



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

*RESOLUCION de 1 de julio de 1998,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que
se aprueba definitivamente las Normas
Subsidiarias de Planeamiento Municipal
de Ahillones*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE AHILLONES

NORMAS URBANISTICAS
REGULADORAS Y CATALOGO

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I

NATURALEZA JURIDICA, CONTENIDO, AMBITO
DE APLICACION Y VIGENCIA

* Artículo 1: Contenido.

1. Conforme a lo establecido en el Artículo 97.4 del Reglamento de Planeamiento, las presentes Normas Urbanísticas contienen las líneas normativas que regulan las condiciones en que habrá de

producirse el Planeamiento, Urbanización y Edificación en el municipio de Ahillones, provincia de Badajoz; adaptándose al nuevo Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las premisas establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo para el presente encargo.

2. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del conjunto de documentos que componen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ahillones y que son los que a continuación se relacionan:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Justificativa.
3. Planos de Información.
4. Planos de Ordenación.
5. Normas Urbanísticas Reguladoras y Catálogo.
6. Estudio de Evaluación de Impacto Medio-Ambiental.

* Artículo 2: Objeto.

Constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, regulando y definiendo el Régimen Jurídico y Urbanístico del suelo y las edificaciones.

* Artículo 3: Marco legal.

1. Las presentes Normas Urbanísticas Reguladoras se ajustan a las determinaciones establecidas en su definición legal recogida en el Título III, Capítulo I Artículo 75 del vigente Real Decreto Ley 1/1992 de 26 de junio que aprueba la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Son de carácter subsidiario, siendo de

aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal desde el momento de su Aprobación Definitiva.

2. Los preceptos establecidos que deben cumplir las Normas Subsidiarias de Planeamiento se encuentran recogidos en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio en su artículo número 91.

* Artículo 4: Ambito de aplicación.

Se incluye, en el ámbito de aplicación de las presentes Normas, la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación del término municipal de Ahillones (Badajoz).

* Artículo 5: Vigencia.

1. Las presentes Normas, según lo dispuesto en el Art. 125 de la Ley del Suelo y 160 del Reglamento de Planeamiento, tendrán vigencia indefinida, y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación en el D.O.E. siendo susceptibles de ser Revisadas o Modificadas de acuerdo con lo que a continuación se expresa:

2. Las posibles alteraciones de su contenido deberán ser objeto de la redacción de un documento que, a su vez tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento (artículos 151.2 y 161.1 respectivamente) y aprobado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, pasarán a modificar, completar o sustituir a este documento.

3. Estos documentos serán en función de las causas que concurran alguno de los siguientes: Revisión, Modificación o Sustitución por un Plan General.

* Artículo 6: Revisión.

1. La Revisión de la Normas consiste en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por:

* Cambio del modelo territorial elegido.

* Aparición de nuevas circunstancias de carácter socio-económico, demográfico, etc. que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

2. Podrá ser la Revisión Ordinaria o Anticipada:

a. Causas de Revisión Ordinaria, (Art. 126 L.S. y Art. 160.4 R.P.):

* Transcurrido un período de CUATRO AÑOS desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento podrá decidir bien su mantenimiento, o bien el sometimiento de las mismas a información pública durante un mes para recoger sugerencias, y recavar informes de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, Junta de Extremadura, Diputación Provincial, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Confederación Hidrográfica del Guadiana, I.R.I.D.A., Ministerios de Industria y Agricultura, y cuantos organismos se consideren interesados.

* En posesión de las sugerencias e informes recibidos y a tenor de los mismos la Corporación Municipal optará definitivamente por el mantenimiento de las Normas o por su Revisión.

b. Causas de Revisión Anticipada:

Serán causas de Revisión anticipada las que a continuación se relacionan:

* Cambios generales en la red viaria.

* Cambios esenciales en las necesidades de equipamientos generales.

* Paso de Suelo Urbano a Apto para Urbanizar o No Urbanizable (o viceversa).

* Alteración global del sistema de espacios verdes.

* Aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que entre en contradicción normativa con las presentes Normas.

* Alteración global de las previsiones de instalaciones de centros industriales.

* Agotamiento total de la capacidad edificatoria en Suelo Urbano.

* Cualquier otra causa que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la Estructura General y Orgánica del Territorio.

* Artículo 7: Modificación.

Consiste en la alteración de la Normas Subsidiarias no encuadrable en la Revisión. Se procederá a la Modificación de las presentes Normas cuando se persigan algunos de los siguientes supuestos:

a. Cambios generales de alineaciones.

b. Cambios en el tamaño o límite de los equipamientos generales.

c. Cambio de ubicación de equipamientos locales.

d. Rectificaciones aisladas en límites de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

e. Incremento del volumen edificable de una zona.

f. Cambios de uso e intensidad admitidas sin incrementos de volumen.

g. Incremento de volumen edificable en una zona. Conllevará el aumento proporcional de espacios libres cedidos.

h. Utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos.

i. Necesidad de ejecutar obras en contradicción con la presente ordenación, por parte de órganos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales.

j. Cambios de Ordenanzas de Edificación.

* Artículo 8: Sustitución por un Plan General.

La sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General procederá en los siguientes supuestos:

a. Cuando sea acordado por el Ayuntamiento en alguno de los supuestos de los artículos precedentes.

b. Cuando la dinámica urbana del municipio exigiese la existencia de una programación de la Estructura General y de la Urbanización del suelo.

c. Cuando de la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación con afección en el municipio de Ahillones, así se dedujese como necesario.

d. Cuando el Organismo competente de superior rango así lo determine.

* Artículo 9: Interpretación de la documentación.

Corresponde el arbitrio en la interpretación de la presente normativa al Excmo. Ayuntamiento de Ahillones, conforme a las limitaciones que la Legislación Urbanística vigente establece. Genéricamente cuando existiese duda de interpretación se estimará la más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino públicos.

* Artículo 10: Obligatoriedad de cumplimiento.

1. Estas Normas obligan de igual modo a la Administración y a los Administrados.

2. Deberán respetarse las prescripciones que se establecen, en las presentes Normas Urbanísticas y las que resulten de los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, respecto a las facultades de edificar y de ejecutar cualesquiera de los actos que exijan previa Licencia Municipal así como en la acción planificado-

ra mediante la redacción de las distintas figuras de planeamiento que competan; ya sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos.

3. Las Administraciones que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el Término Municipal de Ahillones deberán acomodar estos actos a las presentes Normas y demás disposiciones municipales.

4. Cuando se produzcan situaciones de urgencia excepcional o interés público previstas en los artículos 15 y sucesivos de la L.S., se estará a lo previsto en los indicados preceptos.

* Artículo 11: Información urbanística.

1. La publicidad del contenido de las presentes Normas y demás figuras de planeamiento que se formulen en su desarrollo, se referirá a la totalidad de los documentos que la integran.

2. La información urbanística que corresponda, a la que tiene derecho todo administrado según reza y en el modo en que lo hace el artículo 43 de la L.S., se podrá llevar a efecto mediante consultas verbales, o por escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento, mediante instancia de solicitud del interesado, con identificación de la finca, polígono o sector, acompañada de plano de localización a escala máxima 1:1.000, y datos registrales.

3. La información municipal señalará el tipo o categoría del suelo que corresponda, así como los usos e intensidades atribuidos en las presentes Normas.

4. A tales efectos el Ayuntamiento podrá crear, en la correspondiente ordenanza, el documento denominado «CEDULA URBANÍSTICA» (artículo 44 L.S.), acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal, en la que se referirán los siguientes contenidos:

a. Situación de la finca, en expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b. Grado de cumplimiento de las condiciones de solar y descripción de las obras a realizar para alcanzar esa característica.

c. Norma Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación de la misma.

d. Clase y categoría del suelo en la que se halla enclavada.

e. Unidad de Ejecución, Polígono o Sector de que se trate.

f. Uso e Intensidad que tenga atribuido en las Normas, con expresión de los parámetros específicos de edificación.

* Artículo 12: Prelación Normativa.

1. Dentro del municipio de Ahillones y a los efectos prevenidos en estas Normas, serán de aplicación, en el orden de prelación que a continuación se expresa, las disposiciones o preceptos contenidos en la siguiente normativa:

a. Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992 de 26 de junio).

b. Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo (L.S. de R.D. 1.346/1976 de 9 de abril): de Planeamiento, de Gestión Urbanística, ..., con las variaciones, que en aplicación de la Disposición Final Unica del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ..., (R.D.L. 1/1992), establece el M.O.P.T. en el R.D. 304/1993 de 26 de febrero por el que se aprueba la tabla de vigencia de los distintos Reglamentos mencionados, publicado en el B.O.P. con fecha de 18 de marzo de 1993.

c. Legislación específica incidente en la materia objeto de estas Normas.

d. Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ahillones.

e. Normas Subsidiarias de Planeamiento con ámbito en la provincia de Badajoz.

2. Cuando se produjese discordancia o imprecisión entre los distintos documentos que integran estas Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos de Prelación Normativa:

* Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto, actúa en modo supletorio y subordinado a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Proyecto, opera para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones de éstos en caso de que éstas fueran insuficientes o contradictorias.

* Planos de Proyecto: Por tratarse de Planos de Ordenación sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la más amplia, predominará sobre las demás, dominando así, la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000 y ésta a su vez sobre la 1/10.000.

De igual modo son predominantes los Planos de Proyecto sobre los de Información.

* Catálogo: Por tratarse de un documento autónomo prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento salvo las propias Normas Urbanísticas.

* Normas Urbanísticas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Ahillones. Predominan sobre todos los restantes documentos de las Normas Subsidiarias, para cuanto en ella se regula.

* Memoria Informativa y Planos de Información: Tienen mero carácter informativo y ponen de manifiesto cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

* Artículo 13: Competencia.

1. En virtud del Real Decreto 2.912/1979 de 21 de diciembre, (sobre transferencia a la Junta de Extremadura), de la Ley 2/1984 de 7 de junio del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto del Presidente de la Junta de Extremadura de 10 de junio de 1986 (de asignación de competencias de Urbanismo a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente), y finalmente del Decreto 136/1989 de 5 de diciembre (por el que se regula la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura); las competencias atribuidas en la L.S. y en el Reglamento de Disciplina Urbanística a: Consejo de Ministro, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Gobernador Civil y Comisión Provincial de Urbanismo, corresponden respectivamente ahora a: Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, Director General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda y Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En virtud de lo establecido en el Decreto 187/1995 de 14 de noviembre y el Decreto de Presidente n.º 20/1995 de 21 de julio la nueva denominación de los organismos será Consejería de Obras Públicas y Transportes, Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

2. Compete al Excmo. Ayuntamiento de Ahillones, en primera instancia, dentro de las limitaciones establecidas en la legislación vigente, tanto la interpretación y el desarrollo de la presente normativa como velar por el exacto cumplimiento de su contenido.

3. En su defecto, dichas facultades serán ejercidas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y en última instancia por la Junta de Extremadura.

4. En el desarrollo de las Normas y en virtud del derecho de subsidiariedad, puede tener cabida la iniciativa privada, mediante la redacción de Planes Parciales, P.E.R.I., Estudios de Detalle, ..., los cuales observarán las directrices que se estable-

cen en las presentes Normas, siendo su tramitación y determinaciones las establecidas en la Sección 2.ª, Capítulo III del Título III de la L.S., y competencia municipal su Aprobación Inicial, habiendo de recibir para ser ejecutivas, la Aprobación Definitiva del organismo competente.

