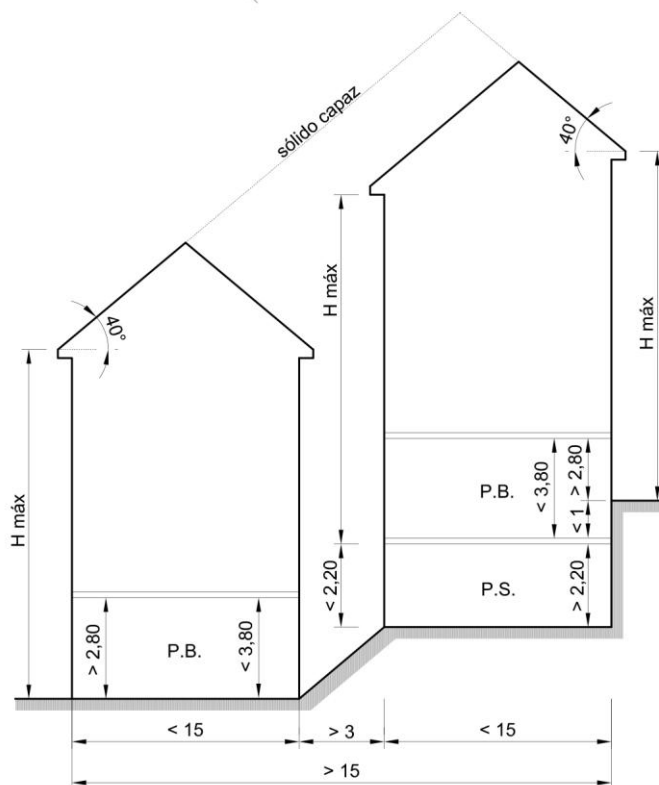
En cualquier caso, deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 40° con respecto a la horizontal.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____



III. En el caso de que la distancia de la parcela supere los 15 metros entre alineaciones, el volumen se tendrá que dividir por algún punto intermedio, cumpliendo las condiciones generales y las específicas de su ordenanza.

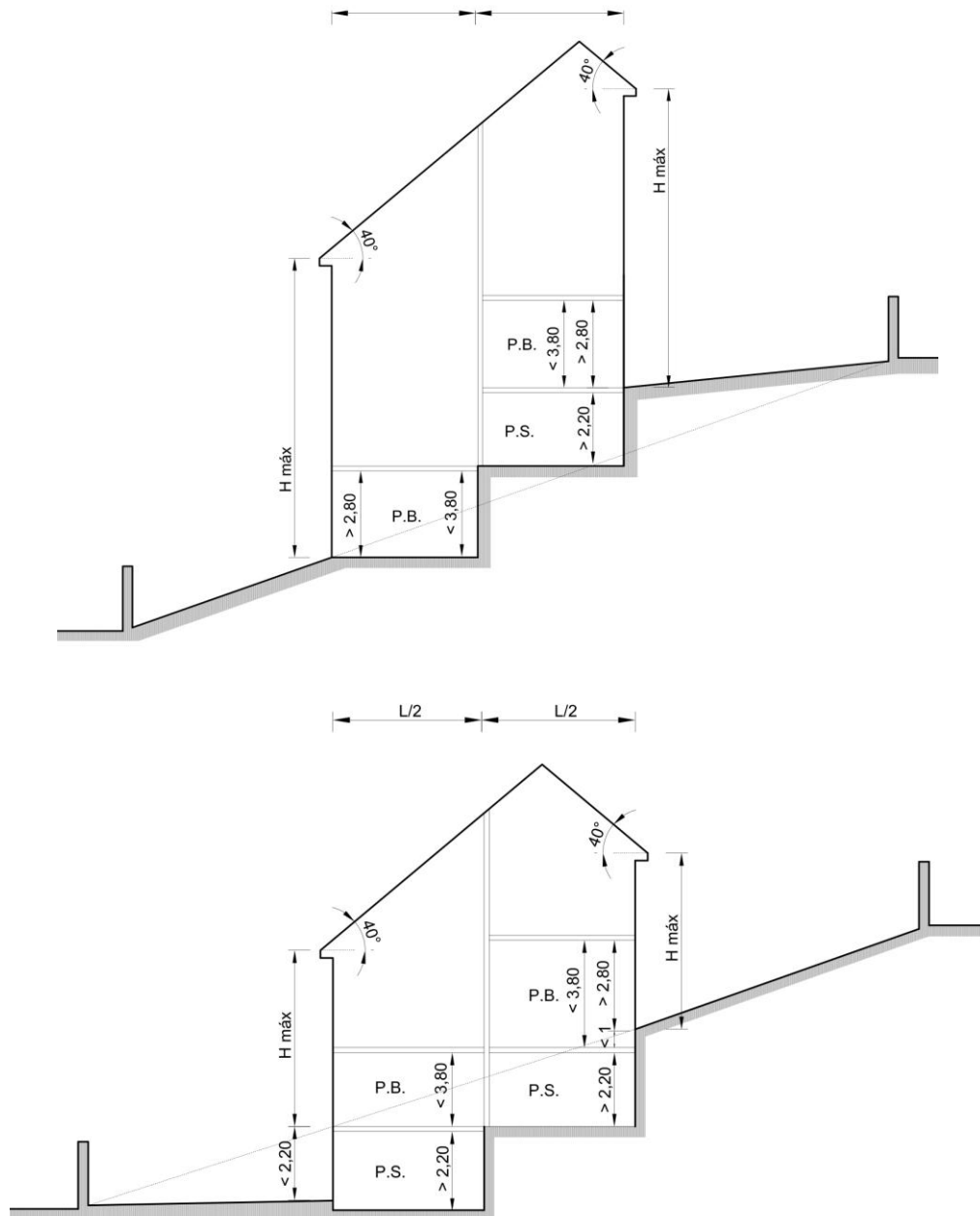


DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

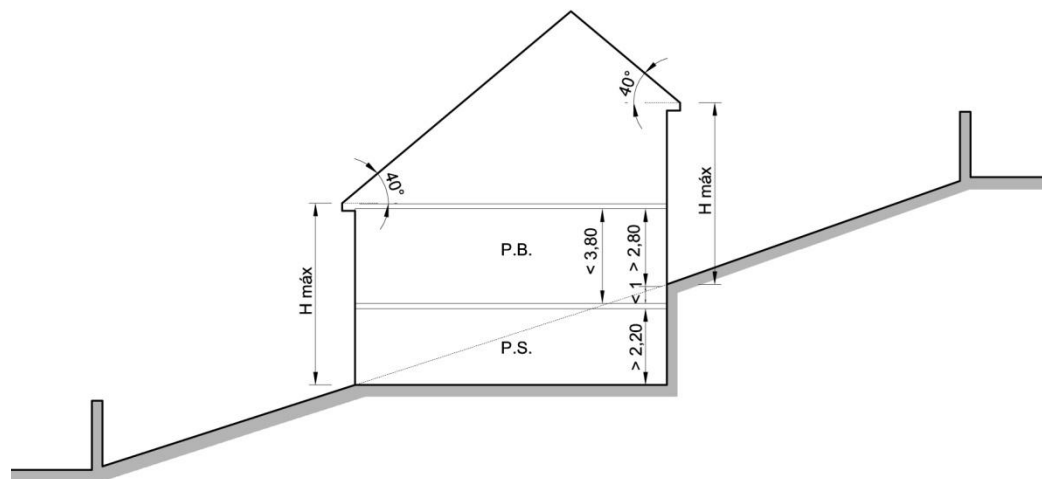
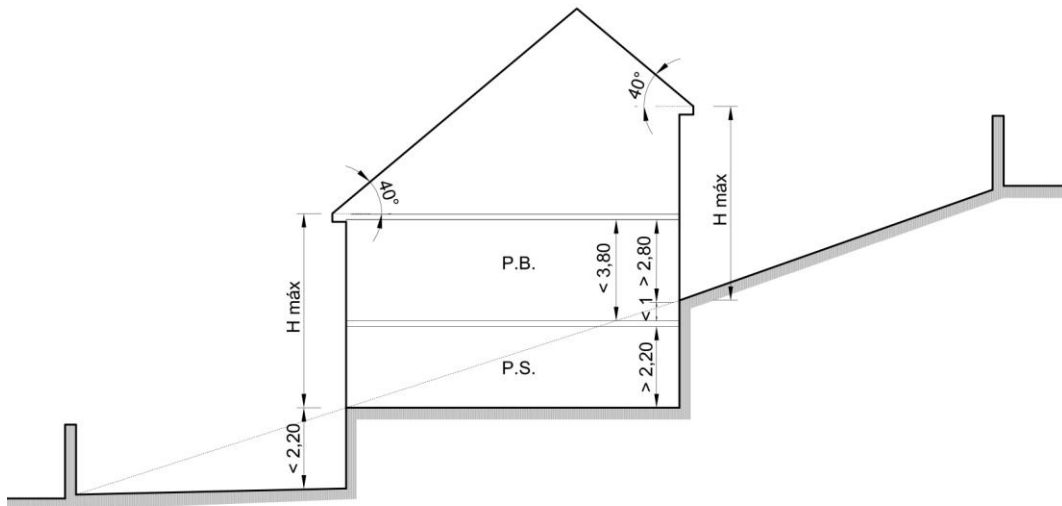
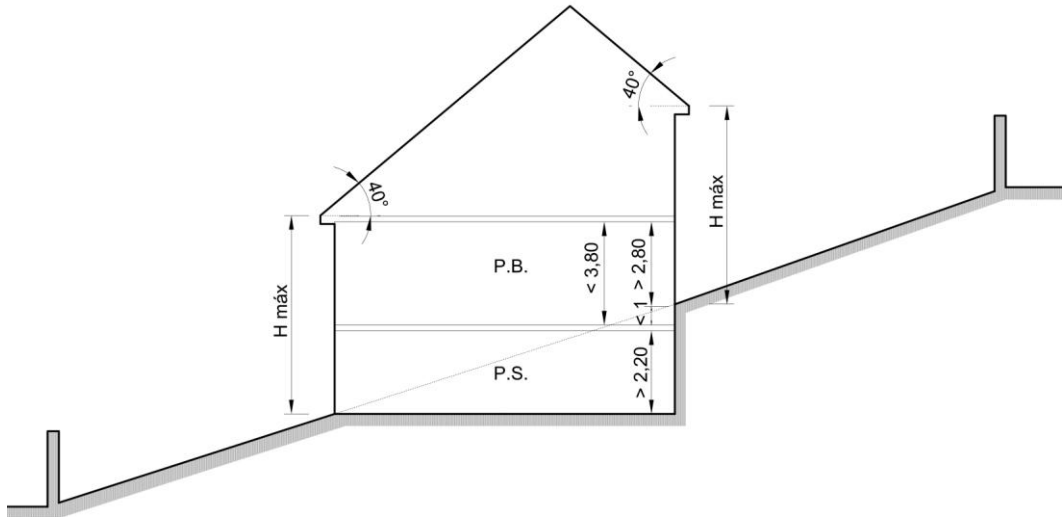
e) Edificios en áreas de extensión

En las edificaciones que se encuentren en áreas de nuevos desarrollos se seguirán las mismas pautas, en cuanto a la altura máxima, definidas en los puntos anteriores de este artículo.



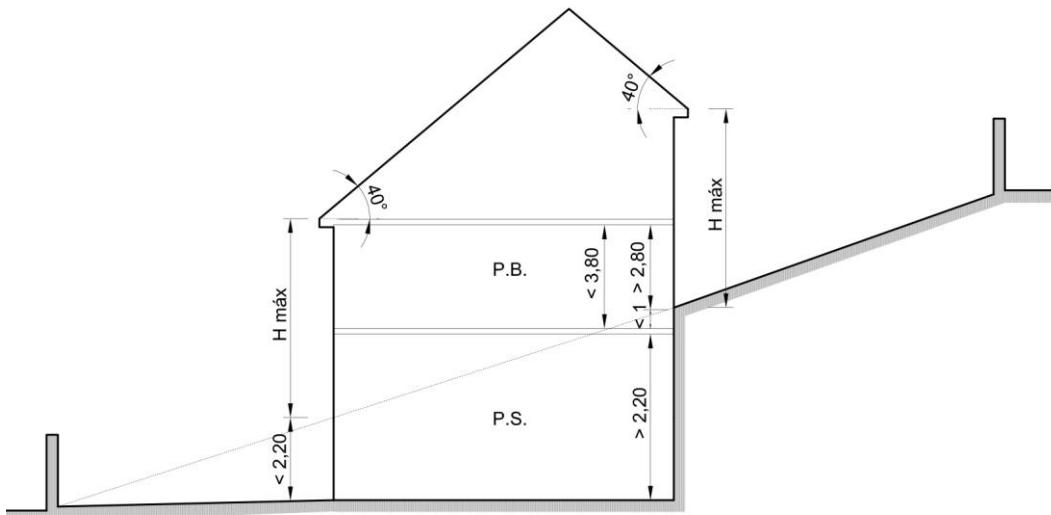
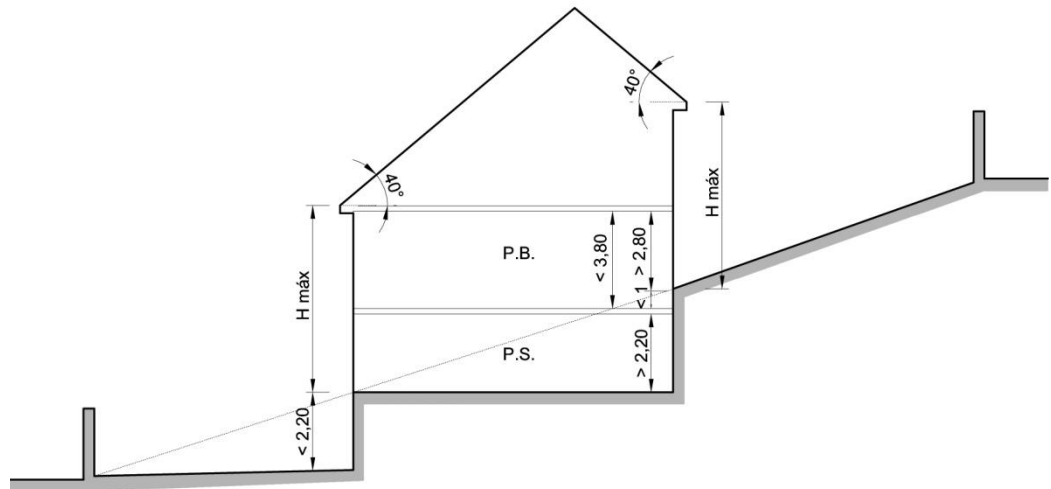
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____



