

# Normas Urbanísticas Municipales de CASILLAS



<b>1. Resumen ejecutivo.....</b>	<b>2</b>
1.1. Justificación.....	2
1.2. Estructura del documento .....	4
1.3. Objetivos Generales.....	5
1.4. ambitos donde se altera la ordenación.....	6
<b>2. Clasificación del suelo .....</b>	<b>7</b>
2.1. Cuadro de superficies .....	9
<b>3. Catálogo .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Suelo urbano .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Suelo rústico.....</b>	<b>12</b>

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

# 1. RESUMEN EJECUTIVO

## 1.1. JUSTIFICACIÓN

El municipio de **Casillas no cuenta con planeamiento municipal propio**, la actividad urbanística municipal se ha gestionado mediante la aplicación subsidiaria de la normativa urbanística provincial. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Ávila (NNSS) fueron aprobadas el 9 de septiembre de 1997 con objeto de servir de referencia, con carácter vinculante, a todos los municipios que carezcan de instrumentos de planeamiento general conforme a la legislación urbanística. En concreto, el artículo 1.2 a) señala que en aquellos municipios que, al igual que Casillas, carezcan de planeamiento las Normas Provinciales se aplicarán “de forma directa, íntegra y obligatoria”.

La entidad funcional del municipio de Casillas muy próximo a la aglomeración madrileña ha favorecido cambios en el uso del suelo y una actividad urbanística local que es necesario adecuar a las necesidades actuales.

Las Normas Subsidiarias vigentes **no están adaptadas** a las determinaciones ni de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León ni del Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004) ni a sus respectivas modificaciones. De conformidad con la DT 1ª (Decreto 45/2009).

*Los Municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en este Decreto cuando procedan a la elaboración o revisión de su propio instrumento de planeamiento general.*

La promulgación de la Ley y el Reglamento constituyen el marco legal urbanístico de referencia en la comunidad autónoma de Castilla y León, e introducen importantes modificaciones en el marco legal vigente con anterioridad a su entrada en vigor. **Las Normas Provinciales desaparecen sustituidas por las Normas Urbanísticas Municipales** como instrumento de planeamiento general.

Las causas que motivan la redacción de un instrumento de planeamiento propio son de diferente naturaleza y entidad:

- 1) **Legislativas:** A lo largo de la última década se ha asistido a una ingente producción normativa en el ámbito urbanístico y sectorial con sucesivas adaptaciones al cambiante panorama socioeconómico y a las diferentes formas de hacer ciudad. La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León hubo de adaptarse durante este período a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo e incorporar los

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

trámites vinculados a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación ambiental de planes y programas, todo ello a través de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

- 2) **Modelo territorial:** el sistema tradicional de uso y aprovechamiento del territorio se ha visto modificado por la introducción de nuevas funcionalidades vinculadas al aprovechamiento del tiempo de ocio y tiempo libre así como al reconocimiento de los valores naturales y paisajísticos del municipio. Esta dinámica ha propiciado la implantación de instalaciones de uso dotacional que se desarrollan sobre patrimonio municipal de suelo y que se ubican fuera de la estructura urbana tradicional. Por otra parte, los últimos años han servido para consolidar la definición de un marco normativo variado cuyo objetivo no es otro que la protección de los valores naturales con los que cuenta el municipio.

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

## 1.2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

Las Normas Urbanísticas Municipales contienen la siguiente documentación.

**MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.** Este documento contiene toda la información previa recabada y analizada de forma pormenorizada para la elaboración de un diagnóstico sólido y actualizado de la realidad municipal. La memoria de información contiene los Planos de Información cuya función es poner de relieve el estado actual de todos los aspectos analizados.

**MEMORIA VINCULANTE.** Esta memoria contiene todas las determinaciones exigidas tanto por el Reglamento de Urbanismo como por el Pliego de Condiciones Técnicas y su objetivo es la justificación de la propuesta de ordenación contenida en las Normas Urbanísticas.