CAPITULO II CLASIFICACION DEL SUELO

* Artículo 14: Tipos y categorías de suelo.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 9 y sucesivos de la L.S. y en el art. 91.a del Reglamento de Planeamiento, se clasifica el territorio del término municipal en: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

* Artículo 15: Suelo Urbano. Definición y delimitación.

Es el que queda delimitado por el perímetro establecido en los correspondientes Planos de estas Normas, y que reúne las características determinadas en el Artículo 10 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

* Artículo 16: Suelo No Urbanizable. Definición y delimitación.

Constituirán el Suelo No Urbanizable los restantes terrenos del Término Municipal no incluidos en las delimitaciones de las clasificaciones anteriores, según determinaciones del Artículo 12 de la Ley del Suelo.

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I SUELO URBANO

— Sección 1.ª: Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

* Artículo 17: Planeamiento de desarrollo.

El Suelo Urbano se desarrollará mediante: Planes Especiales, Normas Complementarias y Estudios de Detalle.

* Artículo 18: Planes Especiales (P.E.).

1. Objeto y Contenido:

De acuerdo con los artículos 84.2 de la L.S. y 76.2 del R.P.: «En

desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento podrán formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

a. Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.

b. Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c. Reforma interior en Suelo Urbano.

d. Protección de los elementos a los que se alude en el párrafo b, del apartado 1 del artículo 84 de la L.S.

e. Saneamiento de poblaciones.

f. Mejora de los medios urbano, rural y natural.

g. Cualesquiera otra finalidad análoga».

Con independencia de lo anteriormente expuesto, y para los supuestos que en ellos se enuncian, será lógicamente preceptivo lo expresado en los puntos 1 y 3 del artículo 84 de la L.S.

Si el Plan Especial fuese de Reforma Interior y Saneamiento se adaptará al cumplimiento específico de las particularidades que se señalan en el Art. 85 de la L.S. y Art. 83 y sucesivos del R. de P. en su Sección cuarta del Capítulo IX.

2. Documentación:

Atendiendo al Art. 77 del R.P., los Planes Especiales contendrán la siguiente documentación mínima:

a. «Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.

b. Estudios complementarios.

c. Planos de información y ordenación a escala adecuada.

d. Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior o de Ordenación de Conjuntos y Recintos Históricos y Artísticos.

e. Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.

f. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y de saneamiento.

g. Estudio económico y financiero.

El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de Reforma Interior, salvo que alguno de los documentos, de éstos sea innecesario por no guardar relación con la reforma».

3. Tramitación:

La tramitación de los Planes Especiales se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el artículo 106 y 116 de la L.S. y en los artículos 145, 147.1, 147.2, 147.3 y 148 del vigente Reglamento de Planeamiento, sometiéndose a las disposiciones comunes que este Reglamento especifica en su Secciones primera y séptima del Capítulo III del Título IV.

* Artículo 19: Normas Complementarias (N.C.).

1. Objeto y Contenido:

Según el artículo 74 de la L.S. y artículo 88 del R.P., «Las Normas Complementarias tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por las Normas Subsidiarias. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de los planes que complementan, y en ningún caso podrán modificarlas.

El contenido de estas Normas contemplarán las siguientes determinaciones:

- a. Fines y objetivos de su promulgación, expresando su carácter complementario de los Planes Generales, así como su conveniencia y oportunidad.
- b. Determinación del ámbito en el que son de aplicación estas Normas.
- c. Relaciones e incidencias con el Plan General.
- d. Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.
- e. Previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o provisiones en suelo insuficientemente dotado.

Las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen».

2. Documentación:

Las Normas Complementarias, según los artículo 79 de la L.S. y 95 del R.P., se expresarán en los siguientes documentos:

- a. «Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
- b. Planos de información y ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las Normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General (Normas Subsidiarias) que complementen.
- c. Reglamentación o definición, según los casos, de los extremos que constituyan el objeto de las Normas.
- d. Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos».

3. Tramitación:

La tramitación de las Normas Complementarias se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el Art. 151 del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo con las disposiciones específicas en las secciones primera y novena del Capítulo III del Título IV del citado Reglamento.

* Artículo 20: Estudios de Detalles (E.D.).

1. Objeto y contenido:

De acuerdo con los artículos 91 de la L.S. y 65 del R.P., en desarrollo de estas Normas podrán formularse Estudios de Detalle tanto de alineaciones y rasantes como de ordenación de volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones específicas que a continuación se definen:

- a. El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el Suelo Urbano o a reajustar y adaptar las previstas en dicho instrumento de ordenación de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijan en el mismo.
- b. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.
- c. Se pueden formular Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes, completados, si se desea, con la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el mismo Estudio, completando así la red de comunicaciones exteriores. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se si-

túa la edificación, debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad designado.

d. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de instrumentos de ordenación de rango superior y, en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2. Documentación:

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima en virtud de los artículos 91 de la L.S. y 66 del R.P.

a. «Memoria justificativa de la conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b. Cuando se modifiquen la disposición de volúmenes se efectuará además un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en estas Normas y de las que se obtienen de las propuestas en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el apartado n.º 3 del artículo 65 del R.P.

c. Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente».

3. Tramitación:

La tramitación de los Estudios de Detalle se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el artículo 140 del vigente Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

— Sección 2.ª: Gestión del Planeamiento.

* Artículo 21: Condiciones exigibles a toda actuación urbanística e Instrumentos de gestión.

1. Toda actuación de ejecución de planeamiento en Suelo Urbano exigirá con arreglo a lo previsto por la L.S. la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, y la fijación correspondiente del Sistema de Actuación, o bien en los casos en que lo permite la Ley (Art. 143), su ejecución mediante el modelo de Actuaciones Asistémicas definido en el Capítulo III del Título IV de la L.S., al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el Planeamiento.

2. Según lo referido en el artículo 146 de la L.S., en Suelo Urbano, las Unidades de Ejecución podrán contenerse en el Planeamiento General. Si la delimitación de las mencionadas Unidades no se contuviere en los Planes, o se estimase necesaria la modificación de las ya delimitadas cuando proceda, podrá el Ayuntamiento, bien de oficio o a petición de los particulares interesados, acordarlas, previo los trámites de Aprobación Inicial e Información Pública durante 15 días.

En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas en los artículos 116, 118 y 121 del T.R.L.S.O.U.

3. Los Instrumentos de gestión urbanística son aquéllos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

* Artículo 22: Sistemas de Actuación y Convenios Urbanísticos.

1. Los Sistemas de Actuación se ajustarán a las formulaciones definidas en el Art. 148 y siguientes de la L.S., y en el Art.152 y sucesivos del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los Sistemas de Actuación son los siguientes:

- a. Compensación.
- b. Cooperación.
- c. Expropiación.

3. Se fomenta la realización previa de los Convenios Urbanísticos que fueran posibles, en la voluntad de facilitar la Gestión Urbanística del Planeamiento propuesto.

4. Se permite la asociación de los diferentes propietarios para acometer la realización del planeamiento.

5. Los propietarios deberán convenir con el Ayuntamiento las cesiones de suelo cifrándolas en un mínimo de 10% y un máximo del 80% del aprovechamiento real resultante.

— Sección 3.ª: Ejecución del Planeamiento.

* Artículo 23: Instrumentos de Ejecución.

La ejecución del Planeamiento se llevará a cabo mediante el desarrollo de proyectos técnicos los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a. Proyectos de Urbanización.
- b. Proyecto de Parcelación.

- c. Proyectos de Edificación.
- d. Proyectos de Demolición, etc....

* Artículo 24: Proyectos de Urbanización.

1. Objeto y Contenido:

Los Proyectos de Urbanización, según se definen en los artículo 92 de la L.S. y 67 y sucesivos del R.P., son proyectos de obras cuya finalidad es la definición técnica precisa para llevar a la práctica (por técnico distinto al autor del proyecto), en Suelo Urbano, las determinaciones correspondientes que directamente se establecen en las Normas Subsidiarias y Planes Especiales de Reforma Interior; y en zonas Aptas para Urbanizar, las definiciones necesarias para la realización material de los propios Planes Parciales.

Con independencia de lo expresado, en el párrafo anterior, podrán redactarse y autorizarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del conjunto de determinaciones de estas Normas.

En cualquier caso un proyecto no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, ni modificar las previsiones del Planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

2. Documentación:

Los Proyectos de Urbanización, en virtud del artículo 92.3 de la L.S. y del artículo 69.1 del R.P., comprenderán los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b. Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- c. Pliego de Condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- d. Planos de proyecto y de detalles.
- e. Mediciones.
- f. Cuadro de precios descompuestos.
- g. Presupuesto.

No será necesaria la formulación de Pliego de Condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el Sistema de Compensación en terrenos de un solo propietario.

3. Tramitación:

En la formación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se seguirán los trámites establecidos en el Art. 141.1, 141.2, y 141.4 del Reglamento de Planeamiento.

* Artículo 25: Condiciones generales de las Obras de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse en lo posible a los Reglamentos, Instrucciones y Reglamentaciones que a continuación se detallan:

- * Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.
- * Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre 1994.
- * Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.T.).
- * Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.T.).
- * Instrucciones de Carretera (M.O.P.T.).

En cuanto al Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

- * Ley de Aguas, (29/1985 de 2 de agosto).
- * Instrucciones para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Aguas y Saneamiento de poblaciones, de 12 de julio de 1975.
- * Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril.

En cuanto al Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:

- * Ley de Expropiación Forzosa y Servidumbre de Líneas Eléctricas de 18 de marzo de 1966 y de 20 de octubre de 1966.
- * R.E.B.T. de 20 de septiembre de 1973.
- * Reglamento de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968.
- * Instrucción sobre Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- * Aparcamientos.
- * Tratamiento de residuos sólidos.
- * Jardinería y mobiliario urbano.
- * Justificación y aprobación por parte de los organismos competentes de los enlaces de la red viaria local con la red general.
- * Justificación de la potabilidad de agua y garantía probada documentalmente de la existencia de los caudales de suministro.

* Solución adoptada para el tratamiento de aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza con informe favorable en su caso de la Comisaría de Aguas.

3. En todo el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar las instalaciones eléctricas en Alta, Media y Baja Tensión serán subterráneas hasta la Caja General de Protección del abonado. Asimismo, en dichos Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, todas las instalaciones de redes de telefonía serán subterráneas hasta la acometida individual del usuario. Quedando pues, prohibidos expresamente en los suelos indicados los tendidos aéreos eléctrico y de cualquier naturaleza.

* Artículo 26: Proyectos de Parcelación y Reparcelación.

1. Proyectos de Parcelación:

Los Proyectos de Parcelación se redactarán en la estricta observancia de cuanto se detalla en los artículos 257, 258 y 259 de la L.S.

2. Proyectos de Reparcelación:

La redacción de estos proyectos será conforme en contenido, procedimiento y reglas a cuanto se detalla en los artículos 164, 165 y 166 de la L. S.

* Artículo 27: Proyectos de Edificación.

1. Objeto y Contenido:

Los Proyectos de Edificación tendrán por objeto el desarrollo pormenorizado de las construcciones que se realicen en terrenos del término municipal, conteniendo todas las especificaciones necesarias para el fácil entendimiento, previo, de cuantos elementos compongan la edificación, así como de la concepción global de las obras.