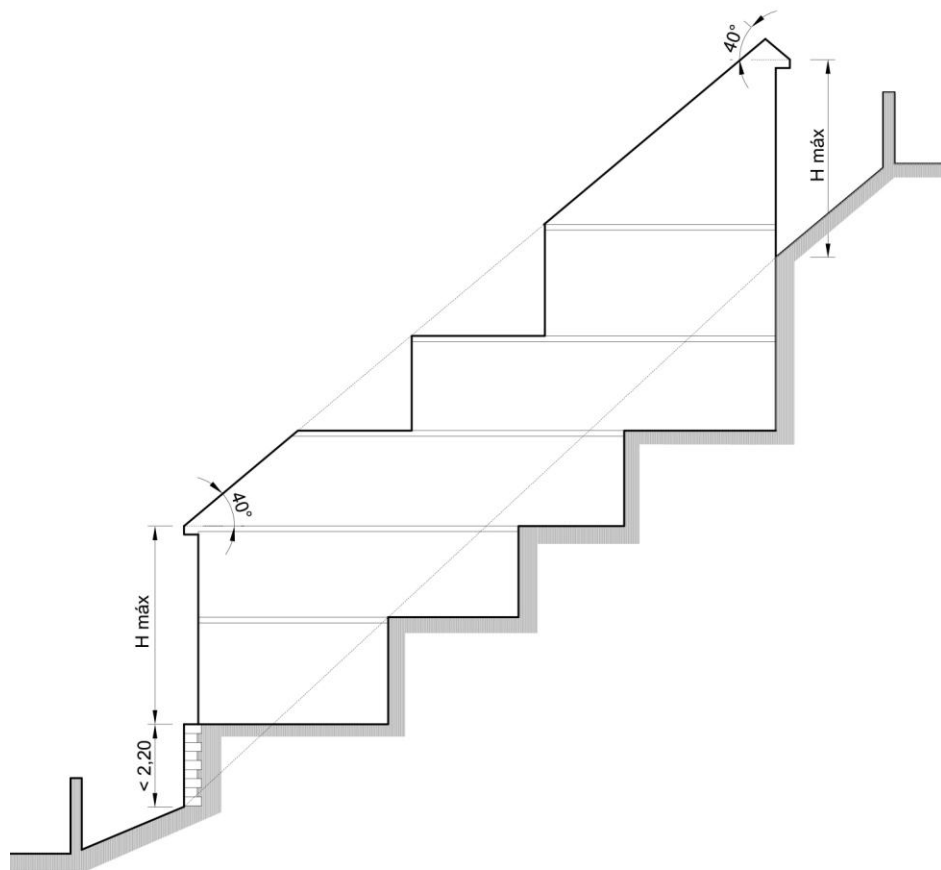
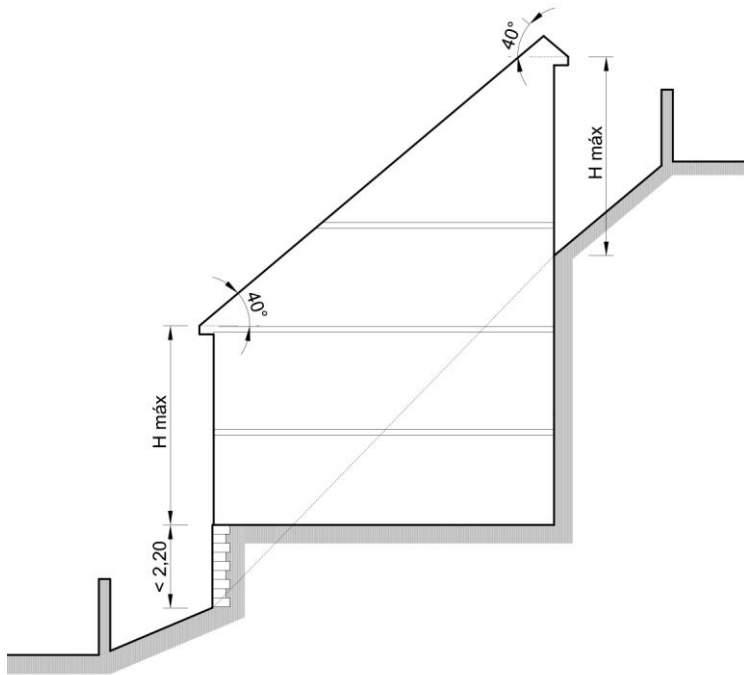
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____



DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA ____ DE _____ DE

EN CASILLAS, ____ DE _____ DE _____

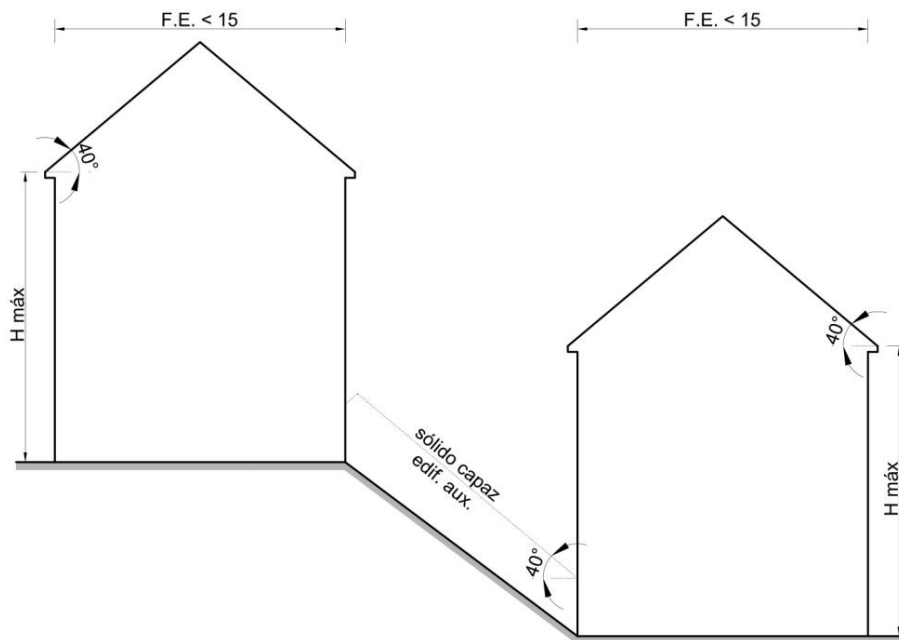
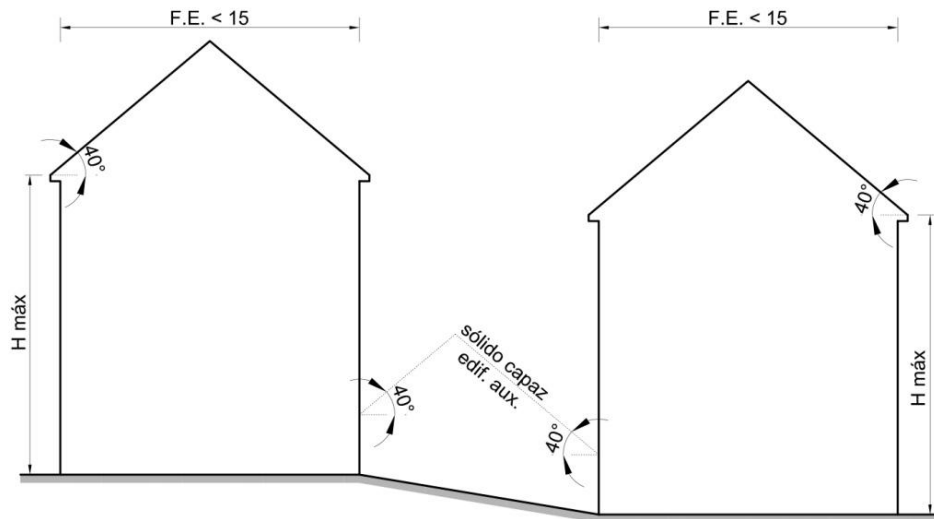


2.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA ____ DE ____ DE

EN CASILLAS, ____ DE ____ DE ____

- f) Altura en edificaciones auxiliares. Con respecto a las construcciones auxiliares adosadas o aisladas a la edificación principal, se deben cumplir las condiciones que se regulen en las ordenanzas y su volumen no podrá sobresalir de los límites dibujados en los siguientes esquemas:

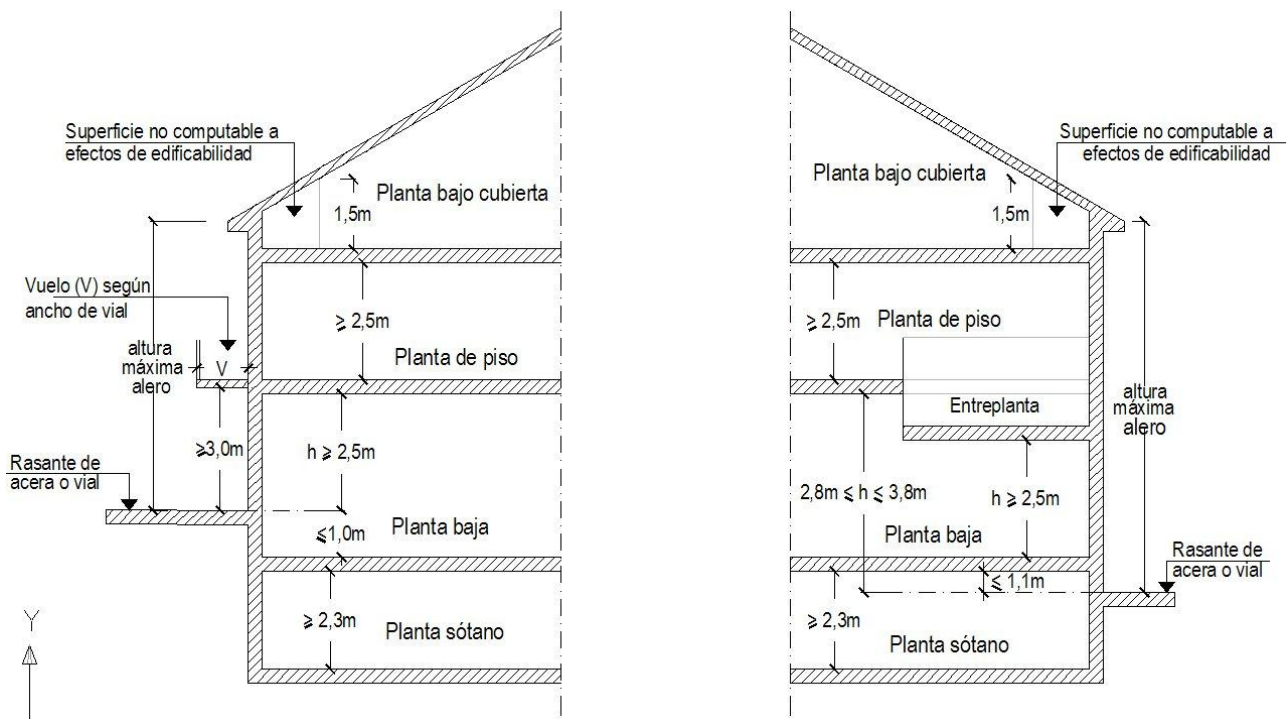


DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA ____ DE ____ DE ____

EN CASILLAS, ____ DE ____ DE ____

Artículo 74. Altura libre interior.

1. Es la distancia vertical medida desde el acabado de pavimento al acabado de techo.
2. Las alturas mínimas libres interiores se indican en este artículo y para la planta baja en su artículo específico. La altura mínima podrá reducirse hasta 2,20 m de altura libre interior cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente. Así mismo podrán reducirse a 2,20 m en un porcentaje inferior al 20% de la superficie total de planta para el caso de ubicación de instalaciones y sólo en zonas no estanciales.
3. Pueden diseñarse alturas dobles de forma parcial, siempre que se respeten las alturas libres interiores de cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima definidas en cada ordenanza.
4. La altura libre mínima para espacios destinados a garajes y/o cuartos de instalaciones, incluidas las zonas de circulación de vehículos y peatones, será de 2,20 m. Esta altura podrá reducirse puntualmente sólo por motivos de descuelgues de elementos constructivos, conductos, equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares; con el fin de salvar el gálibo necesario en esos puntos y que no podrá ser inferior a 2,10 m.



ESQUEMA DE ALTURAS LIBRES INTERIORES

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

Artículo 75. Antenas.