**NORMATIVA.** La normativa reguladora incluye el articulado que será de aplicación para el desarrollo de la propuesta de ordenación y el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

**CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.** El catálogo de elementos protegidos se formaliza en fichas que incluyen las determinaciones precisas para la protección y conservación de varios tipos de elementos:

**PLANOS DE ORDENACIÓN.** Los planos de ordenación se estructuran conforme a las normas del ITPLAN, del Reglamento de Urbanismo y el pliego de condiciones técnicas. Se incluyen las siguientes series.

Y los siguientes **ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS: INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL (ISA).** Este documento se elabora tras la publicación en el boletín del documento de referencia elaborado por el órgano ambiental (Orden FYM/438/2014, de 19 de mayo, por la que se aprueba el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Casillas (Ávila), promovidas por el Ayuntamiento, BOCYL 09/06/2014).

**ESTUDIO ARQUEOLÓGICO.** De conformidad con lo establecido en la Legislación sobre patrimonio cultural, se ha realizado un Informe Arqueológico que ha revisado todas las noticias arqueológicas e informes realizados hasta el momento con el fin de actualizar el catálogo arqueológico municipal.

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

### 1.3. OBJETIVOS GENERALES

Con la elaboración de las Normas Urbanísticas Municipales se pretende subsanar los problemas y las debilidades, poniendo en valor los recursos urbanos y territoriales municipales identificados en el municipio durante los trabajos de análisis y diagnóstico.

- Definición de un marco urbanístico propio, adaptado a las necesidades y problemas del municipio de Casillas que considere las particularidades del municipio en el establecimiento del régimen urbanístico.
- Definición de una propuesta de ordenación urbanística justificada y claramente perceptible que evite interpretaciones con respecto al régimen urbanístico aplicable en cada predio, tanto en el núcleo urbano como en el resto del territorio municipal.
- Delimitar el ámbito correspondiente al núcleo de población como el espacio central del modelo territorial propuesto.
- Reconocer y valorizar los recursos naturales presentes en el municipio, tanto ecológicos como paisajísticos, cuya preservación del proceso urbanizador es fundamental para el mantenimiento del modelo territorial y para asegurar un sistema de usos y aprovechamientos sostenible.
- Definir unas ordenanzas de uso y edificación, adaptadas a las singulares condiciones topográficas que consolide un sistema de edificación que facilite la gestión de la actividad urbanística municipal.
- Definir un modelo de desarrollo territorial que recoja las expectativas de crecimiento urbanístico del municipio preservando aquellos ámbitos con especiales condiciones naturales, paisajísticas y agrarias.
- Articular un régimen de usos y de edificación para cada una de las categorías del suelo rústico que garantice el desarrollo de las actividades agropecuarias y asegure al mismo tiempo la protección del medio natural.

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

## **1.4. AMBITOS DONDE SE ALTERA LA ORDENACIÓN.**

El contenido expresado en el artículo 130. b).3º del reglamento de Urbanismo de Castilla y León recoge la necesidad de señalar “*los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.*”

El alcance del documento de Normas Urbanísticas Municipales es completo, puesto que el municipio de Casillas no cuenta con un planeamiento municipal propio, por lo que los cambios afectan a la totalidad del término municipal.

Además de una clasificación completa de todos los predios del término, que se adscriben a la categoría de suelo urbano o de suelo rústico, se ha definido un régimen urbanístico pormenorizado que incluye determinaciones de ordenación más completas que las directrices generales definidas en las Normas Provinciales tanto para los suelos clasificados como urbanos como para el suelo rústico. Una de las cuestiones de mayor relevancia es la delimitación precisa sobre cartografía actualizada del suelo urbano.

Sobre el suelo rústico de todo el término municipal se incorporan cambios muy sustanciales porque se incluyen las categorías y determinaciones definidas en la legislación autonómica vigente; sobre este particular los contenidos de las Normas Urbanísticas Municipales alteran sustancialmente las condiciones ahora vigentes.