2. Documentación:

Los Proyectos de Edificación contendrán los siguientes documentos mínimos:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b. Planos de situación e información en relación con el conjunto urbano.
- c. Planos de proyecto y detalles constructivos de las distintas partes que componen el mismo.
- d. Pliego de Condiciones Técnicas y Económico-administrativas de las obras y servicios.

e. Mediciones.

f. Cuadro de precios descompuestos.

g. Presupuestos generales de las obras.

3. Tramitación:

Los Proyectos de Edificación están supeditados a la obtención de Licencia Municipal, previa a la ejecución material de las obras, según marca, y en el modo en que lo hace el Título I, Capítulo I, Sección 1.ª, Art. 1 y sucesivos del Reglamento de Disciplina Urbanística.

* Artículo 28: Proyectos de Demolición.

1. Objeto y contenido:

Los Proyectos de Demolición tendrán por objeto el ordenar y regular la forma, el tiempo y el orden en el que deberá acometerse la demolición de una construcción, especificando los medios con que ha de llevarse a cabo, y presupuestando el coste de las obras. Contendrán las determinaciones necesarias para exponer con claridad todas y cada una de las premisas que establezca, o fuese necesario establecer.

2. Documentación:

Los Proyectos de Demolición, comprenderán los siguientes documentos:

a. Memoria-Informe:

- * Obras objeto del proyecto, emplazamiento y propietario.
- * Descripción del edificio a derribar con indicación de superficies y volúmenes.
- * Informe técnico de la finca a derribar con sus características constructivas, estado de conservación y fase de vida.
- * Proceso de derribo. Se indicará el modo o la forma de proceder al derribo.
- * Descripción de los edificios colindantes.

b. Planos:

- * De emplazamiento, si procede, y de situación a escala mínima 1:2.000.
- * Plantas a demoler con distribución esquemática. Escala mínima 1:100.
- * Fachada a escala mínima 1:100, que puede sustituirse por fotografías de la misma.

c. Estimación de Presupuestos:

* En caso de que por el estado de la edificación no sea posible la redacción de uno o varios de los documentos requeridos, se acompañará certificado del arquitecto, acreditativo de estas circunstancias.

3. Tramitación:

Los Proyectos de Demolición están sometidos a la obtención de Licencia Municipal de Obras, previa a la ejecución material de las mismas, según marca el Art.1 punto 14 de la Sección 1.ª, Capítulo I, Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el modo en que lo hacen los sucesivos artículos de la misma Sección.

— Sección 4.ª: Limitaciones.

* Artículo 29: Ejercicio de las facultades de urbanizar y edificar.

1. En Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de Solar Edificable definido en esta Normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

a. Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

2. El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.

3. En Suelo Urbano, de acuerdo con el Art. 20 de la L.S.: «La ejecución del planeamiento..., implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c. Costear y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d. Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

e. Edificar los solares en los plazos fijados en la preceptiva licencia».

4. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección 2.ª del Capítulo III del Título Primero de la Ley del Suelo.

CAPITULO II

SUELO NO URBANIZABLE

— Sección 1.ª: Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

* Artículo 30: Planes Especiales (P.E.).

1. Objeto y Contenido:

1. Según el artículo 84 de la L.S.: «En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Municipales Generales de Ordenación y en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento podrán así mismo formularse Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

a. Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.

b. Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c. Reforma interior en Suelo Urbano.

d. Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b del apartado 1 de este mismo artículo 84.

e. Saneamiento de poblaciones.

f. Mejora de los medios urbano, rural y natural.

g. Cualesquiera otra finalidad análoga».

2. «En ausencia de Plan Director Territorial de Coordinación, de Plan General o Normas Subsidiarias de Ordenación, o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a. Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas re-

lativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

b. Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación».

3. Los Planes Especiales a que se refiere el punto dos anterior contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto a uso de suelo afectado hayan de adoptarse.

4. Los Planes Especiales mencionados en los dos números anteriores deberán incluir entre sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 86, 87, 88, 89 y 90 de la Ley del Suelo.

5. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Directores territoriales de Coordinación, a los Planes Generales Municipales ni a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

2. Documentación:

Los Planes Especiales contendrán la siguiente documentación mínima (Artículos 77.2 y 77.3 del R.P.):

- a. «Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b. Estudios complementarios.
- c. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
- d. Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior o de ordenación de conjuntos y recintos históricos y artísticos.
- e. Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y de saneamiento.
- g. Estudio económico y financiero.

El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de Reforma Interior, salvo que alguno de los documentos, de estos sea innecesario por no guardar relación con la reforma».

3. Tramitación:

La tramitación de los Planes Especiales se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en los artículos 106 y 116 de la L.S. y 145, 147.1, 147.2, 147.3, y 148 del vigente Reglamento de Planeamiento, sometiéndose a las disposiciones comunes que este Reglamento especifica en su Secciones primera y séptima del Capítulo III del Título IV.

— Sección 2.ª: Actuaciones en Suelo No Urbanizable.

* Artículo 31: Destino, Prohibiciones y Autorizaciones.

1. Los terrenos que se clasifican como Suelo No Urbanizable en estas Normas Subsidiarias están sujetos a las limitaciones de destino, prohibiciones y autorizaciones que se establecen en los artículos 15 y 16 de la Ley del Suelo.

2. Los espacios que por sus características según estas Normas deban ser objeto de una especial protección a los efectos de la Ley del Suelo, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la L.S..

— Sección 3.ª: Limitaciones.

* Artículo 32: Ejercicio de las Facultades de Urbanizar y Edificar.

1. El Suelo No Urbanizable estará sujeto con carácter general, además de las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones (artículo 16 L.S.):

1.ª. «No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2.ª. Podrán autorizarse, por el órgano autonómico competente, edi-

ficaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a. Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- b. Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada se elevará por éste al órgano autonómico competente.
- c. Información pública durante 15 días al menos.
- d. Resolución definitiva del órgano autonómico.

2. La autorización señalada se entiende sin perjuicio de obtener licencia municipal.

3. Para autorizar escribir en el registro de la propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2 de la L.S.

4. Son de plena vigencia, de igual modo las limitaciones establecidas en los artículos 15 y 17 de la L.S.

5. Las solicitudes de construcciones en este tipo de suelo que estén afectadas por las zonas de protección de carreteras precisarán de informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

TITULO III

REGIMEN JURIDICO DEL SUELO. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO I

SUELO URBANO

* Artículo 33: Derechos y Deberes básicos de los propietarios.

A. De acuerdo con el Capítulo III del Título I de la Ley del Suelo (Artículos 19 y sucesivos):

1. «La aprobación del planeamiento preciso según las clases de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables».

2. La ejecución del planeamiento garantizará (artículos 20 y 140 de la L.S.) la distribución equitativa de beneficios y cargas entre

los afectados e implicarán el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b. Ceder el porcentaje de aprovechamiento que se establezca para cada caso al Ayuntamiento.
- c. Costear y, en su caso ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d. Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos que se establezcan, en su caso.
- e. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determinan la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen en el artículo siguiente de las presentes Normas.

3. «Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlo efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana». El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto con anterioridad en este párrafo se sufragará por los propietarios o la administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

B. Según el artículo 6 L.S., «La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derecho indemnizatorio salvo en los supuestos que la Ley define».

Los supuestos indemnizatorios a que habrá lugar son los señalados por la Ley en sus artículos 237, 238, 239, 240 y 241.

* Artículo 34: Facultades Urbanísticas.

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos (artículo 23 L.S.):

- a. «A urbanizar entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
- b. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.

c. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable».

2. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la Ley del Suelo o en la legislación o planeamiento urbanístico aplicable.

3. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo. Los instrumentos de planeamiento a los que se hace referencia son los especificados en el artículo 24 de la L.S.

* Artículo 35: Cesiones en Suelo Urbano.

Los propietarios de Suelo Urbano integrado en Unidades de Ejecución, deberán:

a. Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios (Art. 20.1.a. L.S.).

b. Ceder obligatoriamente y de modo gratuito el 10% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución en que se encuentra la finca conforme al R.D. 5/1996 de 7 de junio.

CAPITULO II

SUELO NO URBANIZABLE

* Artículo 36: Derechos y Deberes de los propietarios.

1. Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como Suelo No Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente párrafo.

2. Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las que se determinen en la legislación aplicable y cumplirán lo indicado en el Capítulo IV del Título IV de estas Normas Urbanísticas.

3. El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico de lo que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen establecido para aquél.

CAPITULO III

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DE SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA.

— Sección 1.ª: Licencias.

* Artículo 37: Actos sujetos a Licencia.

A excepción de las obras públicas en general, y en concreto, aquellas obras a realizar sobre la carretera N-432, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc..., así como también a los elementos funcionales de la misma, por estar considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 25/1988 de Carreteras de 29 de julio, el art. 55 del Reglamento General de Carreteras de 2-9-94, el art. 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el art. 84, 1-b de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local, estarán sujetos a previa licencia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 242 de la L.S. y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística los siguientes actos:

A. Licencias de Nueva Planta:

1. Obras de construcción de edificación e instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicios públicos o de la Administración.

B. Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

2. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases.

3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

4. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

5. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones o instalaciones cualquiera que sea su uso.

C. Licencias de Uso o Cambio de Uso:

6. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones o instalaciones de toda clase.

7. La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

8. Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la L.S.

D. Licencias de Demolición:

9. La demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).

E. Licencias de Urbanización:

10. Las segregaciones de parcelas.

11. Las agregaciones de parcelas.

12. Las parcelaciones urbanísticas.

13. Las obras de instalaciones de servicios públicos.

14. Los movimientos de tierra, tales como desmontes; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.

15. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

F. Licencias de Ocupación:

16. Terminada la construcción, se solicitará por el propietario, Licencia de Ocupación, acompañando certificado de fin de obra del Arquitecto-Director, en el que se hará constar que la edificación se ha hecho con arreglo al Proyecto aprobado por el Ayuntamiento. La Licencia de Ocupación será concedida una vez que por los distintos servicios municipales sea aprobado que cumple con las ordenanzas de aplicación y condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción. Si existiera algún defecto le será comunicado al peticionario de la licencia que se obliga a corregirlo.

G. Licencias de Apertura de Industria:

17. Para la apertura de industria será necesario:

a. Obtener Licencia de Instalación conforme a las disposiciones vigentes y previa presentación de la documentación que exija el Ayuntamiento.

b. Obtener Licencia de Obra para construcción o acondiciona-

miento del edificio, nave o local conforme a las Ordenanzas de estas Normas.

H. Otras Licencias:

18. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

19. Las obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.

20. La extracción de áridos.

21. La instalación de grúas-torre de apoyo a las edificaciones.

22. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la L.S. (en cada caso concreto corresponderán a alguno de los tipos de licencia antes mencionados).

23. Cualquier otro acto que quede supeditado a la solicitud obligatoria de licencia municipal por cualquier figura legal de rango superior a la presente Norma Subsidiaria.

* Artículo 38: Competencia y Procedimiento para otorgar las licencias.

A.—COMPETENCIA PARA OTORGAR LAS LICENCIAS (Art. 243 L.S.).

1. La competencia para otorgar la licencia corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con su legislación aplicable (Comisión Permanente, Alcalde, si está previsto en las Ordenanzas Municipales o en los casos previstos en la L.S., y al Pleno Municipal), salvo en los casos que se establecen como excepciones a lo anterior en la misma L.S.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

3. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tal licencia si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalaciones o actuación pertenecen al dominio público.

B.—PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCION DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.