1. Las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se deben situar en lugares que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto, en zonas de poco impacto visual.
2. Deben minimizar los niveles de exposición al público en general de las emisiones radioeléctricas, cumpliendo la normativa sectorial de aplicación. No se permite su instalación en zonas verdes, espacios libres o viales de uso público.

Artículo 76. Cerramiento de áticos y terrazas.

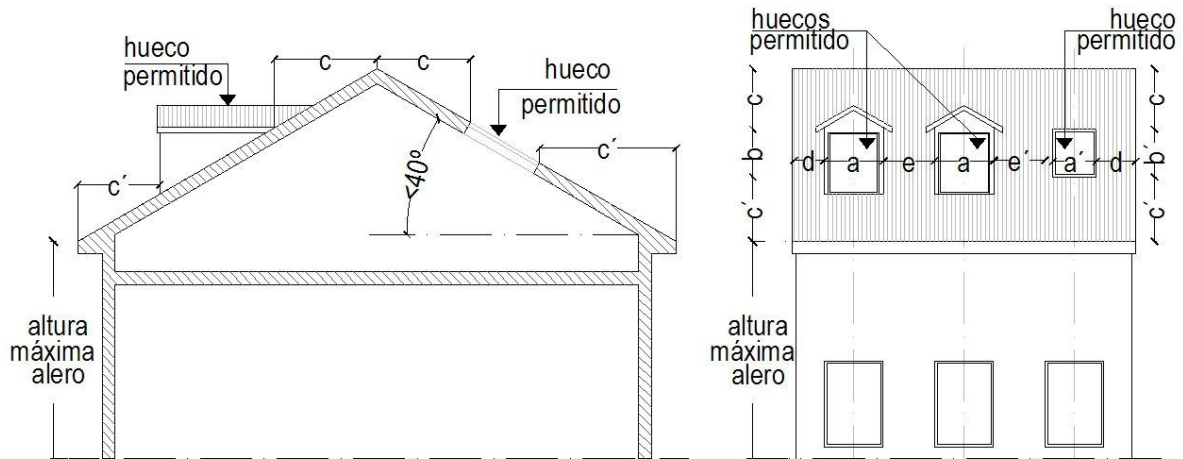
1. Se prohíbe la cubrición y cerramiento de terrazas en áticos siempre que con dicho cerramiento se sobrepasen las condiciones del sólido capaz y/o de la edificabilidad máxima fijada por zonas.
2. Las terrazas a fachada podrán cerrarse cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se someterán al régimen de declaración responsable con la entrega de un plano acotado y a escala, y memoria descriptiva de todos los materiales, así como fotografía de la fachada y copia del acuerdo de aprobación del mismo por la comunidad de propietarios del edificio.
 - b) El sistema y morfología de cerramiento será desmontable y se realizará con idéntico material y diseño para todas las viviendas del edificio.
 - c) Los cerramientos se ajustarán al plano aprobado por el Ayuntamiento.
 - d) En cualquier caso, deberá cumplirse lo establecido a tal efecto por la Ley 8/199, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 77. Cerramiento y deber de conservación de solares.

1. Condiciones de los cerramientos:
 - a) Todos los solares deberán estar cerrados. El cerramiento se situará en la alineación oficial.
 - b) En el suelo urbano el cerramiento se realizará con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, con una altura mínima de 2,00 m que podrá rebajarse hasta un metro si el resto de la altura se resuelve con materiales vegetales.
 - c) En el suelo rústico el cerramiento se incluye entre las condiciones de integración paisajística.
2. Deber de conservación de solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las debidas condiciones de seguridad y salubridad y al menos cumplirá los siguiente:
 - a) Vallado: todo solar se atendrá a las condiciones para el cerramiento de solares establecidas en el apartado anterior.
 - b) Tratamiento de superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

Artículo 78. Cubierta.

1. Se admite cubierta inclinada con pendiente inferior a 40°. En las zonas en las que se permita el uso residencial y considerando las posibilidades que ofrece esta pendiente, así como las condiciones de edificación definidas en la ordenanza que le sea de aplicación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado.
2. Por encima de la cubierta podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas resueltas mediante soluciones permeables visualmente, chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otros elementos de instalaciones, evacuación de humos, gases, etc., o para la seguridad; las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada o hierro pintado. Siempre que sea posible, los elementos emergentes como las instalaciones se situarán en el faldón recayente a patio o interior.
3. Siempre que sea posible por la orientación, las placas solares se instalarán integradas en el faldón de cubierta.
4. Se prohíbe el acabado de cubierta con materiales de chapa ondulada y fibrocemento para el uso residencial.
5. Buhardillas, troneras y similares.
 - a) Se permiten las buhardillas, troneras o similares que emergen sobre la cubierta a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Se dispondrán a unas distancias mínimas del borde del alero (c' en gráfico), de la cumbre (c en gráfico) iguales o mayores a 3 m y a una distancia mínima de medianeras (d en gráfico) de 1 m.
 - El frente en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de 1,00 m (a en gráfico), medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.
 - La altura del hueco hasta el borde del alero de su propia cubierta será, como máximo de 1,20m (b en gráfico).
 - La cubierta se resolverá a dos aguas, empleando la misma pendiente y materiales que el resto de cubierta.
 - La distancia de separación entre los paramentos exteriores de buhardas no será inferior a 1,80m (e en gráfico).
 - b) Se permiten huecos de iluminación y ventilación resueltos en el mismo plano del faldón de cubierta, con las siguientes condiciones:
 - Dimensiones máximas de 0,8m de ancho (a' en gráfico), por 1,20m de alto (b' en gráfico)
 - Se dispondrán a una distancia del borde del alero (c' en gráfico) y de la cumbre (c en gráfico) igual o mayor a 3 m y a una distancia mínima de medianeras (d en gráfico) de 1 m.
 - La distancia de separación entre huecos o buhardillas (distancia e' en el gráfico) no será inferior a 1,80m.
 - c) En cualquier caso, la suma de las superficies de estos huecos no excederá del 25% de la total del faldón de cubierta.



Dimensiones mínimas y máximas:

$a \leq 1 \text{ m}$ $b \leq 1,2 \text{ m}$ $a' \leq 0,8 \text{ m}$ $b' \leq 1,2 \text{ m}$ $c \geq 3 \text{ m}$ $c' \geq 3 \text{ m}$ $d \geq 1 \text{ m}$ $e \geq 1,80 \text{ m}$ $e' \geq 1,80 \text{ m}$

6. El alero será continuo, con un canto máximo de 25 cm de altura. El vuelo se regula según la tabla adjunta:

| Ancho de viario (M) | Vuelo permitido (m) |
|---------------------|---------------------|
| $a \leq 7$ | 0,30 |
| $7 \leq a < 10$ | 0,40 |
| ≥ 10 | 0,50 |

Artículo 79. Cuerpos volados sobre espacios públicos.

1. No se permiten los cuerpos cerrados de fábrica.
2. La altura libre mínima de cualquier punto del cuerpo volado sobre la rasante será de 3,00 metros medida en el punto más desfavorable.
3. El vuelo de dichos cuerpos será igual o inferior a 1/10 el ancho del viario. Para viales de más de 10 m de sección el vuelo máximo será de 1,00m.
4. Los cuerpos volados de nueva construcción ocuparán como máximo el 50% del frente de fachada en el que se ubican.
5. La distancia de voladizos a las líneas divisorias con la finca contigua será, por lo menos, igual al saliente autorizado y en ningún caso inferior a 0,60 m.

Artículo 80. Edificabilidad: Concepto y cómputo.

1. La edificabilidad define la cantidad máxima de metros cuadrados de techo edificable que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas. En función de cada

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

- ordenanza, se expresa en metros cuadrados construibles sobre metros cuadrados de parcela bruta o mediante las condiciones del sólido capaz.
2. A efectos del cálculo de edificabilidad se considerará que computan el 100% de la superficie que ocupan:
 - a) Todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos.
 - b) Se computará la superficie edificada en sótanos y bajo cubiertas, siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero.
 - c) Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.
 3. Quedan excluidas del cómputo de edificabilidad:
 - a) Los cuartos de máquinas e instalaciones para el funcionamiento del edificio ubicados en plantas bajo cubierta y sótano.
 - b) La superficie de la planta bajo cubierta con una altura libre interior inferior a 1,5 m.
 4. A efectos del cómputo de la edificabilidad, los porches, terrazas y tendedores abiertos en tres de sus cuatro lados computarán el 50% de la superficie que ocupan, el resto computarán el 100% de la superficie.

Artículo 81. Escaleras, rampas, antepechos y barandillas.

El diseño de escaleras, rampas, antepechos y barandillas responderá a las exigencias de la normativa técnica aplicable, Código Técnico de la Edificación (CTE) ó normativa que lo sustituya y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 82. Espacio bajo cubierta.

1. Teniendo en cuenta las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, así como las condiciones de edificación definidas en la ordenanza que le sea de aplicación, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en su caso) en el desván o sobrado.
2. Se considera superficie útil computable la superficie pisable del espacio bajo cubierta, considerando como tal aquella que tiene una altura libre interior mayor o igual a 1,5 m.

Artículo 83. Fondos de edificación.

Se define como fondo de edificación la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio, determinada en cada una de las ordenanzas particulares de edificación.

Artículo 84. Instalaciones mínimas.

Todo nuevo edificio contará con las siguientes instalaciones mínimas:

- a) Suministro de agua: Todo edificio contará con una instalación con capacidad suficiente para suministrar los caudales y presiones mínimas fijados por la norma específica de aplicación y con las características y dimensionado exigidos en las normas específicas (DB-HS del CTE -o norma técnica que la sustituya-, entre otras).
- b) Evacuación de aguas: En todo edificio los colectores deben desaguar, preferentemente por gravedad, a la red de alcantarillado público, a través de la correspondiente

acometida. El dimensionado de la instalación deberá cumplir las exigencias de las normas técnicas específicas (DB-HS del CTE -o norma técnica que la sustituya-, entre otras)

- _ En suelo urbano quedan prohibidas las fosas sépticas y pozos negros.
 - _ Los residuos agresivos industriales y los procedentes de cualquier actividad profesional, requieren un tratamiento previo al vertido a la red de alcantarillado o sistema de depuración.
- c) Energía eléctrica: Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora. La instalación deberá cumplir las exigencias establecidas en las normas técnicas específicas (DB-HE del CTE -o norma técnica que la sustituya-, entre otras).
- d) Otros: Agua caliente sanitaria, calefacción, servicios higiénicos, evacuación de residuos sólidos y comunicaciones; todos ellos en las condiciones técnicas específicas de la normativa sectorial aplicable. Se exceptúan aquellos servicios que se justifiquen como manifiestamente innecesarios por el uso que se desarrolla en el edificio o local.

Artículo 85. Instalaciones en fachada.

1. A excepción de las bajantes de cubierta, ninguna instalación de aire acondicionado, refrigeración, o de cualquier otra clase, podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Se situarán de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.
2. Solo la canalización de agua de lluvia y las instalaciones de gas natural pueden instalarse por el exterior. El color de la bajante guardará relación con el del resto de la fachada.
3. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire se orienten hacia abajo y que evacúen a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.
4. Las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones o de cualquier otra clase que necesiten cableado, se ubicarán preferentemente enterradas.

Artículo 86. Marquesinas, muestras, banderines y toldos.

1. La altura libre mínima de cualquier punto de la marquesina, banderín o toldo sobre la rasante será de 3,00 metros. Las marquesinas y elementos fijos deben cumplir las condiciones en cuanto a vuelo máximo determinadas en la presente normativa en cuanto a cuerpos volados sobre el espacio público.
2. Las muestras (anuncios paralelos a fachada) se situarán sobre el dintel de los huecos ocupando una faja de ancho inferior a 0,90 metros y sin cubrir éstos.
3. En todo caso se atenderá a la normativa sectorial vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 87. Medianeras.

Se evitará la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si resultara imposible, el tratamiento exterior de las mismas se adecuará a las condiciones generales de acabados.

Artículo 88. Ocupación de parcela.

1. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela.
2. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.
3. Para el cómputo de la ocupación de parcela no se contarán la proyección de aleros y cuerpos volados inferiores a 40cm de vuelo.

Artículo 89. Patios.

1. Las dimensiones mínimas de los patios interiores atenderán a las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. No se permite reducir la superficie mínima de patios con galerías, terrazas en voladizo sobre la línea de fachada, ni cuerpos salientes de ningún otro tipo.
3. La mancomunidad de patios debe hacerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares a inscribirse en el registro de la propiedad. La cancelación de esta servidumbre requiere autorización municipal y no podrá realizarse mientras alguna de las edificaciones requiera del patio mancomunado completo para conservar las condiciones mínimas requeridas.
4. Se prohíbe el almacenamiento permanente de enseres, productos y bienes muebles, salvo los destinados a uso y consumo habitual, en las superficies libres de edificación de los patios.

Artículo 90. Planta baja.

1. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuya cara superior de forjado de suelo está por encima de la cota -1m, medida respecto a la rasante, en el punto medio de cada tramo de medición de altura T1, T2, T3... (art. 75 Altura máxima). La altura de esta rasante hasta la cara inferior del forjado será como mínimo de 2,50m, que podrán reducirse para albergar las instalaciones especiales que quieran dejarse vistas y sólo en la altura necesaria para ello.
2. La planta baja podrá unirse con la planta primera para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas en el artículo 75 Altura máxima.
3. La altura libre mínima de la planta baja, si se destina a otros usos distintos al residencial será de 2,80 m., para construcciones de nueva planta.