No obstante, en los ámbitos donde las licencias se suspenden podrán otorgarse licencias urbanísticas siempre que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión (art. 156.3.b)

Con respecto a la tramitación de otros procedimientos de carácter urbanístico no se establecen condiciones particulares por lo que no se suspende su tramitación (art. 130.b.3º).

*Duración de la suspensión.* La suspensión de licencias comienza al día siguiente de la publicación del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años por tratarse de la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general. (art. 156.5).

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

## 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El término municipal de Casillas (Cod. INE: 05055) se encuadra en el extremo meridional de la provincia de Ávila, enmarcando el límite autonómico entre Castilla y León y la Comunidad de Madrid y forma parte del partido judicial de Arenas de San Pedro. El territorio municipal presenta una extensión de 12 km<sup>2</sup> y una población de 752 habitantes, lo que arroja una densidad de 62,2 hab/km<sup>2</sup>.

Casillas tiene una **clara posición territorial externa** en el conjunto de la región castellano y leonesa, si bien, los problemas asociados a la misma se encuentran paliados por la **buena conexión con Madrid a través del Valle del Tiétar**. La distancia con la capital del Estado es equivalente a la que separa al municipio de Ávila, sin embargo, la accesibilidad se ve favorecida por la topografía de los valles del río Tiétar y Guadarrama. Por otra parte, la influencia de Madrid se deja notar mucho más directamente debido a su mayor rango urbano y a la intensidad de los flujos de población estacional o pendular a los pueblos de la sierra.

Casillas se encuadra en un ámbito con una identidad geográfica muy marcada como es el **Valle del Tiétar** que, pese a su alejamiento relativo en el conjunto de la provincia y de la Comunidad Autónoma, ha sido y es **un ámbito tradicionalmente dinámico en la explotación de los recursos de su territorio**. En los últimos años, la presencia de Madrid se ha hecho más evidente en la comarca, incluso en los municipios que como Casillas muestran un menor tamaño demográfico y una posición algo más alejada del eje de la carretera C-501.

Las particulares condiciones ecológicas consolidaron un sistema de uso y aprovechamientos forestales, ganaderos y agrícolas que proporcionó prosperidad a la zona. Actualmente este sistema, que no es ajeno a la crisis del mundo rural, se encuentra en plena transformación para situarse en el contexto territorial y económico.

Un proceso en el que la atención al entorno vinculada a los usos turísticos, medioambientales, residenciales, ocio, patrimonio... es un factor estratégico en pleno desarrollo.

El reto de la ordenación urbanística es disponer el modelo territorial que dé cabida a las estrategias de desarrollo y mejora en el municipio dentro de este contexto geográfico y

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO



funcional, sin olvidar las soluciones más inmediatas que se precisan en las labores de gestión cotidiana del urbanismo de la localidad de Casillas.

La propuesta de ordenación urbanística se centra en dos pilares fundamentales. De una parte de la **delimitación precisa de los terrenos que se clasifican como urbanos** y que conforman el núcleo de población del municipio. Este proceso permite establecer los límites del área urbanizada que alberga los diferentes usos y actividades del municipio, una extensión que alcanza casi las 27 has. Este ámbito engloba tanto los espacios ocupados y urbanizados en su totalidad, como aquellos terrenos que por la dotación de servicios públicos y su accesibilidad se han considerados solares. El uso predominante de este espacio es residencial, con la particularidad de que una buena parte del parque inmobiliario tiene una ocupación marcadamente estacional puesto que se trata de viviendas de segunda residencia. La propuesta de ordenación incorpora la definición de unas ordenanzas de uso y edificación para cada predio que diferencian los ámbitos de carácter más tradicional de las áreas de nueva expansión.