1. Solicitud de Licencia.

a. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente, depositándose en el Registro General del Ayuntamiento.

b. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la misma, se determinan en los apartados siguientes.

2. Clasificación de los Actos.

A los efectos prevenidos en las subsiguientes disposiciones sobre tramitación de licencias, se clasifican las Actividades en las siguientes categorías:

a. Actividades y Obras Mayores.

Se entenderán como «Actividades y Obras mayores» los siguientes casos:

- * Las parcelaciones urbanísticas.
- * Los movimientos de tierra que precisen contención o entibado.
- * Las obras de urbanización.
- * Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.
- * Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.
- * Las obras de reforma o reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieren suponer modificación sustancial de su estructura o del aspecto exterior de las mismas.

b. Actividades y Obras Menores.

Se entenderán como «Actividades y Obras Menores» los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior.

Se consideran obras menores aquellas obras de reforma que afectando al aspecto exterior de las edificaciones, sean de escasa importancia como:

- * Enfoscados o revestimientos de muros.
- * Reformas de huecos de fachadas, etc.

3. Documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia.

a. Actividades y Obras Mayores:

- * En Obras de Nueva Planta, Reforma y Ampliaciones:

Proyecto, por triplicado, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

- * En las Obras de Derribo de Construcciones:

Proyecto, por triplicado, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, adjuntando

documentación fotográfica de las construcciones que se pretenden demoler.

- * En los Movimientos de Tierras:

Proyecto, por triplicado, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, donde se incluyan los planos de emplazamiento y de perfiles topográficos necesarios y suficientes para apreciar el volumen y características de las obras a realizar. Indicando las medidas de protección de colindantes a tomar, etc.

- * En las Obras de Planificación Urbanística:

Si no fuesen en desarrollo directo de las previsiones de estas Normas Subsidiarias, Proyecto, por triplicado, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, formalizado conforme a la figura de planeamiento que corresponda.

b. Actividades y Obras Menores:

Documentación escrita y gráfica en la que se describa suficientemente las obras, indicando extensión y situación.

4. Procedimiento para la resolución de las solicitudes.

a. En el plazo de los cinco días siguientes a la fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento se remitirá un ejemplar del Proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.

b. Los informes de estos Organismos deberán remitirse a la Corporación interesada diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el apartado d. subsiguiente, transcurridos los cuales se entenderá favorablemente informadas las solicitudes.

c. Si resultasen deficiencias subsanables, se notificarán al petionario, antes de expirar el plazo a que se refiere el citado apartado d., para que en el plazo de quince días pueda subsanarlas.

d. Las licencias para el desarrollo de OBRAS O ACTIVIDADES MENORES habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de UN MES y las de OBRAS O ACTIVIDADES MAYORES en el de DOS MESES, a contar, ambos, desde la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General correspondiente.

e. El cómputo de estos plazos quedará suspendido, en su caso, durante los quince días, que prevé el apartado c., contados a partir de la notificación de la deficiencia.

f. Si transcurrieren los plazos señalados en el apartado d. anterior,

con la prórroga correspondiente sin que se hubiere notificado resolución expresa, se estará a lo que sigue:

* El peticionario de licencia para el ejercicio de Obras o Actividades Mayores podrá acudir a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y si en el plazo de UN MES no se notificare al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo; si bien, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de estas Normas y de la Ley del Suelo y los Reglamentos de Desarrollo en vigor.

* Si la licencia solicitada se refiere a Actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

* Si la licencia instada se refiere a Obras o Actividades Menores, se entenderá otorgada por silencio administrativo, con la misma restricción ya señalada anteriormente para las Obras o Actividades Mayores.

g. La Corporación Local interesada podrá reducir, en cuanto a ella afecte, los plazos señalados.

* Artículo 39: Requisitos Generales para la Concesión de Licencias de Edificación en Suelo Urbano.

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en Suelo Urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se haya de construir.

2. Caso de estar la parcela incluida en una Unidad de Ejecución prevista en estas Normas, deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios, en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores podrán concederse licencia de edificación con los requisitos y condiciones que se señalan en los siguientes párrafos:

a. Para construcciones destinadas a fines industriales con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 39.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b. En terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c. En terrenos incluidos en alguna de las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas, antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los requisitos a tal efecto marcados por el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

* Artículo 40: Licencia de Edificación en Suelo No Urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar Licencias en Suelo No Urbanizable, siguiendo el procedimiento establecido legalmente de tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura.

En los casos citados anteriormente, será preceptivo el informe correspondiente del organismo titular de la obra pública: Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, o Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura o Diputación Provincial de Badajoz, Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura o cualquier otro Organismo Competente.

2. Si se tratase el otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como a edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar que no formen Núcleo de Población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la autorización otorgada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura mediante el procedimiento que recoge el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.

3. Procedimiento:

El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será como sigue:

a. Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento en la que se haga constar o a la que se acompañe los siguientes extremos o documentación:

* Nombre, apellidos, o en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

* Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación referido al catastral. Para la justificación de que no se forma Núcleo de Población, en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 100 metros.

* Si se tratase de actividades u obras mayores, proyecto técnico

definitorio de las mismas, suscrito por facultativo habilitado al respecto y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

* Si se tratare de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de estos extremos y de sus necesarios emplazamientos en medio rural, y, en el caso de vivienda, de que no se forma Núcleo de Población.

b. El Ayuntamiento informará la petición, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el Suelo No Urbanizable se prevén en las Presentes Normas y, posteriormente, elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

c. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura someterá el expediente a información pública durante veinte días mediante publicación en el D.O.E.

d. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la solución definitiva por la autoridad u órgano competente de los enunciados en la letra anterior. En la resolución habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad pública o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratare de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso con arreglo a los criterios de estas Normas las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un Núcleo de Población.

e. Aprobado o autorizado el expediente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el Ayuntamiento interesado procederá a la expedición de la Licencia Municipal correspondiente, completando previamente el interesado, la petición de la misma.

— Sección 2.ª: Actuación Normativa General.

* Artículo 41: Protección de la Legalidad Urbanística.

1. La legalidad urbanística se defenderá con los medios legalmente previstos en la Sección 3.ª del Capítulo Primero del Título VII de la L.S. (Art. 242 y sucesivos), y en el Título II del Reglamento vigente de Disciplina Urbanística.

2. Las infracciones urbanísticas definidas, tipificadas y tratadas sus prescripciones en el Capítulo II del Título VII de la L.S. se corregirán conforme a lo enunciado en el mencionado Capítulo mediante la incoación de expediente sancionador como se establece en el artículo 273 de la L.S. y el artículo 65.1 y 65.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Serán competentes para acordar la inicia-

ción del expediente sancionador los Ayuntamientos, los Organos Autonómicos y demás Organismos Urbanísticos que tengan atribuidas facultades de inspección y fiscalización del planeamiento. La tramitación de los expedientes se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. Conforme se establece en el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiera actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

* Artículo 42: Inspección Urbanística.

1. La inspección urbanística, en general, se ejercerá por el propio Ayuntamiento y, subsidiariamente o complementariamente, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, según el artículo 260 de la L.S.

2. En particular corresponde al Alcalde, o a quien en éste delegase, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones que se realicen en el término municipal al objeto de comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigidas en estas Normas.

3. Todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

4. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de yacimientos arqueológicos, deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Educación y Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

* Artículo 43: Infracciones Urbanísticas.

Se consideran infracciones urbanísticas:

1. La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

2. Las actuaciones que estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico se realizasen sin la obtención previa de éstas.

3. Y en general cualquier otra acción u omisión que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y planeamiento urbanístico, tipificada y sancionada en aquella.

* Artículo 44: Estado ruinoso de las edificaciones.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

5. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

6. Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la pertinente vigilancia y dirección facultativa, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

7. La incoacción de expediente de ruina de algún inmueble declarado o afectado por expediente de Declaración de Bien de Interés Cultural, deberá ser notificada a la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Extremadura, la cual está legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente.

* Artículo 45: Resolución del Expediente de Ruina.

1. El Alcalde Presidente, resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a. Declarar el inmueble en Estado de Ruina, ordenando la demolición del edificio. Si existiera peligro en la demora se estará a lo expresado en el punto 4 del artículo anterior.

b. Declarar en Estado de Ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

2. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

3. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 247 de la L.S.

* Artículo 46: Deficiencias Higiénicas.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y en general, a carencias de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta, al efecto de lo dispuesto en los dos artículos anteriores, por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

* Artículo 47: Conservación de inmuebles.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, cumpliéndose lo dispuesto en los artículos 21.1 y 245 de la L.S.

2. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

3. El Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Provincial y la Co-

misión de Urbanismo de Extremadura podrán también ordenar, por motivos de interés turísticos o estéticos, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en estas Normas Subsidiarias.

4. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebase para obtener mejoras de interés general.

5. Los propietarios de bienes incluidos en los Catálogos a que se refiere el artículo 93 de la L.S. podrán recavar, para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento y Diputación y Junta de Extremadura, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación, según lo expresado en el artículo 246 de la L.S.

* Artículo 48: Fomento de la edificación.

El propietario de solares, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado siguiente:

a. De dos años contados desde que la parcela que merezca la calificación de solar, esté comprendida en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de la superficie, si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos y costeado la urbanización, de acuerdo con el artículo 186 de la Ley.

b. De tres años, a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización en los demás casos.

c. Los plazos señalados para la edificación no se alteran aunque los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

d. Estos plazos serán prorrogables por un año, si lo acordare el Ayuntamiento mediante justa causa o por dos años en virtud de resolución motivada de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

e. No obstante dichos plazos SE VERAN PRORROGADOS INDEFINIDAMENTE, en tanto el Ayuntamiento no tome resolución expresa y con carácter general, (para la totalidad o parte del municipio), sobre la aplicación obligatoria de los ya especificados en los puntos anteriores, o por resolución al respecto de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

f. Trascurrido el plazo correspondiente, caso de aplicarse, y el de prórroga en su caso, sin que el propietario hubiese emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, la

parcela podrá ser expropiada o quedar inmediatamente en venta forzosa de acuerdo con lo contemplado en los artículos 207 y 208 de la L.S., siempre que el Ayuntamiento lo acuerde expresamente y con carácter general para la totalidad o parte del término.

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I

DEFINICIONES, TERMINOLOGIA Y LIMITACIONES

* Artículo 49: Terminología.

A los fines previstos en la presente Normativa, los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativa y literalmente se expresan en el siguiente articulado de este Capítulo.

* Artículo 50: Alineaciones generales.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

* Artículo 51: Alineaciones Oficiales.

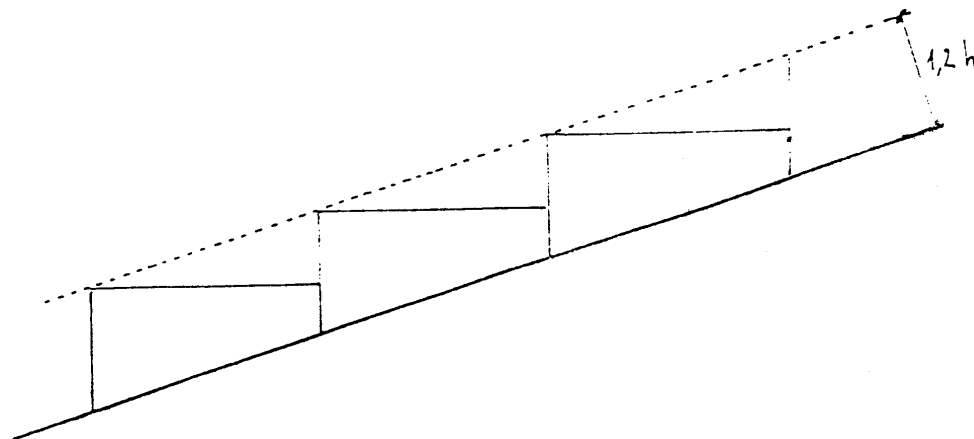
Son las lindes fijadas en los Planos correspondientes de estas Normas, que delimitan y definen las áreas edificables y los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de uso público.