Artículo 91. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Las portadas, escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.
2. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar, ni total ni parcialmente, ninguna de sus partes.
3. Sólo podrán ocupar la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la superior.

4. Únicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá autorizarse, previo informe de los servicios técnicos municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 92. Portal.

El portal, zaguán o zona de acceso, tendrá unas dimensiones mínimas de 1,5 x 1,5 metros y una altura libre no inferior de 2,5m.

Artículo 93. Salida de humos.

1. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en la normativa sectorial y reglamentos técnicos de aplicación en lo referido a evacuación de productos de combustión.
2. Con carácter general, la evacuación de productos de la combustión debe realizarse por la cubierta del edificio mediante una chimenea.
3. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admite la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde se demuestre la imposibilidad material de instalación de chimeneas.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Capítulo 1. DETERMINACIONES SOBRE DOTACIONES URBANÍSTICAS:

Sección 1ª. *Sobre el sistema viario en suelo urbano.*

Artículo 94. Viarios que separen los tráficos (peatonal y rodado).

Deberán urbanizarse con espacios separados para peatones y vehículos, con aceras a distinta cota de la calzada al menos en uno de sus lados de al menos 1,20 metros de anchura libre de paso en todo su tramo, en los siguientes casos:

- a) Avenida de Castilla y León, Calle Ávila, Calle La Rama, Calle Puerto y Calle Cerrillo.
- b) En el resto de calles, en los tramos continuos (frente de manzana completo) de más de 6 m de anchura.

Artículo 95. Calles de coexistencia (plataforma única).

1. Se consideran calles de coexistencia o de plataforma única aquellas en que los peatones y vehículos convivirán en una vía de tratamiento continuo con prioridad peatonal.
2. Se realizará la pavimentación con plataforma única de todas las vías interiores de menos de 6 metros de anchura en suelo urbano, no incluidas en el artículo anterior.
3. A pesar de ser vías de plataforma única, según las posibilidades que su anchura ofrezca, se distinguirán, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más peatonal o estancial.
4. El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: tales como farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... deberá ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado.
5. Las soluciones de urbanización seguirán las pautas que el Ayuntamiento determine en cuanto a materiales, calidades y elementos. Se recomienda la variación de la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización.

Artículo 96. Callejones.

Para los callejones las condiciones de urbanización serán las calles de coexistencia, en plataforma única y con acabados que permitan la estancia no permanente de vehículos para facilitar la carga y descarga de servicio y el acceso a las viviendas.

Artículo 97. Urbanización especial.

1. Se define para las áreas centrales de Casillas.
 - a) Plaza de España.
 - b) Entorno de la Iglesia.
 - c) Plaza de la Calle Pozuela.
2. Condiciones de su urbanización:
 - a) En estos ámbitos se desarrollará un proyecto unitario que subraye el carácter de centralidad de los espacios libres y equipamientos que conectan.
 - b) Se resolverán como viales de coexistencia, sin diferenciación de calzadas y aceras con un tratamiento como mínimo, con una base de hormigón para pavimento (solera). Se recomienda el empleo de acabados adoquinados o piedra en colores grises de la gama del granito propio de la zona, con tonalidades y despieces que los diferencie del resto de viales de coexistencia.
 - c) El encuentro entre las pavimentaciones de estos viales con el resto de vías debe producirse al mismo nivel.
 - d) El proyecto de urbanización estudiará la conexión y la incorporación a estos tramos de los espacios libres públicos adyacentes.
 - e) Deberán preverse espacios para la disposición de contenedores de residuos, de manera que no alteren la armonía de la escena urbana.
 - f) El mobiliario urbano se ubicará de manera que no entorpezca el tráfico rodado y su diseño deberá armonizar con el entorno y con los elementos de diseño urbano tradicionales ya existentes.

Sección 2ª. Sobre los servicios urbanos

Artículo 98. Condiciones generales.

1. Se consideran servicios urbanos todo el sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.
2. Los servicios urbanos de carácter público deberán ubicarse sobre suelos públicos, salvo en los casos en que existan servidumbres legalmente constituidas, como en el caso de la Urbanización de San Isidro.
3. Sus infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica que les sea de aplicación.
4. Una vez finalizadas las obras de todas las infraestructuras que afecten a las vías o espacios públicos deberán quedar reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento.

Artículo 99. Ejecución de los servicios urbanos.

1. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

2. La ejecución de las infraestructuras podrá llevar consigo la constitución de alguna servidumbre o la expropiación del dominio. A estos efectos, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 100. Condiciones para el abastecimiento de agua.

1. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen, la captación y las condiciones de salubridad del agua de abastecimiento aceptadas por la compañía distribuidora.
2. Salvo que el propio municipio desarrolle un reglamento específico de cálculo, definición y diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (O:M: 28/7/1974), las prescritas por la compañía distribuidora y aquellas Normas o Reglamentos que las sustituyan.
3. Cuando la procedencia de las aguas no sea de titularidad municipal, deberá justificarse su procedencia y emplazamiento, así como la garantía de suministro y cuantos datos sean necesarios para garantizar las condiciones necesarias de salubridad y abastecimiento adecuado para el desarrollo de la actividad a la que sirva.

Artículo 101. Condiciones para la red de saneamiento

1. Las conducciones serán subterráneas, preferentemente siguiendo el trazado de la red viaria.
2. Se cumplirán en los proyectos de redes las siguientes condiciones:
 - Se situarán pozos de registro en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todos los colectores, además de en los cambios de sección en las conducciones. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
 - Se adecuará la pendiente y velocidades en la red, evitando la formación de sedimentos o erosiones.
 - Los diámetros de uso recomendados para las conducciones principales, excluyendo las acometidas, serán de 0,30 metros.
3. Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. En suelo no urbanizable se permitirá no conectar con la red de infraestructuras de saneamiento existentes mediante la instalación de depuradoras o fosas sépticas con las condiciones que indica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 308 b).
4. Se cumplirá la Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones o aquella otra que la sustituya
5. Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa en materia de vertidos en la legislación sectorial.

Artículo 102. Condiciones para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades del a prestación del servicio lo exijan.
3. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos, normas y reglamentación vigentes en el momento de la actuación, así como la normativa de la compañía suministradora.
4. En el suelo urbano se tenderá a que las instalaciones de abastecimiento de energía sean subterráneas. En zonas puntuales en que se justifique la imposibilidad de enterrar las instalaciones podrán autorizarse tendidos aéreos debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.
5. Las estaciones y centros de transformación se dispondrán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior deberá armonizar con los acabados de la zona. La ubicación de éstas en zonas de uso y dominio público sólo se admitirá previa justificación de la imposibilidad de emplazamiento en propiedad privada y necesidad de prestación del servicio .
6. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI.BT. y el grado de electrificación correspondiente para las viviendas.

Artículo 103. Condiciones para el alumbrado público.

1. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias correspondientes, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.
2. La instalación de alumbrado público se ajustará a la normativa sectorial vigente y a las normas que tenga establecidas el Ayuntamiento. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.
3. Tanto los puntos de luz como la correspondiente red alimentadora se instalarán normativamente bajo acera y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas, confluencia de muchas infraestructuras, etc.) en que sea complicada esta instalación o su mantenimiento, podrá autorizarse la instalación de conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas.
4. En el alumbrado público se emplearán preferentemente lámparas de bajo consumo, (leds, vapor de sodio o nuevas tecnologías).

Artículo 104. Condiciones para la red de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización y anexos de obras de urbanización a los proyectos de edificación contendrán las obras necesarias para hacer posible la instalación de todas las infraestructuras básicas de telecomunicación y telefonía.
2. El trazado de la red será subterráneo en suelo urbano bajo acera en lo posible o banda de aparcamiento y con las señalizaciones necesarias.

Artículo 105. Condiciones para la red de distribución de gas natural.

1. En el trazado de las redes de distribución de gas natural se tendrán en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes y fundamentalmente se atenderá al REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 u otra normativa que lo sustituya.
2. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o apertura.
3. Las canalizaciones serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras, con excepción de aquellos tramos cuyo trazado no lo permita (cruces de calles, acumulación de infraestructuras, etc.) y se harán bajo las protecciones y señalizaciones necesarias.

Sección 3ª. **Sobre el sistema de espacios libres públicos.**

Artículo 106. Parques y jardines públicos.

En los planos de ordenación se señalan como espacios libres públicos. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Artículo 107. Zonas verdes.

En parques y jardines públicos, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a) Planificación y diseño dividiendo el espacio en zonas diferenciadas según especies vegetales con similares necesidades de agua.
 - b) Se establecerá, en la medida de lo posible, riego por goteo.
 - c) Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada será de terriza
 - d) El porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales no será inferior al 50% de la superficie total.
- Se dará preferencia a la implantación de especies autóctonas o adaptadas, evitando el uso de césped como relleno.

Artículo 108. Otros Espacios libres

En los planos de ordenación se señalan como otros espacios libres públicos. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Artículo 109. Plazas y áreas estanciales.

En plazas y áreas estanciales, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a) En plazas y áreas estanciales existentes, las obras se encaminarán al mantenimiento, mejora y restauración de los espacios.
- b) En su planificación y ejecución deberán tenerse en cuenta las condiciones establecidas en la normativa sectorial en vigor referente a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- c) El mobiliario urbano debe ser acorde con el conjunto edificado, respetando sus condiciones estéticas.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

Capítulo 1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 110. Alcance del catálogo.

Determinados inmuebles y elementos (etnológicos y naturales) están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, y a cuyas determinaciones se vincula cualquier acción que pueda incidir sobre ellos. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 111. Prevalencia.

En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las Normas Urbanísticas y la legislación sectorial concurrente, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen de su entorno.

Artículo 112. Régimen Urbanístico.

El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en la presente normativa prevaleciendo sobre estas las determinaciones y condiciones específicas incluidas en las correspondientes fichas de catálogo y en el anexo arqueológico.

Artículo 113. Patrimonio cultural.

1. De forma genérica son bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León los elementos, en suelo rústico o urbano que, pese a no estar declarados Bienes de Interés Cultural, forman parte, en su sentido más amplio, del Patrimonio cultural de Castilla y León, tal y como están definidos en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002.
2. Integran el patrimonio etnológico de Castilla y León los bienes inmuebles definidos a su vez en el artículo 62 de la citada Ley 12/2002. Es el caso de vías pecuarias, caminos y calzadas, puentes y pontones, abrevaderos, pilones u otras muestras de la arquitectura tradicional, expresión de conocimientos arraigados y transmitido consuetudinariamente.

Artículo 114. Patrimonio Natural.

De conformidad con los objetivos derivados de la Ley del Patrimonio Natural de CyL, estas Normas reconocen un elemento (árbol singular) como parte del Patrimonio Natural para su preservación.

Artículo 115. Propiedad de los descubrimientos arqueológicos.

1. Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar.
2. Cuando se trate de hallazgos casuales, en ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil.

Artículo 116. Hallazgos casuales.

1. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.
2. En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos.
3. Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.
4. Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.
5. En ningún caso se podrá proceder a la extracción de los hallazgos arqueológicos efectuados a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción.
6. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un museo público.

Capítulo 2. CONTENIDO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO.

Artículo 117. Elementos protegidos y clasificación urbanística.

Forman parte del catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas, con la clasificación y categoría urbanísticas que se indican en cada caso:

| CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES (BI) | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------|--------------------|---------------|
| NUM FICHA | DENOMINACIÓN | NÚCLEO | CLASIFICACIÓN | PROTECCIÓN |
| BI-001 | IGLESIA DE SAN ANTONIO DE PADUA | Casillas | Urbano consolidado | PI - Integral |

| CATÁLOGO DE PATRIMONIO ETNOLÓGICO (ET) | | | | |
|--|--------------------------------|----------|--------------------------------|-----------------|
| NUM FICHA | DENOMINACIÓN | NÚCLEO | CLASIFICACIÓN | PROTECCIÓN |
| ET-001 | ANTIGUO DESAGÜE DEL PANTANO | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |
| ET-002 | FUENTE DEL MADREJÓN | Casillas | Urbano consolidado | ET - Etnológico |
| ET-003 | FUENTE DE LA FRAGUA | Casillas | Urbano consolidado | ET - Etnológico |
| ET-004 | FUENTE DE LA POZUELA | Casillas | Urbano consolidado | ET - Etnológico |
| ET-005 | FUENTE DE CALLE LINAR | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |
| ET-006 | FUENTE DE LAS ERAS | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |
| ET-007 | FUENTE DE SESTILEJO | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |
| ET-008 | MOLINO DEL PAJAREJO I | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |
| ET-009 | MOLINO DEL PAJAREJO II | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |
| ET-010 | POZO DE NIEVE PARIGUELAS | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |
| ET-011 | POZO DE NIEVE GARGANTILLAS I | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |
| ET-012 | POZO DE NIEVE GARGANTILLAS II | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |
| ET-013 | POZO DE NIEVE GARGANTILLAS III | Casillas | Rústico con protección natural | ET - Etnológico |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

| CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (YA) | | | | |
|--|---------------------------------|----------|---------------------------------------|---------------------------|
| NUM FICHA | DENOMINACIÓN | NÚCLEO | CLASIFICACIÓN | PROTECCIÓN |
| YA-001 | MOLINO DEL PAJARERO I | Casillas | Suelo rústico con protección cultural | Ya – Ambiental. Tipo C |
| YA-002 | MOLINO DEL PAJARERO II | Casillas | Suelo rústico con protección cultural | Ya – Ambiental. Tipo C |
| YA-003 | IGLESIA DE SAN ANTONIO DE PADUA | Casillas | Suelo urbano consolidado | Ya – Estructural. Tipo B. |

| CATÁLOGO DE ÁRBOLES SINGULARES (AR) | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|----------|--------------------------------------|--------------|
| NUM FICHA | DENOMINACIÓN | NÚCLEO | CLASIFICACIÓN | PROTECCIÓN |
| AR-001 | CASTAÑO MILENARIO (A28) | Casillas | Suelo Rústico con Protección Natural | AR - Natural |

Artículo 118. Niveles de Protección.