En paralelo las Normas **enfatan los valores paisajísticos y ecológicos** reconocidos a través de diferentes instrumentos de protección de la naturaleza. Se establece una zonificación del término municipal en la que se han diferenciado tres espacios con dinámicas y necesidades diferentes. Por una parte los terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural (el espacio más extenso) que engloban tanto los terrenos ocupados por el monte: formaciones de pinar y frondosas así como masas mixtas, así como los pastos de alta montaña (puerto de Casillas). El modelo planteado reconoce el uso y ocupación del espacio de las eras y huertos, que se clasifica como suelo rústico común-huertos. Completa el modelo definido el reconocimiento y delimitación de las áreas vinculadas a las dotaciones urbanísticas públicas de carácter general, una implantación que resuelve las demandas de la población residente y estacional relacionadas con la función de Casillas como espacio de ocio.

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

## 2.1. CUADRO DE SUPERFICIES

<b>CASILLAS</b>		
Clasificación de suelo		Superficies totales (Has)
SUELO URBANO	Consolidado Casillas	26,94
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>		<b>26,94</b>

SUELO RÚSTICO	Protección Natural	1.079,10
	Común Huertos	76,76
	Común Dotacional	5,66
	Protección infraestructuras	7,48
	Protección Cultural	
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>		<b>1.169,00</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>1.195,94</b>

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
 ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

### 3. CATÁLOGO

El catálogo del término municipal de Casillas se compone de 18 fichas que se estructuran en 4 apartados o grupos:

- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (YA). 3 Fichas: YA-001, YA-002 y YA-003. Recoge los yacimientos arqueológicos inventariados, facilitados por la administración autonómica competente en materia de cultura, la revisión de estos y los nuevos que se deriven del estudio arqueológico específico realizado expresamente con motivo de la elaboración del planeamiento general.
- BIENES INMUEBLES (BI). 1 Ficha: BI-001 Reconoce el único edificio que por su valor cultural, histórico, arquitectónico o etnológico, merecen ser protegidos en el municipio.
- PATRIMONIO ETNOLÓGICO (ET). 13 Fichas: Fichas ET de la 001 a la 013. Integran el patrimonio etnológico de Castilla y León los bienes inmuebles definidos en el artículo 62 de la Ley 12/2002. Es el caso de abrevaderos, fuentes, pilones u otras muestras de la arquitectura tradicional, expresión de conocimientos arraigados y transmitidos consuetudinariamente.
- ÁRBOLES SINGULARES (AR). 1 Ficha: AR-001. 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.

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEG0

## 4. SUELO URBANO

Las Normas Urbanísticas Municipales de Casillas que establecen las líneas maestras de la estructura general del municipio, articulan el complejo entramado normativo sectorial con incidencia territorial y canalizan las propuestas de mejora de la calidad de vida en el municipio conforme a las necesidades de sus habitantes. Para ello se han configurado ordenanzas y condiciones específicas tanto para los espacios a edificar como para la urbanización de viales, espacios libres, plazas y zonas verdes.

Esta categoría de suelo constituye una extensión total de 26,94 hectáreas, donde los terrenos ya están urbanizados o incorporados al proceso de urbanización, integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población. Todos ellos cuentan además con acceso público integrado en la malla urbana y el acceso a los servicios cuenta con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones existentes como a las que permite el planeamiento, y están disponibles a una distancia máxima de 50 metros.

Cada ordenanza establecida representa una calificación diferenciada del suelo y define condiciones particulares para los siguientes parámetros, entre otros: régimen de usos, edificabilidad, intensidad de los usos, tipología edificatoria y condiciones de la parcela edificable.

Las diferentes 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 existentes.

**EXTENSIÓN (EXT):** Ámbitos de uso predominante residencial, 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 Espacios Libres Privados.

**PL:** Patio Libre Privado.

**V:** Aplicable a todos los viarios.

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

## 5. SUELO RÚSTICO

En la ordenación urbanística del término municipal de Casillas destacan los rasgos geográficos que determinan el modelo territorial de uso y aprovechamiento de este espacio. Es determinante su condición de **espacio serrano**: los condicionantes topográficos con pendientes muy pronunciadas ubicadas a una elevada altitud favorecen un sistema de usos y aprovechamientos de clara vocación forestal. La cubierta arbórea está presente en un elevado porcentaje de la superficie del término municipal, cuando la altitud se eleva aparecen las formaciones de pastizal de montaña. En Casillas, el bosque ocupa 775 hectáreas que suponen el 64,28% de toda la superficie del municipio.