* Artículo 52: Altura de edificación (concepto).

1. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o, en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.

2. En el caso de forjado de cubierta no paralelo a la acera, la altura de la edificación será la media de las distancias mayor y menor desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior de dicho forjado o elemento.

3. En terrenos en pendiente la edificación, además de cumplir con lo especificado en los puntos anteriores, estará situada dentro del sólido capaz que determine un plano paralelo al terreno y a una distancia del mismo de 1,2 la altura máxima de edificación permitida (marcada en el punto 1).



* Artículo 53: Altura libre de piso.

Es la distancia desde la cara superior del pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma, ambos terminados.

* Artículo 54: Altura de planta.

1. Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que limitan dicha planta.

2. En el caso de planta baja sin forjado inferior, la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.

* Artículo 55: Ancho de calle.

1. Se considerará ancho de calle la distancia media existente entre las alineaciones oficiales (márgenes edificatorios) opuestas de la misma.

2. Se calculará del siguiente modo:

$$\text{Ancho de calle} = \frac{\sum (a_i \times L_i)}{\sum L_i}$$

Siendo: a_i = Anchura de la vía en cada tramo.

L_i = Longitud del tramo con anchura igual a a_i .

* Artículo 56: Apartamento.

Se define así la unidad residencial cuya superficie construida y programa es inferior al que se define como vivienda, con un máximo de 70 metros cuadrados como superficie construida y de dos dormitorios.

* Artículo 57: Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie o volumen máximo edificable so-

bre un área y la superficie de dicho área. Se expresará en m^2/m^2 o en m^3/m^2 , y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

* Artículo 58: Densidad demográfica, D. de viviendas, etc.

Es el número máximo de habitantes, de viviendas, etc, existentes, previstos o considerados por cada Hectárea de terreno.

* Artículo 59: Edificio exclusivo.

Es aquél de todos cuyos locales o dependencias albergan actividades comprendidas en el mismo uso.

* Artículo 60: Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, que resultaren disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

a. Edificios o instalaciones afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos:

Son aquellos ubicados en fincas fuera de línea como resultado de las nuevas alineaciones que en desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, o destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del inmueble.

b. Edificios e instalaciones con exceso de volumen o superficie edificados sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de uso:

Son aquéllos que, conservándose dentro de las alineaciones oficiales y destinándose a usos permitidos o compatibles, presentan en la actualidad una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa. Las obras que podrán realizarse en los mismos se restringirán a las de consolidación o reparación en cualquier caso, prohibiéndose las de incremento de volumen o modificación de sus usos actuales.

c. Edificios fuera de ordenación por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa:

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie, altura, y volumen máximo edificables, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

* Artículo 61: Entreplanta.

Es la superficie de planta baja situada a nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ella. Sus condiciones específicas se definirán en el artículo 125 de la presente Normativa.

* Artículo 62: Espacio libre interior.

Es la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

* Artículo 63: Fondo máximo edificable.

Es el límite de la profundidad edificable de una parcela, medida desde la fachada en cualquiera de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma.

* Artículo 64: Limitación de construir.

Fuera del límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas (sótanos).

* Artículo 65: Manzana.

Unidad de división superficial definidas por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

* Artículo 66: Máxima ocupación de parcela.

Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.

* Artículo 67: Obras.

Se define el concepto de Obra, como cualquier acto humano tendente a alterar las condiciones previas de un terreno en busca de la mejora de su habitabilidad o habilidades de uso. A los efectos de la presente Normativa podrán ser de Urbanización, de Demolición o de Edificación.

* Artículo 68: Parcela mínima.

Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada clase de suelo se expresan en las respectivas normas específicas.

* Artículo 69: Parcelación.

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un Núcleo de Población según el artículo 257 de la L.S. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas, y lo expresado en los artículos 258 y 259 de la L.S.

* Artículo 70: Parcela neta edificable.

Es la superficie del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

* Artículo 71: Patios abiertos.

Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.

* Artículo 72: Patio de manzana.

1. Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso, tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

2. En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, con excepción de la instalación y entretenimiento de los servicios públicos.

* Artículo 73: Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho parámetro, sin que resulte en ningún caso el diámetro del círculo inscrito inferior a 3 metros.

* Artículo 74: Perímetro urbano.

1. Es la línea poligonal imaginaria cerrada y continua que señala el límite entre el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable.

2. Su definición gráfica se lleva a efecto en los correspondientes Planos de Proyecto.

* Artículo 75: Perímetro de zona de protección.

Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite de la Zona de Protección correspondiente dentro del Suelo No Urbanizable, definiéndose gráficamente en los Planos 1.1 y 1.2 de Proyecto.

* Artículo 76: Perímetro de Unidad de Ejecución.

Es la línea poligonal cerrada y continua que delimita unidad de ejecución urbanística de acuerdo con lo prevenido en el artículo 146 de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y se define gráficamente en los correspondientes Planos de Proyecto.

* Artículo 77: Pieza habitable.

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros.

* Artículo 78: Planta Baja.

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra, no excediendo de un metro sobre o bajo el nivel de la rasante de la acera o terre-

no, en contacto con la edificación. Sus condiciones serán reguladas en el artículo 125 de la presente Normativa.

* Artículo 79: Planta de Piso.

Se entenderá como Planta de Piso, toda planta de edificación situada por encima de la Planta Baja. Sus condiciones se regularán en el artículo 126 de la presente Normativa.

* Artículo 80: Portal.

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso se comprenderá entre los márgenes definidos anteriormente para planta baja.

* Artículo 81: Rasantes actuales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

* Artículo 82: Rasantes oficiales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en el correspondiente Plano del presente Proyecto.

* Artículo 83: Retranqueo.

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela.

* Artículo 84: Sector.

Unidad mínima convencional de superficie clasificada como Apta para Urbanizar objeto de un Plan Parcial.

* Artículo 85: Semisótano.

Se entiende como tal aquella planta de edificación o parte de ella que no es ni sótano, ni planta baja, ni obviamente planta de piso. Podrán practicarse huecos a fachada. La distancia máxima desde la rasante de acera o terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado que limita el semisótano será de 1 m. Sus condiciones se verán reguladas en el artículo 124 de la presente Normativa.

* Artículo 86: Servicio privado.

Es el correspondiente a aquellos servicios, de uso público o pri-

vado, cuya prestación, optativa, se desempeña por la iniciativa privada.

* Artículo 87: Servicio público.

Es el servicio de uso público cuya prestación corresponde desempeñarla a la iniciativa pública.

* Artículo 88: Sistema general.

Conjunto de viales, espacios libres públicos, servicios y equipamientos colectivos que sirven a las necesidades generales del municipio.

* Artículo 89: Sobrado, Doblado o Buhardilla.

Vacío de cubierta. Sus condiciones se regula en el artículo 127 de la presente Normativa.

* Artículo 90: Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuya cara inferior de su forjado de techo esté siempre por debajo de la rasante en el punto medio de todas sus fachadas. No podrán practicarse huecos de ningún tipo al exterior. Sus características se regulan en el artículo 124 de la presente Normativa.

* Artículo 91: Solar edificable.

Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

- a. Estar clasificada como Suelo Urbano.
- b. Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c. Contar con los servicios públicos de acceso rodado, acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica, y evacuación de aguas.

* Artículo 92: Superficie edificada por planta.

1. La superficie edificada es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.

2. Se incluirá en el cómputo de dicha superficie al 50% las superficies de terrazas, cierres, balcones, voladizos (Artículo 99), porches, soportales y demás elementos análogos vivideros y cubiertos.

3. No se computarán como superficie edificada los sótanos, semisótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (Artículo 128), las cornisas, los bordes de aleros de cubierta, ni las marquesinas (Artículo 103).

* Artículo 93: Superficie edificada total.

1. La superficie edificada total sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, contabilizada de acuerdo con lo expresado en el artículo anterior.

2. La superficie edificada sobre la parcela no deberá ser nunca superior a la superficie edificable de la misma (en construcciones realizadas con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias).

* Artículo 94: Superficie edificable.

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, (expresado en m^2/m^2), por el solar edificable, que es la superficie de la parcela sobre la cual estas Normas permiten edificar en planta, es decir, la comprendida entre linderos y alineaciones oficiales.

* Artículo 95: Tipología de la edificación.

Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones:

a. Edificación en Línea (E.L.):

Corresponde al tipo de edificación, entre medianeras, alineada a vial, a lo largo del frente continuo de éste y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b. Edificación en Hilera (E.H.):

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del lindero de fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares.

c. Edificación Abierta (E.AB.):

Es la tipología edificatoria compuesta por uno o varios cuerpos de edificación que ocupan en parte el solar, conformando espa-

cios libres, entre ellos, interiores abiertos a fachada. Se trata de una tipología edificatoria que, cuando desarrolla viviendas unifamiliares, es prototípica de los poblados de nueva creación realizados en el medio rural durante las décadas de los años sesenta y setenta. Presentan diversas conformaciones a la vía pública, pudiendo aparecer como viviendas unifamiliares pareadas o aisladas.

d. Edificación Aislada (E.A.):

Se define como tal, aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar. Sus condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada para cualquier uso; es la utilizada fundamentalmente para equipamiento.

e. Manzana con patio de Manzana (M.M.):

Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana.

* Artículo 96: Unidad de Ejecución.

Se denomina con este nombre a las delimitaciones territoriales afectadas, en conjunto, por las mismas reglas normativas y por un único aprovechamiento tipo permitiendo de este modo el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

* Artículo 97: Usos.

Es el ejercicio principal de la actividad más extendida en una determinada porción de terreno.

* Artículo 98: Vivienda.

Unidad residencial. No se fija su superficie construida máxima, que vendrá limitada por la edificabilidad admitida en cada Ordenanza. Su programa (mínimo tres dormitorios y 70 metros cuadrados construidos) podrá ser tan extenso como se desee con los límites lógicos motivados por el concepto de unidad familiar; pero constituirá una sola unidad residencial a efectos de acometidas, propiedad, cédula de habitabilidad, etc. Se prohíbe expresamente la división de la superficie que ocupa en parcelas, por muy extensa que

esta sea o lo sea su programa, sin la previa segregación correspondiente de parcela.

* Artículo 99: Voladizos.

1. Se entiende por voladizo, todo elemento constructivo permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en el plano de fachada.

2. Se distinguen cuatro clases de voladizos:

a. Cuerpos Cerrados:

Son aquéllos que están cubiertos totalmente en sus tres paramentos a la fachada, independientemente de la existencia de huecos de ventilación.

b. Terrazas:

Son los voladizos que tienen al descubierto todos o algunos de sus paramentos a la fachada. Se usa como estancia. Ninguna de sus medidas, en planta, será inferior a 0,60 metros.

c. Balcones:

Estrechas plataformas con barandilla que sobresalen en la fachada de un edificio al nivel del pavimento de los pisos superiores y que tienen todos sus paramentos al descubierto. Se usan como ventilación y vistas. Una de sus medidas, en planta, será inferior a 0,60 metros.

d. Miradores:

Galerías de fachada en voladizo, de planta rectangular, poligonal o circular, cerrada en frente laterales y cubierta con madera, metal y cristal y que pueden abarcar uno a varios pisos de altura.