1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 5 niveles de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado
2. Los niveles de protección definidos son los siguientes:
 - a. Para Bienes Inmuebles (BI):
 - _ Integral: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
 - b. Para Yacimientos Arqueológicos (YA):
 - _ Estructural Yacimiento: Yacimientos arqueológicos en superficie en los que es necesario verificar su alcance. Pueden ser de tipo A o B.
 - _ Ambiental Yacimiento: Yacimientos arqueológicos con nivel tipo C.
 - c. Para Patrimonio Etnológicos (BI):
 - _ Ambiental: Edificios singulares por su presencia como parte de la escena urbana.
 - d. Para Árboles Singulares (AR):
 - _ Natural: Árboles de especial envergadura y porte, por su presencia única como parte del paisaje natural.

Artículo 119. Nivel de protección integral para Bienes Inmuebles (BI).

1. Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.
2. Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.
3. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y Consolidación; así como la Reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 120. Nivel de protección Estructural Yacimiento Arqueológico.

1. Este rango se reserva para aquellos elementos en los que, a pesar de las evidencias arqueológicas documentadas en superficie, es necesaria una verificación a fin de conocer su alcance, tanto en términos cuantitativos –alcance espacial- como cualitativos –valor científico y/o cultural-.
2. En este caso se establece la necesidad ante cualquier impacto negativo del área protegida (movimientos de tierra y/o ocultación), de realizar una excavación de sondeos arqueológicos (art 51 de la Ley Patrimonio Cultural) previos que permitan evaluar las características de los restos y las condiciones de conservación de los mismos.
3. El área a sondear se corresponderá con un espacio lo suficientemente amplio y representativo como para garantizar la valoración e interpretación de los restos. Siempre y cuando el espacio lo permita, los sondeos no serán inferiores a 2 x 2 m y se realizarán de forma manual, pudiendo ser mecánicos o mixtos de forma excepcional si el órgano competente en materia de Cultura. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica elaborada por técnico arqueólogo competente, para su aprobación por el órgano competente en materia de Cultura.
4. Cualquiera de los órganos competentes en materia de cultura, si lo estima conveniente podrá solicitar estudios complementarios al informe arqueológico tales como: estudios antropológicos, geológicos, dataciones, lectura de paramentos etc. Análisis que en algunos casos y dependiendo de las circunstancias particulares de cada enclave, contribuyan a tomar la decisión más correcta de cara a la correcta protección y/o documentación de un bien arqueológico.
5. En cualquier caso, la aparición durante la preceptiva intervención de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por esta medida aleatoria, implicará la ampliación de los límites del entorno hasta su total documentación.
6. Tras el análisis de los resultados de los sondeos realizados se dispondrá de los datos necesarios para hacer una valoración objetiva y poder adoptar la solución más conveniente:
 - Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico muy destacado, su posible excepcionalidad y/o su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el yacimiento pasará a obtener la calificación de Tipo A, procediéndose por tanto a la custodia de los restos hallados.

61

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

- Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite llevar a cabo un diagnóstico crono-cultural mediante el análisis de los restos recuperados, se plantearía la excavación integral del espacio afectado por las obras.
 - Si los vestigios, pese a su comparecencia, no muestran un interés arqueológico destacado y su documentación puede hacerse de forma mecánica, se efectuará un Control Arqueológico de las obras de remoción o vaciado de sedimentos, bajo la supervisión constante de un técnico especializado –arqueólogo-.
 - Por último, si los resultados arqueológicos son nulos, o su trascendencia es tan limitada que su registro queda solventado con los sondeos, la actuación arqueológica podrá darse por finalizada.
7. Tal y como establece el art. 120 del Reglamento de Patrimonio Cultural, la solución (medida correctora y/o de protección) más conveniente a adoptar en cada caso será propuesta por el/los arqueólogo/os director/es de la intervención tras la finalización de los sondeos arqueológicos y quedará recogida en el informe técnico a redactar, para su valoración por el órgano competente en materia de Cultura, el cual pudiera establecer una solución diferente que garantice una mejor conservación o documentación de un enclave Patrimonial.

Artículo 121. Nivel de protección Ambiental Yacimiento Arqueológico.

1. Los elementos con nivel de protección C son aquellos en los que la aparición de restos arqueológicos, aun siendo probable, no está garantizada.
2. La medida correctora en estos casos será la de efectuar una labor de control arqueológico (art 51 de la Ley de Patrimonio cultural) durante la remoción de tierras de la obra a llevar a cabo, bajo la supervisión constante de un técnico especializado –arqueólogo-.
3. Dicho control se efectuará con visitas diarias o incluso de forma permanente bajo la supervisión de un técnico cualificado (arqueólogo) que para la correcta documentación arqueológica podrá solicitar la paralización temporal de las obras.
4. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica presentada por el citado técnico –arqueólogo-, para su aprobación por el órgano competente en materia de Cultura (en la actualidad CTPC, CPCCyL o la DGPC).
5. Tras la valoración de los hallazgos arqueológicos que pudieran detectarse durante las labores de control, las resoluciones a seguir son:
 - Si los vestigios documentados muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite llevar a cabo un diagnóstico crono-cultural mediante el análisis de los restos recuperados, se plantearía la excavación integral del espacio afectado por las obras.
 - Si los resultados arqueológicos son nulos o su documentación y registro queda solventado durante el desarrollo de dicho control, la actuación arqueológica se considerará finalizada.
6. Tal y como establece el art. 120 del Reglamento de la Ley de Patrimonio, la solución más conveniente a adoptar en cada caso será propuesta por el/los arqueólogo/os director/es de la intervención tras la finalización del control arqueológico y quedará recogida en el informe técnico a redactar, para su valoración por el órgano competente en materia de Cultura, el

cual pudiera establecer una solución diferente que garantice una mejor conservación o documentación de un enclave Patrimonial.

Artículo 122. Nivel de protección Ambiental para Patrimonio Etnológico (ET).

1. Se aplica a los elementos del patrimonio etnológico que por su carácter aislado, bien en suelo urbano o bien en suelo rústico, identifican muestras fieles de las construcciones vinculadas a las actividades tradicionales, que expresan una forma de vida o convivencia arraigadas y que se mantienen como vestigios existentes de ese pasado. El carácter de la protección se dirige en estos elementos al mantenimiento de su configuración, volumetría, ocupación, morfología y cromatismo. El uso original se mantendrá sólo en los casos en que sea posible.
2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del elemento se permiten las de Rehabilitación, Reestructuración, Restauración y Consolidación. Serán autorizables las obras de Reconstrucción. En las fichas del catálogo se establecen otras determinaciones particulares para las actuaciones.
3. Deberá mantenerse un ámbito de protección de tal forma que el elemento pueda integrarse en el diseño del espacio libre en el que se ubica, siempre que se garantice la adecuada visibilidad del mismo. En caso de que justificadamente se proponga un cambio de localización del elemento, deberá hacerse de tal forma que cumpla con los objetivos de protección de estas normas: Deberá ubicarse de forma aislada, de tal manera que se garantice una zona periférica de protección que permita su reconocimiento como elemento histórico singular, así como su identificación como elemento individual y singular.

Artículo 123. Nivel de Protección Natural para los Árboles Singulares (AR).

1. Se aplica al elemento vegetal que tiene una gran relevancia dentro del paisaje de Casillas, que incluso se reconoce como un espécimen notable dentro del municipio y su entorno, tanto a nivel paisajístico como social y turístico y por ello es merecedor de un régimen de protección especial.
2. Está prohibido destruirlo, dañarlo o marcarlo. Asimismo, se prohíbe señalizarlo o utilizarlo como apoyo o soporte físico para objetos de cualquier naturaleza.
3. Los propietarios podrán disfrutar de sus frutos. El aprovechamiento del resto de las producciones (maderas, leñas, cortezas, ramillos, follaje, ramón, etc.) queda prohibido, salvo como subproducto de las actividades convenientes para el mantenimiento del buen estado del ejemplar.
4. Los propietarios de los terrenos donde se ubique deberán notificar al Ayuntamiento cualquier síntoma de decaimiento que puedan apreciar en el ejemplar.
5. Se establece una zona periférica de protección que incluye el área de proyección de su copa y una franja de terreno de cinco metros alrededor de ésta. En esta zona queda prohibida toda actividad que pueda incidir negativamente en el desarrollo o en la conservación del espécimen y en especial, las siguientes:
 - Encender fuego.
 - El tránsito o estacionamiento de vehículos o maquinaria de cualquier clase, salvo en caso de que parte de la zona periférica de protección sea atravesada por una carretera o camino, en cuyo caso, la prohibición afectará tan sólo al estacionamiento.

63

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

- La alteración del perfil del suelo por cualquier procedimiento o en cualquier superficie.
- El depósito de materiales u objetos de cualquier naturaleza.
- La instalación de tendidos eléctricos.

Artículo 124. Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico.

1. En general y fuera de los puntos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:
 - Apertura de Caminos y Viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
 - Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.
 - Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.
 - Cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural o en su entorno, que precisa, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio.
2. Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado, en virtud del Artículo 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a las Administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de Casillas deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, al tiempo que arqueólogos de las Administraciones competentes o bien designados por ellas, deberán elaborar un informe de los hallazgos.
3. Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas de Casillas, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las Urbanísticas de Casillas, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Capítulo 3. TIPOS DE ACTUACIONES.

Artículo 125. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles.

En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reconstrucción.

Artículo 126. Actuaciones de Restauración.

1. Se entiende por restauración la actuación realizada con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del edificio o elemento catalogado.
2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar

64

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas.

Artículo 127. Actuaciones de Conservación.

Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio o elemento, recomposición de huecos, etc...

Artículo 128. Actuaciones de Rehabilitación.

1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en una construcción que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para su uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación en edificios, incidentes en los espacios interiores, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

Artículo 129. Actuaciones de Consolidación.

1. Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en una construcción inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma originales.
2. Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

Artículo 130. Actuaciones de Reconstrucción.

Supone la reproducción de partes o de la totalidad de una construcción preexistente desaparecida, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

TÍTULO VI. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 131. Tipología edificatoria.

1. Se entiende por tipología edificatoria los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.
2. Los esquemas incorporados en los siguientes artículos son orientativos, reproducen posibles esquemas en planta de materialización de la tipología. En rayado naranja se señala la superficie ocupada por la edificación y con rayado negro las parcelas adyacentes.

Artículo 132. Tipología de edificación adosada (adosada).

La edificación se configura como bloque conjunto de unidades consecutivas (viviendas o naves), sin separación, cuyas fachadas forman un frente continuo situado en la alineación o retranqueado.

Artículo 133. Tipología de edificación aislada (aislada).

La edificación se dispone libremente en una parcela, manteniendo unos retranqueos mínimos respecto de los linderos de misma.

Artículo 134. Tipología de edificación libre (libre).

Definida básicamente para el uso de equipamientos y para edificaciones singulares que, por su carácter y requerimientos técnicos del uso al que se destinan, necesitan de una mayor libertad de disposición volumétrica de la edificación en la parcela.

Artículo 135. Tipología de edificación entre medianeras (medianeras).

La edificación se adosa al menos a uno de los linderos laterales de parcela. En el caso de frentes de parcela menores a 6,0m, la edificación se adosará a ambas medianeras. La parcela no se ocupa al 100%.

Si la edificación no ocupa todo el frente de fachada, los cerramientos del resto de parcela se disponen de manera continua a lo largo de las calles, alineados a vial. No se permiten retranqueos de éstos respecto al frente de parcela, salvo los especificados en la ordenanza correspondiente.

Artículo 136. Tipología de edificación pareada (pareada).

La edificación se dispone en agrupaciones de dos unidades en dos parcelas contiguas que adosan sus edificaciones sobre la medianera coincidente, con retranqueos al lindero posterior y al lindero lateral al que no se adosa. Se pueden situar sobre la alineación o retranqueadas.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

Capítulo 2. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 137. Condicionamiento general.

Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en el suelo urbano de Casillas precisa licencia previa del Ayuntamiento o declaración responsable con sujeción a las condiciones definidas en esta Normativa.

Artículo 138. Condiciones previas a la edificación.

Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.

Artículo 139. Condiciones de la parcela edificable.

Toda parcela en suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del suelo urbano se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.

Artículo 140. Edificación y urbanización simultáneas.

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan.
2. En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del Proyecto correspondiente. El Proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Artículo 141. Actuaciones aisladas.

Todas las parcelas que se incluyan dentro de Actuaciones Aisladas, delimitadas de conformidad con la legislación urbanística autonómica vigente, deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las determinaciones establecidas, según sean actuaciones de urbanización, normalización de fincas o de normalización y urbanización.

Capítulo 3. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.

Sección 1ª. Ordenanzas de edificación

Artículo 142. Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo.