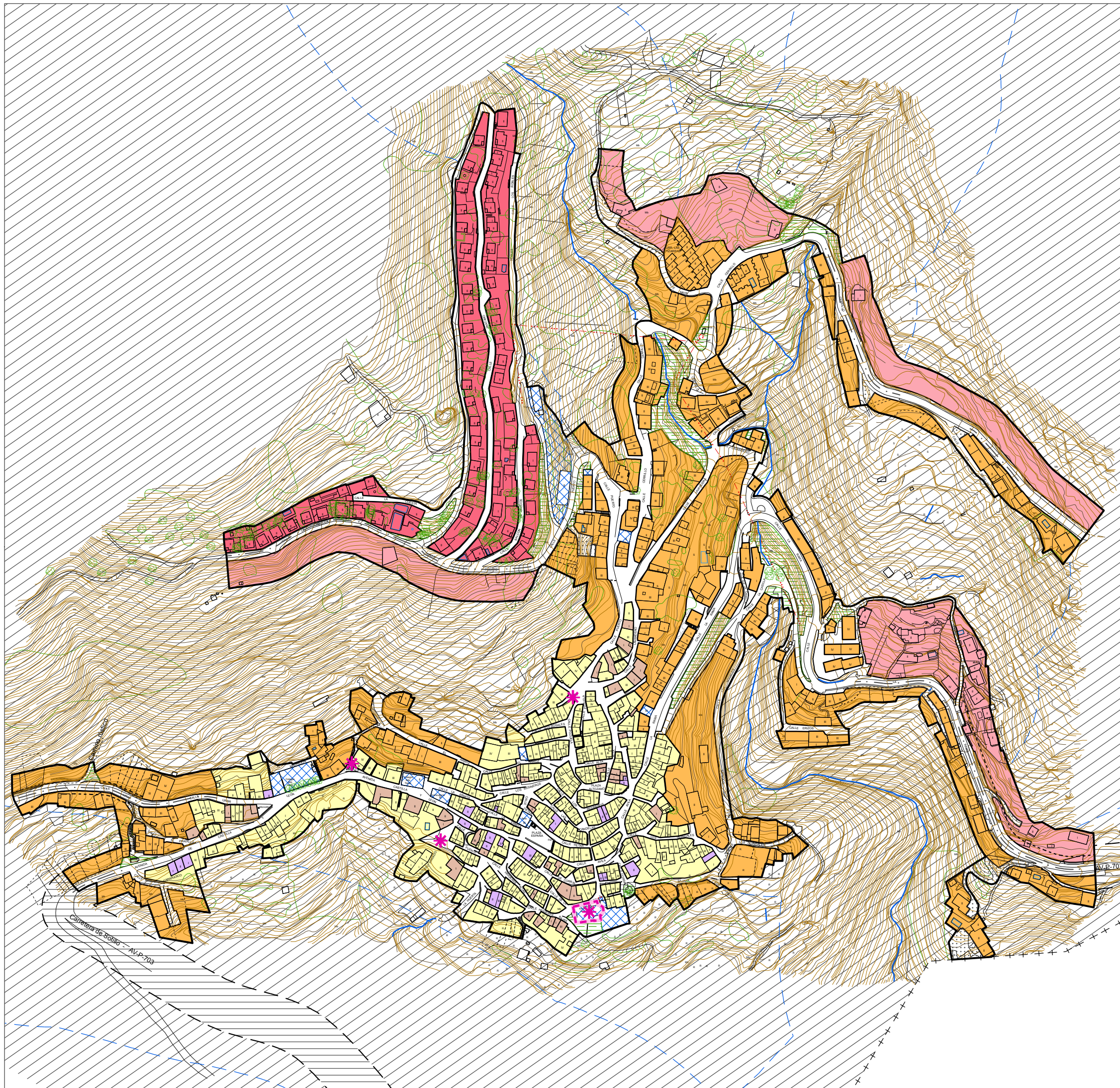
El **núcleo de población se instala sobre uno de los ámbitos más abruptos, condicionando tanto su fisionomía como su ampliación**, la pendiente es siempre superior al 15%, en los bordes urbanos supera el 55%. Hacia el sur la pendiente se suaviza conformando un área deprimida con pendientes por debajo del 15%, es el espacio de las Eras tanto del Prado como del Robellano.