* Artículo 100: Volumen edificable.

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para las mismas, expresado en m^3/m^2 , por su superficie neta edificable.

* Artículo 101: Volumen edificado por planta.

El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de la misma, contando al 50% la superficie de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos dos o más de sus lados.

* Artículo 102: Volumen edificado total.

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante

de la suma de los volúmenes edificados por planta, excluyéndose los sótanos, semisótanos y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

* Artículo 103: Vuelos.

1. Se entiende por vuelo, todo elemento constructivo permanente o desmontable y no habitable que rebase la alineación de la calle en el plano de fachada.

2. Se distinguen los siguientes tipos de vuelo:

a. Aleros:

Borde límite de faldón de cubierta que sobresale de la alineación oficial de fachada.

b. Cornisas:

Cuerpo compuesto de molduras, que sobresaliendo de la alineación oficial se constituye en pieza ornamental de la fachada de un edificio. Suelen coincidir con los frentes de los forjados de plantas superiores.

c. Marquesinas:

Cobertizo que avanza sobre un hueco de fachada, sobresaliendo de la alineación oficial de la misma.

CAPITULO II CONDICIONES DE URBANIZACION.

* Artículo 104: Ambito de Aplicación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 25 de la presente Normativa, las Normas que a continuación se establecen serán de obligatoria observancia en todos los proyectos que de obras de urbanización se tramiten bajo la presente normativa, en el desarrollo y ejecución de la misma para la dotación de los servicios de infraestructuras necesarios en áreas del suelo urbano y núcleos de población diseminados que careciesen de todos o algunos de los mismos.

2. De igual modo las redes municipales existentes tratarán de adecuarse a las prescripciones establecidas en estas Normas, siendo asimismo preceptiva su observancia, cuando ello fuere posible, en las obras de renovación o reforma que se llevaren a efecto en dichas redes.

* Artículo 105: Potabilidad de las aguas.

Se entiende por agua potable aquella que cumple las condiciones

de potabilidad previstas por la autoridad sanitaria. Será debidamente depurada y, en todo caso, acusará la presencia de cloro libre y en proporción de 0,2 partes por millón.

* Artículo 106: Dotación mínima.

1. La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 180 litros por habitante y día.

2. Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifiquen las características de la actuación.

3. Será preciso justificar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, según dotaciones exigidas, indicando la fuente de procedencia, bien se trate de la red municipal bien de manantiales o pozos. En caso de no proceder de la red municipal, o en defecto de ésta, se justificará asimismo la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis.

* Artículo 107: Características de la Red de Agua.

1. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. El consumo máximo para el cálculo de dicha red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo diario medio.

2. Su distribución se hará subterránea, según zanjas trapezoidales de 60 centímetros de profundidad mínima, e irá colocada sobre lecho de arena de espesor no menor de 10 cm.

3. La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

* Artículo 108: Caudal de Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será como mínimo, igual al calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementado en el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas del término, y en defecto de las mismas, en una cantidad de 10 litros por segundo y hectárea, afectándose de un factor de escurrentía igual a 0,7 para calles pavimentadas y de 0,3 para áreas no pavimentadas.

* Artículo 109: Red de Alcantarillado.

1. La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, situada a más de un metro de profundidad y, en todo caso, por debajo de la red de agua potable.

2. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

* Artículo 110: Fosas Sépticas.

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter extendido o diseminado de las edificaciones se propusiera la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá localizarse la misma lejos de los lugares de captación de aguas para usos domésticos, de forma que ésta no pueda resultar contaminada por los efluentes provenientes de las fosas sépticas o pozos absorbentes correspondientes.

* Artículo 111: Vertidos.

1. Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a una vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse acompañar la oportuna concesión del Organismo Público competente, con el expediente aprobado y el Proyecto Técnico ajustado a las condiciones de vertido que imponga dicho organismo. Siendo necesaria la tramitación, ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a las aguas superficiales como subterráneas.

2. No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aun con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

3. Cuando el efluente procedente de la Estación Depuradora sea utilizado para el riego, será preceptivo que dicha estación depuradora esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo de población más próximo. Cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se estará a lo dispuesto en la legislación específica al respecto, vigente en su momento.

* Artículo 112: Redes de Energía Eléctrica.

1. La dotación mínima de energía eléctrica para el uso doméstico será de 0,6 KW/h habitante, sin que en ningún caso dicha dotación pueda resultar menor de 3,0 KW por vivienda.

2. El cálculo y ejecución de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás disposiciones oficiales vigentes en su momento.

3. Las redes de distribución de baja tensión serán preferiblemente subterráneas. En los casos en que no se dispongan subterráneas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

4. En cualquier caso, la disposición subterránea de la red tendrá carácter obligatorio en zonas donde la previsión de potencia a distribuir sea superior a 2,5 KW/km².

5. Respecto a las líneas de alta tensión, cuando su tendido sea aéreo, deberán respetarse las servidumbres a que hace mención el artículo 160 de la presente normativa.

* Artículo 113: Alumbrado Público.

1. Las líneas de distribución para el alumbrado público, serán siempre subterráneas.

2. El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este respecto la iluminación requerida para el alumbrado público (de 1 a 1,5 metros del pavimento) será como mínimo:

a. En vías principales o de 10 o más metros de ancho: 10 lux y coeficiente de uniformidad = 1/3.

b. En vías secundarias: 5 lux y coeficiente de uniformidad = 1/3.

3. Todos los elementos de la instalación de alumbrado, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser según modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento de Ahillones.

* Artículo 114: Sistema viario.

1. El sistema viario se proyectará o adaptará conforme a las necesidades de circulación, previstas o constatadas, y ajustándose a las siguientes Normas:

a. Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 10 metros.

b. Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 6 metros.

c. Aceras de peatones en vías de circulación rodada, ancho mínimo: 1 metro.

d. Calles o sendas exclusivamente peatonales, ancho mínimo: 2 metros.

2. En las áreas en las que las presentes Normas Subsidiarias desarrolla el planeamiento, serán preceptivas las dimensiones en él es-

pecificadas no considerándose pues las expuestas en este artículo sobre las mencionadas áreas.

3. Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de la áreas poblacionales, quedando en consecuencia prohibido acceso directo de las viviendas o parcelas a las carreteras. En situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada tal prohibición, el Ayuntamiento, cuando ello fuere posible, procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

* Artículo 115: Aparcamientos.

1. Los aparcamientos o estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas, bien sean en superficie o subterráneos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,20 metros por 4,50 metros y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20 m² por plaza.

2. En cuanto a su número, las previsiones a considerar serán las siguientes:

- a. Zonas residenciales: 1 aparcamiento/vivienda.
- b. Zonas comerciales y edificios públicos: 1 aparcamiento/100 m² de superficie edificada.
- c. Zonas industriales: 1 aparcamiento/100 m² de superficie edificada o 5 operarios productores.
- d. Zonas deportivas: 3 aparcamientos/100 m² de superficie dedicada a ese uso.

* Artículo 116: Jardinería.

El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá en general de su función y utilización, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado y especies vegetales adecuados al clima de la zona en las bandas laterales de las vías de tránsito, sin dificultarse la visibilidad de las mismas, en los estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro del área de objeto de la urbanización.

CAPITULO III

CONDICIONES DE PARCELACION

* Artículo 117: Parcela mínima.

1. Las características dimensionales que habrán de reunir las par-

celas de nueva creación para su consideración como solar edificable se detalla en la ordenación específica de cada zona, según las diversas tipologías de edificación.

2. Al margen de lo anteriormente expuesto, serán consideradas asimismo como solares edificables aquellas parcelas que reuniendo los servicios urbanos exigibles figuren inscritas, con fecha anterior a la de la publicación oficial de la Aprobación Definitiva de estas Normas, en el Registro de la Propiedad exigiéndose además, en caso de edificación de viviendas, estudio previo demostrativo, a verificar por el Ayuntamiento, de que dichas viviendas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas exigibles.

* Artículo 118: Indivisibilidad de parcelas.

Será indivisible, a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terreno en la que concurren algunas de las circunstancias siguientes, (Art. 258.1 L.S.).

- a. Las parcelas determinadas como mínimas en la presente Normativa, a fin de constituir fincas independientes.
- b. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en la presente Normativa, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínimas en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.
- d. Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a solo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

CAPITULO IV

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

* Artículo 119: Situación de las edificaciones.

1. Toda construcción, aérea o subterránea, que pudiere realizarse en el Suelo Urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

2. A los efectos de estas Normas tendrá la consideración de Alineaciones y Rasantes Oficiales las que así figuran reflejadas en los Planos correspondientes de estas Normas, complementadas, en su caso, por las que pudieren llegar a establecerse en los pertinentes Estudios de Detalle y Planes Especiales que se redacten y aprueben en desarrollo de la presente Normativa.

3. Los solares que en el cumplimiento de la Alineación Oficial, en el casco consolidado, ganen terrenos del dominio público lo harán compensando al Ayuntamiento de cualquiera de las formas que establece la L. S.

4. En el tipo de edificación «Edificación en Línea» el plano o planos de fachada del edificio se situará siempre en las alineaciones oficiales, cubriendo o cerrando toda la longitud de su frente en toda la altura de edificación, y prohibiéndose taxativamente toda clase de retranqueos.

5. En los restantes tipos de edificación, los retranqueos a realizar, en función de la zona donde se ubique, se refleja explícitamente en la Normativa particular de cada zona.

* Artículo 120: Regulación de Tipología de edificación.

1. Cualquier edificación que se realice en el suelo del Municipio de Ahillones deberá responder a cualquiera de las tipologías siguientes, definidas en el artículo 95 de la presente Normativa:

- a. Edificación en Línea (E.L.).
- b. Edificación en Hilera (E.H.).
- c. Edificación Abierta (E.AB.).
- d. Edificación Aislada (E.A.).

2. Las condiciones de regulación específicas de las características de cada tipo, en función de la zona donde se ubique, se refleja explícitamente en la Normativa particular para cada zona.

3. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier tipología distinta a las especificadas en este artículo.

* Artículo 121: Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose por las condiciones particulares que a cada tipo corresponda en su lugar de ubicación.

* Artículo 122: Número de plantas.

1. El número máximo de plantas que sobre la rasante oficial po-

drá edificarse en los terrenos del suelo del término municipal será el siguiente, según clase de suelo y ancho de calle:

a. Suelo Urbano:

Con carácter general, y sin perjuicio de la obligatoria observancia de lo legislado en las correspondientes Ordenanzas Particulares, se establece una altura máxima de DOS plantas sea cual fuere el ancho de la vía pública frente de parcela.

b. Suelo No Urbanizable:

Se establece para todos los tipos de edificación, en este tipo de suelo, las siguientes alturas:

- * Edif. aislada (Residencial): 2 plantas.
- * Edif. aislada (Industrial): 1 planta.

2. A efectos de contabilización de plantas, los doblados y semisótanos no se considerarán como tales, en la totalidad de las edificaciones del término.

* Artículo 123: Altura de edificación (dimensiones).