1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: altura máxima de la edificación en metros (dato que ocupa la primera posición), el número máximo de plantas (dato que ocupa la segunda posición), la ordenanza (tercera posición) y el uso predominante (última posición).
2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el suelo clasificado como urbano consolidado.
3. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y define condiciones particulares para los siguientes parámetros: régimen de usos, la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable.
4. Las ordenanzas definidas son las siguientes:
 - **CASCO TRADICIONAL (CT):** Casco tradicional, donde el tejido está más consolidado. Se mantienen las características de edificación, ocupación y tipología tradicionales.
 - **EXTENSIÓN (EXT):** Ámbitos de uso predominante de vivienda unifamiliar o plurifamiliar adosada-aislada-pareada.
 - **AISLADA TIPO 1 (AISL 1):** Ámbitos de uso predominante de vivienda unifamiliar aislada-pareada.
 - **AISLADA TIPO 2 (AISL 2):** Ámbito de la urbanización San Isidro.
 - **EQUIP:** Aplicable a todas las parcelas de equipamiento de titularidad pública.
 - **ELP:** Aplicable a todas las parcelas de espacio libre de titularidad pública.
 - **ELv:** Ámbitos de Espacio Libre Privados.
 - **PL:** Patio Libre Privado.
 - **V:** Aplicable a todos los viarios.

Artículo 143. CT: Ordenanza Casco tradicional.

| | | | | |
|---|--|---|---|--|
| Condiciones 1 USOS | USO GLOBAL | RESIDENCIAL | | |
| | USO PORMENORIZADO | CASCO URBANO(definido en el Título II de estas Normas) | | |
| Condiciones 2 PARCELA | Parcela mínima | Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas | | |
| | | Las nuevas no inferiores a 50 m ² | | |
| Condiciones 3 EDIFICABILIDAD | Frente mínimo | A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 5,00 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 5,00 m de diámetro tangente a la fachada. | | |
| | | Índice edificabilidad | Se regula en función del sólido capaz posible según las condiciones de fondo edificable, alturas y ocupación. | |
| | | | En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos. | |
| Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL | Tipología | Entre medianeras | | |
| | Altura | Nº plantas | Planta Baja + II. 10 metros al punto más alto del alero. | |
| | | Altura máxima alero | | |
| | Fondo máximo edificable | 15 m para todas las plantas excepto la planta baja. | | |
| | | En planta baja el fondo podrá ampliarse hasta alcanzar el fondo total de la parcela siempre y cuando las edificaciones que excedan de los primeros 15 m se destinen exclusivamente al uso de garaje o instalaciones vinculadas al uso principal. | | |
| | Patio mínimo | Según condiciones generales. | | |
| | Ocupación | Parcelas ≤ 50 metros ² → 100 % Parcelas > 100 metros ² → 70 % | | |
| | Retranqueo | Frente | La edificación se debe disponer alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones oficiales señaladas en plano. | |
| | | | No se permiten retranqueos, salvo los existentes tradicionales, entendiéndose como tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela. | |
| | | Excepcionalmente, se puede adoptar la posición de la edificación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional. No se podrá optar por esta solución cuando se sustituya una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en planos de ordenación. | | |
| Posterior | No se regula. | | | |
| Laterales | La edificación debe adosarse a ambos lados, salvo en parcelas con frente superior a 10 m que pueden optar por no ocupar todo el frente con la edificación, teniendo que adosarse a uno de los linderos laterales de la parcela, preferentemente a aquel que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar las medianeras vistas. | | | |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| Condiciones 5 EDIFICACIONES AUXILIARES | Permitidas | Sí | | |
| | Altura | Contigua a edificación principal | Planta Baja 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y altura libre interior máxima de 3,50 m. Pendiente máxima de cubierta 40°. | |
| | | Discontinua con edificación principal | 3,5 m al punto más alto del alero que remata la cubierta. Pendiente máxima de cubierta 40°. | |
| | Cubierta | Son de aplicación las condiciones generales de cubierta y las condiciones 6 estéticas de la presente ordenanza. | | |
| | Ocupación | No se regula | | |
| | Posición | Respecto a edificación principal | Adosada o aislada | |
| | | Linderos | Adosada o aislada | |
| Edificabilidad | La edificabilidad consumida en las construcciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela, según las condiciones establecidas anteriormente. | | | |
| Condiciones 6 ESTÉTICAS | Son de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo 2. Regulación del Título IV, Condiciones generales de la edificación y además: | | | |
| | Acabados | Fachadas | Preferentemente, enfoscados naturales de cal o mixtos o pintadas siempre en colores blancos o terrosos. Se permite la mampostería vista en piedra del lugar. Se prohíben los revestimientos que no respondan a un acabado de fachada, como son el empleo de fibrocemento, las planchas metálicas onduladas y los azulejos. Se permiten zócalos horizontales acabados en tonos ocres claros o grises hasta una altura de 1m desde el punto de rasante más bajo. | |
| | | Cubiertas | Cubiertas a una, dos, tres o cuatro aguas de teja cerámica curva en los tonos rojizos o tierra. Se prohíben acabados esmaltados. Se prohíbe el empleo de fibrocemento y planchas metálicas onduladas como material de cubrición. Aleros preferentemente en materiales tradicionales: madera o teja cerámica. Se prohíben otros materiales (acero, hormigón...) sin un tratamiento de colores que recuerde al tradicional. | |
| | | Fachadas laterales y traseras | Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán similares acabados a los de fachadas. Se permiten los paramentos vistos de mampostería tradicional. Se prohíben los revestimientos que no respondan a un acabado de fachada, como son el empleo de fibrocemento, las planchas metálicas onduladas y los azulejos. | |
| | | Carpinterías | Preferentemente de colores oscuros. Se prohíben el color blanco y el aluminio natural. | |
| | Cierre de parcela | Son de aplicación las condiciones generales de la edificación en cuanto a cerramiento de solares y además: | | |
| | | Debe mantenerse la coherencia con la edificación de la parcela. Para ello se emplearán tapias opacas con los mismos materiales y acabados que la edificación: enfoscados o pintados en la gama de colores definida para las fachadas. | | |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

| | | |
|---|------------------|--|
| Condiciones 7 ESPECIAL: PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE LA TIPOLOGÍA TRADICIONAL | Alcance | Todas las edificaciones señaladas como Tipología tradicional (protección de elementos) en los planos de ordenación. Son de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo 2. Regulación del Título III, Condiciones generales de la edificación. |
| | Elementos | <p>En los casos en que todavía se conservan los elementos compositivos tradicionales como ménsulas, solanas, dinteles y jambas monolíticos, se establecen las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las piedras originales de granito y las carpinterías originales de madera pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras del mismo material o con acabados similares a los existentes. - En caso de sustitución se reutilizarán en la medida de lo posible los dinteles y jambas de piedra de los huecos, la madera de las solanas o las ménsulas de los balcones. Quedan prohibidas las sustituciones de hormigón visto o metálicas sin un tratamiento de los acabados adecuado (en colores y forma similares a los de los materiales originales). - En caso de restauración o rehabilitación de la fachada mediante enfoscado u otra técnica de cubrición, estos elementos quedarán siempre vistos en su textura original. - Se mantendrá en la medida de lo posible la composición de la fachada, y en caso de nuevas aperturas de huecos se conformarán de dimensiones y recercados similares al resto de la fachada de la edificación. - Dentro de estos elementos se consideran también los poyos tradicionales, bancos adosados a las fachadas principales. Se mantendrán incluso cuando por su ubicación, invadan la calzada. Se mantendrán los acabados en tonos claros, blancos o grises, siempre en concordancia con el entorno. |
| Condiciones 8 ESPECIAL: PROTECCIÓN DE EDIFICACIONES SINGULARES | Alcance | Todas las edificaciones señaladas como Edificación Singular en los planos de ordenación. Son de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo 2. Regulación del Título III, Condiciones generales de la edificación. |
| | Muros verticales | <p>Es obligatoria la conservación de los muros verticales de fábrica de piedra de fachada.</p> <p>En caso de sustitución se reutilizarán en la medida de lo posible los mampuestos originales.</p> <p>En caso de restauración se limpiará la piedra con técnicas que no provoquen la pérdida de material excesiva. Además, en caso de llevar a cabo un rejuntado se empleará un mortero de cal con una tonalidad acorde a la piedra del muro.</p> |
| | Huecos | <p>En los casos en que todavía se conservan los huecos y puertas de acceso tradicionales se establecen las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las carpinterías originales de madera pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras del mismo material. - En caso de sustitución se reutilizarán en la medida de lo posible, los materiales originales tales como dinteles y jambas de piedra de los huecos, ménsulas de piedra y cargaderos del mismo material o madera. Quedan prohibidos los cargaderos de hormigón visto o metálico sin un tratamiento de los acabados adecuado (en colores y forma similares a lo original). |
| | Cubiertas | <p>Cubiertas a una, dos, tres o cuatro aguas de teja cerámica curva en los tonos rojizos o tierra. Se prohíben acabados esmaltados.</p> <p>Se prohíbe el empleo de fibrocemento y planchas metálicas onduladas como material de cubrición.</p> <p>Aleros preferentemente en materiales tradicionales: madera o teja cerámica. Se prohíben otros materiales (acero, hormigón...) sin un tratamiento de colores que recuerde al tradicional.</p> |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

| | | | |
|--|------------|--|---|
| | Altura | Nº plantas Altura máxima alero | Planta Baja + I. Máximo 7 metros al punto más alto del alero. |
| | Acabados | En caso de aumento de volumen a dos plantas, el nuevo cuerpo que se ubicará en la parte superior, deberá usar enfoscados naturales de cal o mixtos o pintadas siempre en colores blancos o terrosos. Se permite la mampostería vista en piedra del lugar. Se prohíben los revestimientos impropios de fachadas como son el fibrocemento, las planchas metálicas onduladas o los azulejos. | |
| | Retranqueo | Frente | La edificación se debe mantener alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones oficiales señaladas en plano. En caso de aumento de volumen a dos plantas, se recomienda el retranqueo del nuevo cuerpo, entendiéndose como tal el desplazamiento hacia el interior de la parcela, para remarcar la construcción original que quedaría en la planta inferior. |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA ____ DE _____ DE

EN CASILLAS, ____ DE _____ DE ____

Artículo 144. EXT.: Ordenanza de Extensión.

| | | | |
|---|-----------------------|--|---|
| Condiciones 1 USOS | USO GLOBAL | RESIDENCIAL | |
| | USO PORMENORIZADO | CASCO URBANO (definido en el Título II de estas Normas) | |
| Condiciones 2 PARCELA | Parcela mínima | Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas | |
| | | Las nuevas no inferiores a 200 m ² | |
| Condiciones 3 EDIFICABILIDAD | Frente mínimo | A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10,00 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 10,00 m de diámetro tangente a la fachada. | |
| | | Índice de edificabilidad | 1,80 m ² /m ² para residencial unifamiliar y plurifamiliar |
| | | | En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos. |
| Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL | Tipología | Adosada, aislada o pareada | |
| | Altura | Nº plantas Altura máxima alero | Unifamiliares → Planta Baja + I. 7 metros al punto más alto del alero. |
| | | | Plurifamiliares → Planta Baja + II. 10 metros al punto más alto del alero. |
| | Fondo máx. edificable | No se regula | |
| | Patio mínimo | Según condiciones generales. | |
| | Ocupación | Para aislada o pareada → 40 % Para adosada → 60 % | |
| | | La ubicación de la edificación deberá justificar el mantenimiento de la mayor cantidad de masa vegetal existente en la parcela, dando preferencia a la preservación de los árboles. | |
| Retranqueo | Frente | No se establecen | |
| | Posterior | 3 m | |
| | Laterales | 3 m al lindero en tipología aislada o pareada. | |
| Para la tipología adosada: en el caso en el que las parcelas laterales adosen su edificación deberá adosarse a ella con el fin de evitar medianeras vistas. En el resto de casos, deberá retranquearse 3 m. | | | |
| Condiciones 5 EDIFICACIONES AUXILIARES | Permitidas | Sí | |
| | Altura | Contigua a edificación principal | Planta Baja 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y altura libre interior máxima de 3,50 m. Pendiente máxima de cubierta 40°. |
| | | Discontinua con edificación principal | 3,5 m al punto más alto del alero que remata la cubierta. Pendiente máxima de cubierta 40°. |
| | Cubierta | Son de aplicación las condiciones generales de cubierta y las condiciones 6 estéticas de la presente ordenanza. | |
| | Ocupación | Computa en el total | |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|---|-------------------|
| | Posición | Respecto a edificación principal | Adosada o aislada |
| | | Linderos | Adosada o aislada |
| | Edificabilidad | Computa en el total | |
| Condiciones 6 ESTÉTICAS | Acabados | Se ha de atender a las condiciones generales de acabados establecidas en esta normativa. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas. | |
| | Cierre de parcela | Condiciones generales de cerramiento de estas Normas, Título III. | |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA ____ DE _____ DE

EN CASILLAS, ____ DE _____ DE ____

Artículo 145. AISL 1: Ordenanza de Aislada Tipo 1.