Completa este modelo el reconocimiento de un espacio con singularidades propias: el **suelo rústico común huertos (SRC-HUERTOS)** cuya evolución funcional y urbanística es preciso acomodar bajo unos presupuestos claros que definan las condiciones de su ocupación urbanística para evitar su banalización. La propuesta de ordenación también reconoce una funcionalidad específica a los espacios vinculados a la dotación de servicios y equipamientos: **suelo rústico común dotacional (SRC-Dotac)**. Un proceso que tiene un claro impacto en el sistema de usos y aprovechamientos, esta nueva funcionalidad territorial exige la definición de unas condiciones de ordenación urbanística propias que garanticen un funcionamiento óptimo de los servicios instalados. Para ello se ha definido la categoría de suelo rústico común dotacional (**SRC-DOTAC**). Por último completan este modelo las categorías de **suelo rustico con protección de infraestructuras (SRPI)** y **suelo rústico con protección cultural (SRPC)**.

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO





**SUELO URBANO**

**CLASIFICACIÓN**

Límite de Suelo Urbano

**CALIFICACIÓN, ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

**RESIDENCIAL**

ORDENANZA	CONDICIONES GENERALES Nº DE PLANTAS Y ALTURAS (Ver normativa, condiciones de ordenanza)
C.I. - Casco tradicional	- B+2, 10m
EXT. - Extensión	- B+1, 7m -- Si es residencial unifamiliar - B+2, 10m -- Si es residencial plurifamiliar
AISL.1 - Aislada 1	- B+1, 7m
AISL.2 - Aislada 2	- B+1, 7m

**ESPECIALES**

Tipología tradicional (protección de elementos)  
 Edificación singular

**SISTEMAS LOCALES**

EQ. - Equipamiento  
 Espacio Libre Público  
 Espacio Libre Privado

**CATÁLOGO**

Elemento o espacio catalogado  
 Elemento puntual catalogado

**OTRAS INDICACIONES**

**BASE**

Parcelario (indicativo)  
 Edificaciones (indicativo)  
 Parcelario catastral (indicativo) (Solo se indican cuando se usan para mediciones)  
 Líneas eléctricas  
 Curvas de nivel  
 Ríos, arroyos y regueras  
 Ejes (Solo se indican cuando se usan para mediciones)

**LÍMITES DE ZONAS**

Límite Edificación (Ley de carreteras)  
 Zona de policía (Leg. sobre aguas)  
 Límite Edificación (Policía mortuoria)

**PAUTAS PARA LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y OTRAS ESPECIFICACIONES**

Espacio peatonal  
 Patio Libre Privado

**SUELO RÚSTICO**

**CLASIFICACIÓN**

Suelo rústico con protección natural  
 Suelo rústico con protección de infraestructuras

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

EN CASILLAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

FDO. LA SECRETARÍA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CASILLAS** **Resumen Ejecutivo**

**Documento para APROBACIÓN INICIAL**

Julio 2015



Núcleo: CASILLAS

**PLANO DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100  
Escala 1:3.500

Globo Hernández Beciano  
Equipo redactor: **urboplan**

**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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> del Pilar Pérez Fernández  
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano  
Arquitecta

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, A \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_

FDO. LA SECRETARIA MUNICIPAL DE CASILLAS  
ISABEL SANCHIDRIÁN GALLEGO