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

a. Para una planta, 4,5 metros de altura máxima, salvo en los edificios industriales que podrán alcanzar los 7,50 metros en total.

b. Para dos plantas, 7,50 metros de altura máxima, con las salvedades específicas que puedan hacerse en las Ordenanzas Particulares.

c. Para tres plantas, 10,50 metros de altura máxima.

d. A los efectos de las limitaciones establecidas en este artículo, el semisótano y buhardilla no tienen consideración de planta.

e. En cualquiera de los casos ha de cumplirse lo establecido en el Artículo 122 que prevalecerá sobre el presente en caso de conflicto.

* Artículo 124: Planta Sótano y Semisótano.

1. Se definen en los artículos 90 y 85 respectivamente de la presente Normativa.

2. Se podrá edificar una planta de sótano o una planta de semisótano, no pudiendo superponerse éstas simultáneamente en ninguna edificación.

3. En los sótanos y semisótanos queda terminantemente prohibido el uso de vivienda y de terciario.

4. La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros para aparcamiento y 2,50 para otros usos.

5. La altura libre mínima de la planta de semisótano será: 2,20 metros para uso de garaje y 2,80 metros para cualquier otro uso. La máxima será de 4 metros para todos los usos.

* Artículo 125: Planta Baja.

1. Se define en el artículo 78 de la presente Normativa.

2. La altura libre mínima de Planta Baja será de 2,80 metros.

3. No se permitirá en viviendas el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entreplanta.

4. En las Plantas Bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas (definidas en el artículo 61 de la presente Normativa) no pudiendo ocupar éstas más del 50% de la superficie del local y debiendo estar retranqueadas de la alineación de fachada la altura libre de la Planta Baja.

Su ejecución quedará expresamente prohibida en el ámbito de aplicación de estas Normas, excepto para el tipo de edificación de Nave industrial o en el caso de que dicha entreplanta se incluya en el número de plantas máximos permitido. En ambos casos la altura libre por debajo y por encima de la misma no será inferior a 2,20 metros y su límite frontal quedará retranqueado del plano de la fachada una distancia igual o superior a la altura libre total de la planta baja en la que se localiza.

5. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirán en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las oportunas obras de demolición si se diera el caso.

* Artículo 126: Planta de Piso.

1. Se define en el artículo 79 de la presente Normativa.

2. La altura libre mínima entre plantas de piso será de 2,60 metros, y la máxima de 3,00 metros.

* Artículo 127: Sobrado, Doblado o Buhardilla.

1. Se define en el artículo 89 de la presente Normativa.

2. Su altura de planta máxima en fachada será de 1,80 metros y

no presentará terrazas ni balcones, ni cualquier otro tipo de voladizos (artículo 99 de esta Normativa Urbanística) a fachada.

3. A efectos de contabilización de plantas, el sobrado, doblado o buhardilla, no será considerado como tal planta.

* Artículo 128: Construcciones por encima de la altura permitida.

1. Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de castilletes de escalera, cubiertas, chimeneas, dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, antenas colectivas de TV y FM, pararrayos, etc.), torreones y otros elementos ornamentales típicos de la localidad, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

a. La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m².

b. La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, excepto que se trate de elementos ornamentales tradicionales.

c. En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

d. Todas las dependencias construidas por encima de la altura máxima quedarán retranqueadas al menos tres metros de la línea de fachada.

e. Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica o similar y se situarán siempre dentro del plano de 45° con la horizontal de vértice a la cota de la altura máxima.

f. Sólo se permite la colocación de una antena de TV y FM por edificio.

2. Las limitaciones de altura señaladas en los artículos precedentes son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado de planta se considerará límite del volumen total quedando, por tanto, prohibidos los áticos, lavaderos, tendedores y trasteros, etc. en cubierta a excepción de lo indicado en el punto 1 de este artículo.

* Artículo 129: Edificabilidad.

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permiti-

da en una determinada área de suelo; se obtiene de multiplicar el Coeficiente de Edificabilidad por la superficie neta de parcela.

2. El cómputo de la superficie edificada se realizará conforme a lo establecido en el artículo 92 de esta Normativa.

3. El Coeficiente de Edificabilidad resulta de las condiciones de Ocupación y Número de Plantas establecidas, respectivamente, en los artículos 121 y 122 de esta Normativa.

a. Se define como la relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metros cuadrados de superficie de suelo de parcela neta, (m^2/m^2) .

b. En ningún caso podrá ser superior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en Suelo Urbano Industrial.

c. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre su superficie neta edificable, definida en el artículo 94.

* Artículo 130: Salientes en Fachadas.

Se establecen dos tipos diferenciados de salientes en fachadas: Voladizos y Vuelos definidos en los artículos 99 y 103 respectivamente de la presente Normativa.

1. Voladizos:

No se admiten Cuerpos Cerrados, admitiéndose Terrazas, Miradores y Balcones sujetos a las siguientes limitaciones:

a. Sólo podrán plantearse Terrazas y Balcones salientes en calles de ancho igual o mayor a seis metros.

b. Los Miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a 8 m., con un saliente máximo de 0,50 m. y 2 m. de ancho, separándose al menos 2 m. de otro colindante.

c. No se permite ningún vuelo (ni obviamente voladizo) en calles de ancho menor a 4 m. En calles entre 4 y 6 m. se permiten vuelos con saliente máximo de 0,20 m. En calles de ancho mayor o igual a 6 m., tanto los voladizos como los vuelos podrán llegar hasta 0,60 m. como saliente máximo.

d. La longitud total de todos los Voladizos de una misma planta será siempre inferior al 50% de la longitud de la fachada sobre la que se sitúan.

e. La distancia mínima entre dos vuelos consecutivos será de 0,90 metros y habrán de separarse de las medianeras colindantes una distancia no inferior a 0,60 metros, medidas estas distancias desde la arista exterior de arranque del voladizo.

f. En los tipos de edificación aislada y de nave industrial no podrá

ocuparse, asimismo, los espacios libres correspondientes a los retranqueos mínimos exigidos, mediante la proyección de cualquier suerte de voladizos.

g. En cualquier caso, todos los voladizos autorizados que pudieren construirse deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros, medida desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior del forjado repisa de suelo del voladizo en cualquiera de sus puntos, y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 metros de la arista exterior del bordillo.

h. Quedan prohibidos todo tipo de Voladizos en patios si éstos no permiten la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro en el espacio libre, fuera de la proyección de estos voladizos, que queda en planta.

2. Vuelos:

Se admiten vuelos de Aleros de Cubierta, Cornisas y Marquesinas, siempre que cumplan con:

a. Deberán ajustarse a todas y cada una de las limitaciones establecidas en el punto 1 de este artículo para los Voladizos.

b. No se permite la utilización de molduras cuadradas, ya sean resultado de los salientes de los cantos de forjados, construida de fábrica o de perfil metálico.

* Artículo 131: Pretilos.

1. Se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinadas de forma tradicional, permitiéndose pues, los paños de baranda, y los pretilos sobre cornisas tradicionales.

2. Los pretilos de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros con, en su caso, una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería o similar.

* Artículo 132: Obras en Edificios Fuera de Ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo en su artículo 137, los edificios erigidos con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas que resultaren disconformes con la misma serán calificados como fuera de ordenación (Art. 60) y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: Sustitución parcial de forjados cuando no sobrepase el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías y tabiques, sin cambios de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en la que se pretendiese revalorizarlas.

4. En aquellas industrias que por aplicación de las presentes Ordenanzas resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación de expediente ante el organismo competente.

5. Las industrias o instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del artículo 138, situadas en el Suelo No Urbanizable que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, estarán sujetas a las determinaciones específicas del artículo 137 de la L.S.

Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la Normativa General y específica del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

CAPITULO V CONDICIONES DE USO.

* Artículo 133: Clasificación de Usos.

Se distingue entre los siguientes usos considerados:

- * Residencial.
- * Terciario.
- * Industrial.
- * Equipamiento Dotacional.
- * Agrícola.
- * Servicios de Infraestructuras y Transportes.

* Artículo 134: Simultaneidad de Usos.

Cuando se diere el caso de que una actividad comprendiese varios de los usos señalados en el anterior artículo, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

* Artículo 135: Usos Principales, Complementarios y Prohibidos.

En las Ordenanzas Particulares de cada zona se regulan cuáles son tanto los usos permitidos principales y complementarios, como los considerados prohibidos. Los no mencionados explícitamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las correspondientes Ordenanzas de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para todos los usos complementarios se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la mencionada zona.

* Artículo 136: Residencial.

1. Se entiende como afectado por este uso el edificio o parte del mismo destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen como propios de este uso las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

2. Se distingue entre los siguientes tipos de implantación típicos de este uso:

a. Edificio de Vivienda Unifamiliar:

Es el que albergando una única vivienda está situado en parcela independiente, bien sea aislado o agrupado a otros de distinto o igual uso, y con acceso exclusivo para sí desde la vía pública.

b. Edificio de Viviendas Plurifamiliar:

Es el constituido por más de una vivienda familiar, bien sea aislado o agrupado a otros de distinto o igual uso. Dentro de este tipo de edificio se distinguen dos casos diferenciados:

* Edificio de dos viviendas unifamiliares asociadas:

Típico de las áreas urbanas rurales, consistente generalmente en dos viviendas superpuestas ocupando una única parcela, presentando accesos desde la vía pública y parte de las instalaciones totalmente independientes para cada una de las dos viviendas.

* Edificio de viviendas plurifamiliar común:

Consistente en dos o más viviendas, concebidas de modo unitario que presentan accesos e instalaciones comunes para todas o parte de ellas.

* Artículo 137: Terciario.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicios al público, en general.

2. Se establecen las siguientes categorías dentro de este uso:

a. Comercio:

Consistente en la compra-venta al pormenor, o permuta de mercancías.

b. Hostelería y Turismo:

Actividad que consiste en el alojamiento temporal, restaurante, bares, cafeterías, o similares.

c. Instalaciones Socio-recreativas privadas:

Se engloban en esta categoría de uso los cines y locales de asociaciones políticas o culturales.

d. Oficinas:

Que engloba a despachos privados y bancos.

3. Todas las instalaciones, sea cual sea la categoría a la que corresponda, cumplirán con la legislación aplicable a cada caso.

* Artículo 138: Uso Industrial.

1. A efectos de estas Normas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posterior transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, entendiéndose como tales, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayorista, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos y asociados al uso principal de comercios y oficinas.

2. Se establecen dentro de este uso siete categorías:

* Categoría A: Talleres artesanales:

Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en o entre los edificios destinados a uso residencial por no entrañar molestias, y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

* Categoría B: Pequeña industria compatible con la vivienda:

Comprende a los talleres de servicio que no requieran especialidad artesanal ni carácter familiar y pequeños almacenes, con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

* Categoría C: Industria incómoda para la vivienda:

Se corresponde con aquellas industrias o almacenes que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molesta, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre de 1961), es posible admitirlas en zonas donde existan mezclas de usos en la actualidad, siempre que cumplan con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y por estas Normas, para la protección del medio ambiente. En cualquier caso quedan excluidas de esta catalogación las industrias Nocivas y las Peligrosas, que no podrán ubicarse bajo ningún concepto en Suelo Urbano y que deberán cumplir con las limitaciones específicas de distancia al perímetro urbano que establece la legislación vigente.

* Categoría D: Garajes-aparcamientos, Servicios de Automóvil y Estaciones de Servicio:

Comprende a los edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos diferenciados:

* Garaje-aparcamiento:

Todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coche.