| | | | | |
|---|-----------------------|---|--|--|
| Condiciones 1 USOS | USO GLOBAL | RESIDENCIAL | | |
| | USO PORMENORIZADO | ENSANCHE (definido en el Título II de estas Normas) | | |
| Condiciones 2 PARCELA | Parcela mínima | Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas | | |
| | Frente mínimo | Las nuevas no inferiores a 400 m ² | | |
| Condiciones 3 EDIFICABILIDAD | Índice edificabilidad | 1,00 m ² /m ² | | |
| | | En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos. | | |
| Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL | Tipología | Aislada o pareada , con un máximo de 2 viviendas por parcela. | | |
| | Altura | Nº plantas | Planta Baja + l. 7 metros al punto más alto del alero. | |
| | | Altura máxima alero | | |
| | Fondo máx. edificable | No se regula | | |
| | Patio mínimo | Según condiciones generales. | | |
| | Ocupación | 50 % | | |
| | | La ubicación de la edificación deberá justificar el mantenimiento de la mayor cantidad de masa vegetal existente en la parcela, dando preferencia a la preservación de los árboles. | | |
| Retranqueo | Frente | 3 metros | | |
| | Posterior | 3 metros | | |
| | Laterales | 3 metros al lindero en tipología aislada. | | |
| 0 m al lindero sobre el que se sitúa en caso de tipología pareada | | | | |
| Condiciones 5 EDIFICACIONES AUXILIARES | Permitidas | Si | | |
| | Altura | Contigua a edificación principal | Planta Baja 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y altura libre interior máxima de 3,50 m. Pendiente máxima de cubierta 40°. | |
| | | Discontinua con edific. principal | 3,5 m al punto más alto del alero que remata la cubierta. Pendiente máxima de cubierta 40°. | |
| | Cubierta | Son de aplicación las condiciones generales de cubierta y las condiciones 6 estéticas de la presente ordenanza. | | |
| | Ocupación | Computa en el total | | |
| | Posición | Respecto a edificación principal | Adosada o aislada | |
| | | Linderos | Adosada o aislada | |
| Edificabilidad | Computa en el total | | | |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

Artículo 146. AISL 2: Ordenanza de Aislada Tipo 2.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| Condiciones 1 USOS | USO GLOBAL | RESIDENCIAL | | |
| | USO PORMENORIZADO | ENSANCHE (definido en el Título II de estas Normas) | | |
| Condiciones 2 PARCELA | Parcela mínima | Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas | | |
| | | Las nuevas no inferiores a 250 m ² | | |
| Condiciones 3 EDIFICABILIDAD | Frente mínimo | A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10,00 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 10,00 m de diámetro tangente a la fachada. | | |
| | | Índice edificabilidad | Se reconoce la edificabilidad construida en la fecha de aprobación inicial de estas NUM. Para los solares o nuevas parcelas, 1,00 m ² /m ² | |
| | | | En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos. | |
| Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL | Tipología | Aislada o pareada , con un máximo de 2 viviendas por parcela. | | |
| | Altura | Nº plantas | Planta Baja + l. 7 metros al punto más alto del alero. | |
| | | Altura máxima alero | | |
| | Fondo máx. edificable | No se regula | | |
| | Patio mínimo | Según condiciones generales. | | |
| | Ocupación | 50 % | | |
| | | La ubicación de la edificación deberá justificar el mantenimiento de la mayor cantidad de masa vegetal existente en la parcela, dando preferencia a la preservación de los árboles. | | |
| | Retranqueo | Frente | 3 metros | |
| Posterior | | 3 metros | | |
| Laterales | | 3 metros al lindero en tipología aislada. | | |
| | 0 m al lindero sobre el que se sitúa en caso de tipología pareada | | | |
| Condiciones 5 EDIFICACIONES AUXILIARES | Permitidas | Si | | |
| | Altura | Contigua a edific. princip. | Planta Baja 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y altura libre interior máxima de 3,50 m. Pendiente máxima de cubierta 40°. | |
| | | Discontinua con edificación principal | 3,5 m al punto más alto del alero que remata la cubierta. Pendiente máxima de cubierta 40°. | |
| | Cubierta | Son de aplicación las condiciones generales de cubierta y las condiciones 6 estéticas de la presente ordenanza. | | |
| | Ocupación | Computa en el total | | |
| | Posición | Respecto a edific. principal | Adosada o aislada | |
| | | Linderos | Adosada o aislada | |
| | Edificabilidad | Computa en el total | | |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

Artículo 147. ORDENANZA EQ: Equipamientos públicos

| | | | |
|---|-----------------------|---|---|
| Condiciones 1 USOS | USO GLOBAL | EQUIPAMIENTO | |
| | USO PORMENORIZADO | EQUIPAMIENTO (definido en el Título II de estas Normas) | |
| Condiciones 2 PARCELA | Parcela mínima | Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas | |
| | Frente mínimo | Las nuevas no inferiores a 200 m ² A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m de diámetro tangente a la fachada. | |
| Condiciones 3 EDIFICABILIDAD | Índice edificabilidad | 1,00 m ² /m ² | |
| | | En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos. | |
| Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL | tipología | Libre | |
| | altura | Nº plantas | No se regula. |
| | | Altura máxima alero | Libre en función de los requerimientos técnicos específicos de la actividad |
| | Fondo máximo | No se regula | |
| | Patio mínimo | No se regula | |
| | Ocupación | Según necesidades del uso | |
| | retranqueo | Frente | No se regula |
| Posterior | | No se regula | |
| laterales | | No se regula | |
| Condiciones 5 EDIFICAC. AUXILIARES | permitidas | No | |
| Condiciones 6 ESTÉTICAS | acabados | Se ha de atender al Título III, condiciones generales de la edificación, capítulo 2 definidas en esta normativa. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas. | |
| | Cierre de parcela | Condiciones generales de cerramiento de estas Normas, Título III. | |
| | Edificios catalogados | Para los edificios que se incluyen en el catálogo, han de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecen sobre estas condiciones generales. | |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

Artículo 148. ORDENANZA EL: Espacios libres Públicos.

| | | | |
|---|-----------------------|--|--|
| Condiciones 1 USOS | USO GLOBAL | ESPACIO LIBRE | |
| | USO PORMENORIZADO | ESPACIO LIBRE PÚBLICO (definido en el Título II de estas Normas) | |
| Condiciones 2 PARCELA | Parcela mínima | No se regula | |
| | Frente mínimo | No se regula | |
| Condiciones 3 EDIFICABILIDAD | Índice edificabilidad | Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,10 m ² /m ² . | |
| Condiciones 4 EDIFICACIÓN EXCEPCIONAL | tipología | Deberá adaptarse a las singularidades de cada uso permitido | |
| | altura | Nº plantas Altura máxima alero | 1 planta, 3 metros; excepto para los temples o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen |

Artículo 149. ORDENANZA ELv: Espacios libres Privados.

| | | | |
|--|-----------------------|---|---------------------|
| Condiciones 1 USOS | USO GLOBAL | ESPACIO LIBRE | |
| | USO PORMENORIZADO | ESPACIO LIBRE PRIVADO (definido en el Título II de estas Normas) | |
| Condiciones 2 PARCELA | Parcela mínima | No se regula | |
| | Frente mínimo | No se regula | |
| Condiciones 3 EDIFICABILIDAD | Índice edificabilidad | 0,10 m ² /m ² . | |
| Condiciones 4 EDIFICACIÓN | tipología | Aislada o adosada | |
| | altura | Nº plantas Altura máxima alero | 1 planta, 3 metros. |

Artículo 150. ORDENANZA PL: Patios libres Privados.

| | | | |
|--|-----------------------|---|---------------------|
| Condiciones 1 USOS | USO GLOBAL | PATIO LIBRE | |
| | USO PORMENORIZADO | PATIO LIBRE PRIVADO (definido en el Título II de estas Normas) | |
| Condiciones 2 PARCELA | Parcela mínima | No se regula | |
| | Frente mínimo | No se regula | |
| Condiciones 3 EDIFICABILIDAD | Índice edificabilidad | 0,10 m ² /m ² . | |
| Condiciones 4 EDIFICACIÓN | tipología | Aislada o adosada | |
| | altura | Nº plantas Altura máxima alero | 1 planta, 3 metros. |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE _____

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

Artículo 151. ORDENANZA V: Viario.

| | | |
|--|-----------------------|--|
| Condiciones 1 USOS | USOS GLOBAL | VIARIO Y COMUNICACIÓN |
| | USO PORMENORIZADO | VIARIO Y COMUNICACIÓN (definido en el Título II de estas Normas) |
| Condiciones 2 EDIFICABILIDAD | Índice edificabilidad | Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos. |

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA ____ DE _____ DE

EN CASILLAS, ____ DE _____ DE ____

TÍTULO VII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 152. Concepto y destino.

1. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados del proceso urbanizador por:
 - a) Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización.
 - b) Presentar manifiestos valores naturales, paisajísticos, culturales o productivos,.
 - c) Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
 - d) Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.
2. Así como aquellos no clasificados por el documento de planeamiento como suelo urbano.

Artículo 153. Régimen de derechos y deberes en suelo rústico.

1. Los derechos ordinarios en suelo rústico facultan a los propietarios de los terrenos a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.
2. Los derechos excepcionales en suelo rústico atienden a los usos, sus edificaciones o instalaciones asociadas, relacionados a continuación, cuya implantación respetará las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y la naturaleza rústica de los terrenos:
 - a) Usos agrarios.
 - b) Actividades extractivas.
 - c) Obras públicas e infraestructuras:
 - El transporte viario y aéreo.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
 - d) Vivienda unifamiliar cuando se considere necesaria para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
 - e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
 - f) Usos dotacionales.
 - g) Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Artículo 154. Procedimiento de autorización de usos excepcionales.

1. La autorización de uso excepcional se tramita dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 99 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León o, en caso de declaración responsable, del artículo 105quárter de la misma Ley; con las particularidades que establecen específicamente los artículos 306 a 308 del RUCyL.
2. Cuando la edificación o cualquier otra obra se realice sobre las parcelas situadas en zona de policía de cauce público, requerirá la previa autorización administrativa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero).

Sección 1ª. Condiciones de implantación

Artículo 155. Segregaciones.

1. Los supuestos en que la legislación agraria (art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias) permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, quedan subordinados al cumplimiento previo del régimen de edificación previsto en los artículos 179, 181, 184 y 186 de esta normativa reguladora. En ningún caso podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevo núcleo de población.
2. Las fincas segregadas deberán tener acceso directo e inmediato, o bien mediante servidumbre de paso legalmente constituida, a la vialidad existente de dominio público de acuerdo con los planos catastrales.

Artículo 156. Parcelaciones.

1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (40.000 m² en secano y 10.000 m² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 157. Tipos de intervenciones

En la implantación de usos sobre el suelo rústico y a los efectos de esta normativa reguladora, se distingue entre edificaciones, construcciones e instalaciones.

1. Las edificaciones tienen un carácter permanente, público o privado y requieren proyecto según lo establecido en la Ley 38/99, de 5 de noviembre de ordenación de la edificación.
2. Las construcciones son edificaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no albergan usos residenciales ni públicos, ni de forma eventual ni permanente; se desarrollan en una sola planta (casetas de aperos, cobertizos, refugios...)

3. Las instalaciones son obras destinadas a procurar todo lo necesario para el óptimo desarrollo del uso o actividad que se implanta, tales como: vallados y cierres, torretas, túneles de cribado, depósitos, rotores, chimeneas... cuyo diseño y características se fijan en el correspondiente proyecto técnico que desarrolla la implantación de la actividad.

Artículo 158. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos.

1. Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, no se permitirá que las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, y los cierres de parcela se sitúen a menos de tres (3) metros del límite exterior de los caminos públicos grafiados en los planos de ordenación, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro (4) metros del eje de las citadas vías.

Artículo 159. Caminos estructurantes

1. Adquieren la condición de caminos estructurantes, los siguientes caminos rurales del municipio conforme se recoge en los planos de ordenación:
 - a. Camino antiguo a Los Neveros.
 - b. Camino al Puerto de Casillas.
 - c. Camino a las Eras del Rebollano.
 - d. Camino a las Eras del Prado.
2. Anchura: Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta o la ampliación de las existentes así como los cierres de parcela se situarán a 5m. del eje de las citadas vías.
3. Tratamiento del firme: se realizará, a base de zahorras naturales apisonadas, para las que se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio o de materiales procedentes del reciclaje de escombros. La plataforma así conformada garantizará tanto el drenaje del agua como el paso de vehículos particulares y de la maquinaria que presta servicio a las explotaciones agrarias.

Sección 2ª. Condiciones de integración paisajística

Artículo 160. Movimientos de tierras y desmontes

1. Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.
2. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m y pendientes inferiores al 35%. Toda edificación se separará de la base o coronación del desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

Artículo 161. Cierres y vallados

1. En el suelo rústico se prohíbe el vallado o cierre de la parcela a base de materiales de fábrica (bloques prefabricados, ladrillo...).
2. Los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo 0,40 m), o bien empleando los cerramientos tradicionales de la comarca, tales como pequeños muretes a base de mampostería en seco (cortinas).
3. Quedan expresamente prohibidos los cierres de parcela realizados con materiales de desecho.
4. En todo caso deberán cumplir el artículo 62.3.f de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Artículo 162. Incidencia visual

Mediante el análisis de cuencas visuales se justificará que las edificaciones e instalaciones se sitúen en las zonas de menor incidencia visual así como su adecuación al paisaje del entorno. Se considerará especialmente el emplazamiento de las edificaciones e instalaciones que, por su gran volumen (depósitos, contenedores, chimeneas, túneles de cribado, etc.), tienen una incidencia visual negativa en la contemplación del paisaje; colocando, en su caso, elementos vegetales en sus proximidades.

Artículo 163. Preservación de la vegetación existente

1. Las edificaciones e instalaciones sobre suelo rústico respetarán, la preexistencia de ejemplares arbóreos de más de 3 m. de altura, ubicándose sobre el área clareada ya existente en el momento de solicitar la preceptiva licencia urbanística o presentar la declaración responsable, en su caso.
2. Cuando exista, se preservará la vegetación existente en los linderos de la parcela o parcelas objeto de la actuación.
3. Obligación de arbolar. Cualquier nueva edificación en suelo rústico procederá al arbolado de todos los linderos de la parcela a razón de un ejemplar por cada 15 m de perímetro con el fin de reducir el impacto visual de la nueva edificación.
4. En todos los casos deberán emplearse especies características y silvestres del término municipal. pino negral (*pinus pinaster*), pino piñonero (*pinus nigra*), pino silvestre (*pinus sylvestris*), castaño (*castanea xativa*), quejigo (*quercus faginea*), encina (*quercus ilex*), espino majuelo (*crataegus monogyna*), serbal (*sorbus aucuparia*).

Artículo 164. Espacios exteriores vinculados a la edificación.

1. El tratamiento de estos espacios alterará lo menos posible la orografía y la vegetación preexistentes, en ningún caso significará una transformación completa de la naturaleza rústica de los terrenos.
2. Con carácter general, el ajardinado se limitará al entorno inmediato de la edificación y las especies arbóreas utilizadas deberán ser características del término municipal. La ordenación del ajardinado y la vegetación facilitará la integración de las construcciones y demás elementos artificiales en su entorno natural.

3. Los espacios transformados en impermeables en el entorno de una construcción o instalación no superarán, en ningún caso, el doble de la superficie ocupada por las construcciones o edificaciones. Su acondicionamiento no comportará modificaciones en la topografía del terreno.

Sección 3ª. **Condiciones de dotación de servicios**

Artículo 165. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.

1. Cuando proceda por sus necesidades, las edificaciones e instalaciones en suelo rústico resolverán y garantizarán por su cuenta y de forma individual: el acceso a las edificaciones e instalaciones, el abastecimiento de agua y energía eléctrica y los vertidos.
2. La memoria técnica describirá las necesidades de los usos que se instalan en materia de accesibilidad (carreteras, vías de acceso), abastecimiento (agua y energía y eléctrica) y saneamiento (vertidos). Se garantizará que las nuevas implantaciones no tienen incidencia alguna ni sobre la capacidad ni sobre la funcionalidad de las redes de infraestructuras del municipio.
3. Se prohíbe el vertido de efluentes no depurados a los cauces, caminos públicos o al subsuelo. Los vertidos realizados fuera de la red de saneamiento municipal a elementos del dominio público hidráulico contarán con un sistema de depuración que, previamente, obtendrá la correspondiente autorización de vertido (art. 238, 245, 246 y ss, y 259 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

Artículo 166. Alumbrado.

Cualquier construcción, edificación o instalación existente o nueva limitará la generación de necesidades de alumbrado exterior para mantener las condiciones naturales de iluminación en las horas nocturnas en beneficio de la fauna y flora y ecosistemas en general.

Artículo 167. Infraestructuras de accesibilidad.

1. A los efectos de esta normativa, se consideran infraestructuras de accesibilidad aquéllas cuya funcionalidad sea garantizar el acceso en vehículo motor a las construcciones, edificaciones e instalaciones permitidas o autorizables sobre el suelo rústico.
2. Las nuevas infraestructuras de accesibilidad deberán tener en consideración los criterios de diseño siguientes:
 - a) Adoptarán soluciones que minimicen los desmontes y terraplenes,
 - b) adoptarán medidas para la protección del suelo, la minimización de la erosión y la estabilidad de los márgenes y taludes coherentes con la naturaleza geológica del sustrato, y evitarán interferir con los conectores hidrográficos y biológicos.

Sección 4ª. **Condiciones de edificación.**

Artículo 168. Materiales

1. Las condiciones de materiales no son de aplicación a las instalaciones sobre suelo rústico, cuyos materiales se definirán en el proyecto técnico y la normativa sectorial correspondiente en orden a garantizar su óptimo funcionamiento.
2. Cubiertas: en naves agrícolas, de uso ganadero o industrial y edificaciones similares, se admiten todo tipo de materiales de acabado en las cubiertas, siempre que sean de color rojizo (teja cerámica o de hormigón, chapa roja)
3. Todos los paramentos verticales exteriores tendrán el acabado de fachada. Se permite la utilización de bloques de hormigón enfoscados en tonos de la gama de la tierra. Se prohíben los aplacados plásticos o vitrificados.
4. Cuando existan, se mantendrán o reutilizarán los materiales pétreos tradicionales en los cierres de la parcela.
5. Las construcciones de uso agrario de hasta 60 m² se desarrollarán en una sola planta diáfana, sin distribución y con cubierta a dos aguas o molinera.

Artículo 169. Altura

1. Las condiciones de altura para las instalaciones sobre suelo rústico se definirán en su proyecto técnico y de conformidad con la normativa sectorial correspondiente en orden a garantizar su óptimo funcionamiento.
2. La altura máxima de las edificaciones es de 10 m. medidos a la cara inferior del alero.
3. La pendiente máxima de cada faldón de cubierta será como máximo de un 25%, de su aplicación se deriva la altura a cumbre. Se permiten las cubiertas planas.
4. Para las construcciones de hasta 60 m² la altura máxima de cornisa será 3,5 m.

Sección 5ª. **Sobre las afecciones relacionadas con la protección de la naturaleza**

Artículo 170. Identificación:

1. Sobre el término municipal de Casillas se han identificado las siguientes afecciones relacionadas con los instrumentos y planes de protección de la naturaleza, cuya delimitación aparece recogida en los planos de ordenación:
 - ES4110115 – LIC y ZEPA “Valle del Tiétar”
 - Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*)
 - Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra (*Ciconia nigra L.*)
 - MUP 60 “Valle de Iruelas”.
 - MUP 61 “Dehesa de Regajal”

— MUP 63 "El Pinar, Los Molinos, Calamueco y Quiscarral"

Artículo 171. Condiciones particulares:

1. Para garantizar la preservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia urbanística sobre los ámbitos incluidos en la citada Red, se recabará informe favorable de la consejería competente en materia de medio ambiente en el sentido de que su ejecución no causa perjuicio alguno a la integridad de los espacios protegidos.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 172. Categorías:

En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 5 categorías de suelo rústico:

- a) SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC-Huertos.): los terrenos cuyas singulares características geográficas (topografía, usos, aprovechamientos) y estructura parcelaria, han propiciado su explotación agrícola (eras y huertos) frente a los usos forestales característicos del resto del término municipal que deben preservarse del proceso urbanizador manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- b) SUELO RÚSTICO COMÚN DE DOTACIONES PÚBLICAS (SRC-Dotac.): los terrenos donde se localizan las dotaciones urbanísticas de carácter general. Se incluyen en esta categoría "Piscinas de La Manotera" (usos deportivos), Cementerio (servicios a la población), "Ermita" (espacios libres) y "Eras del Robellano" (alojamiento turístico).
- c) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI.): integrado por los ámbitos que se corresponden con los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figure en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en las correspondientes legislaciones sectoriales en materia energética.
- d) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos.
- e) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico en atención a sus valores ambientales o a la presencia de figuras de protección ambiental.

Sección 1ª. **Régimen de usos y edificación en suelo rústico común de huertos (SRC-Huertos).**

Artículo 173. Régimen de usos en suelo rústico común de huertos (SRC-Huertos)

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común de huertos está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio dedicado a los aprovechamientos agrícolas de pequeña entidad: huertos, merenderos, casillos...
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico común de huertos se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario de hasta 60 m².

- 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
- la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:

- 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
- la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
- 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes siempre que cumplan con las condiciones de edificación definidas en esta normativa.
- 4º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las edificaciones e instalaciones a ellos vinculadas, para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.
- 5º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

c) Están prohibidos:

- 1º Vivienda unifamiliar por considerarse innecesaria para la funcionalidad de esta categoría.
- 2º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 174. Régimen de edificación en suelo rústico común (SRC-huertos):

3. Para las construcciones de uso agrícola de hasta 15 m² como máximo, la parcela mínima es la existente.
4. Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras (Ver Art. 153), no se establece parcela mínima.
5. Para el resto de las construcciones y edificaciones permitidas o autorizables de conformidad con el régimen de usos, la parcela mínima se fija en 650 m².
6. La ocupación máxima de la parcela será:
- el 50% para las edificaciones de uso agropecuario.
 - Para las instalaciones, construcciones o edificaciones vinculadas a las obras públicas, la derivada del proyecto técnico.
 - el 25% para el resto de edificaciones autorizables conforme al régimen de uso.

Sección 2ª. **Régimen de usos y edificación en suelo rústico común de dotaciones públicas. (SRC-Dotac)**

Artículo 175. Régimen de usos en suelo rústico común de dotaciones públicas.

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común de dotaciones públicas está condicionado por la funcionalidad de las dotaciones instaladas en cada uno de los ámbitos.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico común dotaciones públicas se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario de hasta 15 m².
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
 - b) Están sujetos a autorización:
 - 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
 - 2º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - 3º Usos dotacionales de carácter público vinculados a la funcionalidad de cada ámbito:
 - Dotaciones deportivas en La Manotera.
 - Dotaciones de servicio público del cementerio municipal.
 - Dotaciones vinculadas a la conformación de un espacio libre en La Ermita.
 - Dotaciones vinculadas a los usos turísticos en “Las Eras del Robellano” que puedan considerarse de interés público.
 - c) Están prohibidos:
 - 1º Usos dotacionales que no estén vinculados a la funcionalidad asignada a cada ámbito, conforme al apartado anterior.
 - 2º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 176. Régimen de edificación en suelo rústico común de dotaciones públicas:

1. Parcela mínima es la existente para las construcciones, edificaciones o instalaciones permitidas o autorizables conforme al régimen de usos definido en el artículo anterior.

90

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA _____ DE _____ DE

EN CASILLAS, _____ DE _____ DE _____

2. Las edificaciones autorizables podrán superar la altura máxima definida en el artículo 174 por necesidades justificadas en el proyecto (funcionamiento, prestación del servicio...)
3. La ocupación máxima de parcela será del 65%.

Sección 3ª. **Régimen de usos y edificación en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI).**

Artículo 177. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras:

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación (AV-P-702 Casillas a límite provincial y AV-P-703 Sotillo de la Adrada a Casillas) y transporte energético existentes.
 - a) Están permitidos:
 - 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial.
 - instrumentos de ordenación del territorio.
 - en el planeamiento urbanístico.
 - b) Están sujetos a autorización:
 - 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial.
 - instrumentos de ordenación del territorio.
 - en el planeamiento urbanístico.
 - 2º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes siempre que cumplan con las condiciones de edificación definidas en esta normativa.
 - c) Están prohibidos:
 - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Vivienda unifamiliar por considerarse innecesaria para la funcionalidad de esta categoría.
 - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
 - 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Sección 4ª. **Régimen de usos y edificación en suelo rústico con protección natural (SR-PN).**

Artículo 178. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (SR-PN.):

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están sujetos a autorización:
 - 1º Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
 - 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes siempre que cumplan con las condiciones de edificación definidas en esta normativa.
 - 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
 - b) Están prohibidos:
 - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Vivienda unifamiliar por considerarse innecesaria para la funcionalidad de esta categoría.
 - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
 - 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 179. Régimen de edificación en suelo rústico con protección natural:

1. Para las construcciones autorizables, de uso agrario y para las de uso dotacional la superficie mínima de parcela se fija en 10.000 m². Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras (Ver Art. 158), no se establece parcela mínima.
2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m² para todas las construcciones y edificaciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.
3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

Sección 5ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico con protección cultural (SR-PC).

Artículo 180. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (SR-PC.):

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están sujetos a autorización:
 - 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
 - 2º Usos dotacionales vinculados a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.
 - 3º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 4º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes siempre que cumplan con las condiciones de edificación definidas en esta normativa.
 - b) Están prohibidos:
 - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Vivienda unifamiliar por considerarse innecesaria para la funcionalidad de esta categoría.
 - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
 - 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

NUM CASILLAS. CUADRO RESUMEN DEL RÉGIMEN DE USO EN SUELO RÚSTICO

| CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO | USOS | | | | | | | |
|--|-------------|------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------|--------------|--------------------------------------|
| | | | Uso Permitido | | | Uso Autorizable | | Uso Prohibido |
| | Agrario | Extractivo | OO.PP. (previstas) | OO.PP. (no previstas) | Rehabilitación | Vivienda | Dotacionales | Comerciales, industriales, almacenes |
| SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC-HUERTOS) | | | | | | | | |
| SUELO RÚSTICO COMÚN DE DOTACIONES PÚBLICAS (SR-DOTAC) | Hasta 15 m2 | | | | | | | |
| SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI) | | | | | | | | |
| SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN) | | | | | | | | |
| SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC) | | | | | | | | |

NOTA. Esta tabla es un resumen del régimen de uso en suelo rústico pero NO CONTIENE todas las condiciones necesarias para la implantación de cada uno de los usos por lo que es imprescindible consultar la normativa reguladora (art. 157 y siguientes)

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE CASILLAS, PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE CASILLAS, CELEBRADO EL DÍA ____ DE _____ DE _____ EN CASILLAS, ____ DE _____ DE _____

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:

Urbanismo y Planificación Territorial, s.l.p. (URBYPLAN)

DIRECCIÓN GENERAL Y DIRECCIÓN TÉCNICA:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta
M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

CONTENIDO DE LAS NUM:

Volumen I

Memoria Vinculante
Normativa Reguladora
Catalogo de Protección
Planos de Ordenación

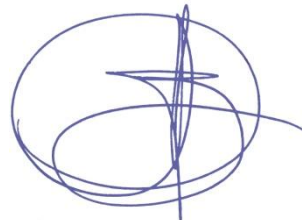
Volumen II

Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)
Informe Arqueológico

Julio 2015



Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta

Se quiere hacer constar el agradecimiento del equipo redactor a la Corporación Municipal, a la Secretaría General y al Equipo Técnico del Ayuntamiento de CASILLAS, por la colaboración prestada para la realización del presente trabajo.