* Talleres de automóviles:

Los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.

* Estaciones de Servicio:

Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolina, gasoil.

* Categoría E: Industrias en general:

Se corresponde con aquellas industrias que incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas puedan incorporarse al conjunto urbano. En cualquier caso, del mismo modo que en categorías anteriores, quedan excluidas las Nocivas y Peligrosas con idénticas limitaciones, para éstas, establecidas en el punto c.

* Categoría F: Industrias Agropecuarias y de Extracción:

Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano debido a sus peculiares características.

Categoría G: Industrias Nocivas y Peligrosas:

Son las definidas de este modo por la Ley, y cumplirán con los requisitos de ubicación que la misma exige para cada caso.

3. Las ubicaciones admisibles para los distintos usos serán conformes a las siguientes localizaciones:

* Situación A:

En edificios de viviendas.

* Situación B:

En edificios independientes de los dedicados a vivienda y ubicados en zona residencial.

* Situación C:

En zonas completamente edificadas con uso exclusivo industrial.

* Situación D:

En Suelo No Urbanizable, en zonas lejanas del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, cumpliendo los preceptos de la Ley a tal efecto y de acuerdo con la Normativa específica establecida.

4. Por no entenderse conveniente la absoluta separación de las actividades industriales y residenciales, ni creer posible conseguir en su totalidad la mencionada separación, en el siguiente cuadro (para una mayoría de los casos) se regulan estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad, estableciéndose al mismo tiempo las pertinentes limitaciones de superficie y potencia.

CARACTERISTICAS GENERALES QUE DEBERAN CUMPLIR LAS INDUSTRIAS SEGUN SU CATEGORIA, ATRIBUIDA EN EL PUNTO 2 DE ESTE ARTICULO.

CATEGORIA	A		B		C	C		D		E	F	G
SITUACION	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D(1)	D
SUP. MAX. (M2)	150	250	150	300	S.L.	1000	S.L.	300	S.L.	S.L.	S.L.	S.L.
POT. MAX. (CV)	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	S.L.	S.L.	S.L.

NOTAS:

* S.L.: Sin limitación.

* (1) : Cumpliendo con lo dispuesto en el art. 16 de la L.S. (Prohibiciones y autorizaciones en S.N.U.)

* Las limitaciones establecidas en la tabla anterior, lo serán sin perjuicio de las establecidas específicamente en el artículo 132 de la presente normativa, primando en caso de conflicto la más restrictiva.

5. Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específicas para cada caso y situación.

6. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificadas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

a. Adaptación en el período de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente si no cumplen en las fechas de aprobación definitiva de la presente normativa.

b. Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado 4 de este artículo, en cuanto a extensión, potencia, y en general a lo regulado por estas Normas.

* Artículo 139: Equipamiento Dotacional.

1. Se consideran afectados por este uso los espacios y edificios

o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinen a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: Areas libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

2. El equipamiento dotacional se clasifica tal y como se detalla:

1. Comunitario:

A. Centros Docentes.

B. Deportivo.

C. Social.

C.1. Sanitario.

C.2. Cultural.

C.3. Religioso.

C.4. Asistencial.

D. Espacios libres.

D.1. Menores.

D.2. Areas de juego.

D.3. Jardines.

D.4. De Sistema General.

2. Institucional.

3. Servicios Técnicos Transportes y Comunicaciones.

4. Diversos.

* Artículo 140: Uso Agrícola.

Se entienden afectadas por este uso las parcelas cultivadas tanto en el interior del núcleo urbano (en forma de pequeñas huertas) como en el suelo rústico.

* Artículo 141: Servicios de Infraestructura y Transportes.

Se incluyen en este uso los depósitos de agua, las casetas de electricidad, las estaciones de ferrocarril y sus instalaciones anejas.

* Artículo 142: Usos actuales no conformes a Planeamiento.

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas que resultasen disconformes con las mismas se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras en o sobre ellos que las prescritas en el artículo 132 de las presentes Normas Urbanísticas.

* Artículo 143: Limitaciones Generales de Usos.

1. Queda prohibido taxativamente el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, salvo en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 metros cuadrados.

2. Se prohíbe de manera definitiva el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que no adopten las medidas correctoras necesarias prescritas por Ley.

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

4. En sótanos y semisótanos de cualquiera de los tipos de edificación admitidos para las distintas zonas del suelo urbano sólo se permitirá su utilización como garajes aparcamiento, almacenes y para instalaciones al servicio exclusivo del uso dominante a que se destine el edificio.

* Artículo 144: Transformación de Usos en las Edificaciones.

Podrá transformarse el uso a que se destina una edificación siempre que se cumplan las siguientes normas específicas:

1. Edificios con uso de Equipamiento Comunitario:

Se autorizará la transformación de dicho uso cuando se haya

producido el traslado del mismo a otra edificación y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario.

2. Edificios de uso Industrial:

Se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

a. Que la actividad a la que se destine, dentro del uso industrial, sea alguna de las incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b. Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Artículo 138 y este defecto no sea técnicamente solventable.

c. Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del Municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.

d. Que se haya producido legalmente el acto económico-administrativo (suspensión de pagos, quiebra,...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

CAPITULO VI

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

* Artículo 145: Disposiciones generales.

1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en Suelo Residencial Urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a. Nivel sonoro máximo de 50 db, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b. No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

c. La potencia máxima a instalar será de 10 CV., en la que además de la licencia máxima municipal se exigirá la autorización administrativa del Ministerio de Industria y Energía.

3. Especialmente las viviendas cumplirán con lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944, ampliada o complementada por las normas que para las mismas se establecen en los artículos subsiguientes.

4. Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, las actividades de carácter industrial que se desarrollen en Suelo Industrial, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a. Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número 2 de este artículo, debiendo medirse desde la vivienda más próxima.

b. Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m³, y sus vertidos de 10 mg/l.

c. La potencia máxima a instalar, por parcela, será, según lo dispuesto en el Artículo 138.4 de la presente Normativa.

5. Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 4 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

* Artículo 146: Viviendas interiores.

Se prohíbe expresamente el uso residencial de viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos una de las piezas habitables, con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos o patios de manzana adyacentes.

* Artículo 147: Condiciones de las piezas o habitaciones.

1. Toda vivienda o apartamento (según superficie y número de estancias), tendrá, además de las estancias vivideras correspondientes (dormitorios y salas de estar), como mínimo una cocina y un cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete.

2. Las superficies útiles o dimensiones, mínimas permitidas para

cada una de las dependencias que se planteen en el programa de cualquier vivienda, o apartamento, se ajustarán a las siguientes:

* Dormitorio principal: 10 m² de superficie, que será de obligatoria existencia.

* Dormitorio de una cama: 6 m² de superficie.

* Cocina-estancia: 20 m² de superficie.

* Cocina-comedor: 10 m² de superficie.

* Cocina: 5 m² de superficie.

* Estar-comedor: 14 m² de superficie.

* Pasillos de distribución interior: 0,90 metros de ancho.

* Cuarto de baño o aseo: 3,5 m² de superficie.

3. Todas las piezas vivideras de la vivienda, así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directas al exterior, mediante huecos cuya superficie no sea inferior a 1/8 de su superficie en planta.

4. Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus parámetros, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta 2,00 metros de altura. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo mediante conductos de ventilación forzada.

El acceso a estas piezas no se permitirá desde las estancias comedor y cocina de forma directa.

5. Las condiciones de las viviendas para la adecuación de su habitabilidad, serán las que señala el Real Decreto 2.329/1983, de 28 de julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 21 de noviembre de 1983, que reguló las condiciones de tramitación para los expedientes acogidos a esa Protección, y la orden de 25 de abril de 1985 por las que se establecen esas condiciones dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

* Artículo 148: Patios de ventilación e iluminación.

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a las viviendas, serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de aguas adecuada. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura máxima de cornisa sobre el piso del patio, con un mínimo, en cualquier caso, de 3 metros.

* Artículo 149: Chimeneas de ventilación.

1. No se permitirán las chimeneas de ventilación natural en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, y garajes.

2. Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3. Para otros locales no indicados en el párrafo anterior, el sistema de ventilación se diseñará atendiendo a la regulación técnica y normativa que para cada tipo existe.

* Artículo 150: Escaleras.

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenerse en su construcción a las condiciones siguientes:

a. Dimensiones:

* Altura máxima de tabicas: 19 cm.

* Anchura mínima de huella: 27 cm.

* Longitud mínima de peldaños (ancho de tramo): 1 metro.

* Ancho mínimo de escalera (de dos tramos) entre paramentos: 2,20 metros.

* Número máximo de peldaños en un sólo tramo: 16.

* Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso: 1,20 metros.

* Ancho mínimo de los Portales de Acceso: 1,50 metros.

* Ancho mínimo de Puertas de Acceso a Portales: 1,30 metros.

Nota. En escaleras de acceso a una única vivienda, o interiores de éstas, el ancho mínimo permisible de tramo será de 0,90 m.

b. Su iluminación y ventilación serán normalmente directas al exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de huecos de 1 m². No obstante lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenitales por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta superior a 1 m².

* Artículo 151: Aislamiento.

1. En todo edificio que haya de ser acondicionado térmicamente (y siempre en los destinados a vivienda), se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo,

en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto, y en concreto el Real Decreto 2.479/1979, de 6 de julio sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79.

2. Particularmente las edificaciones destinadas a vivienda se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable de 0,20 metros de espesor mínimo.

* Artículo 152: Saneamiento.

1. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de los inmuebles hasta su unión con la red de alcantarillado.

2. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, admitiéndose también los materiales plásticos autorizados reglamentariamente.

CAPITULO VII

CONDICIONES ESTETICAS DE COMPOSICION Y DE PROTECCION DE EDIFICACIONES Y CONJUNTOS URBANOS.

* Artículo 153: Disposiciones generales.

1. Las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estén situadas, y a tal efecto:

a. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad con los caracteres indicados.

b. En los lugares de paisajes abiertos y naturales, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres similares, limiten el campo visual para contemplación de las bellezas naturales y rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

2. En los espacio de Suelo Urbano señalados en el Plano correspondiente como ámbitos urbanos a proteger por sus valores intrínsecos se consideran, a los efectos del párrafo anterior, conjunto de carácter artístico, típico y tradicional, por lo que las licencias urbanísticas que se otorguen en dicha zona habrán de dejar constancia

de la consonancia del Proyecto de obras con el conjunto urbano en el que está implicada.

3. Como paisaje a preservar se señalan las vistas generales del pueblo desde sus calles más elevadas, y por tanto, quedan expresamente prohibidas las cubiertas de fibrocemento, aluminio o de cualquier otro material reflectante, debiendo de tratarse las cubiertas con teja cerámica o similar.

4. Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que existan o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor.

5. En los restos arqueológicos perfectamente delimitados y estudiados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 mts.

* Artículo 154: Condiciones de composición y materiales.

1. Tipología de la edificación:

Se mantendrán las tipologías edificatorias dominantes en el municipio y, a tal efecto, deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc. Además ha de tenerse en cuenta lo ya establecido en los artículos 95 y 120 de estas Normas.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos de la línea de fachada en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.

2. Cubiertas:

Las cubiertas se ajustarán a cuanto a continuación se especifica:

a. Serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición de teja árabe o curva, prohibiéndose taxativamente el fibrocemento o las placas translúcidas. Asimismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado con material bituminoso o metálico.

b. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias o elementos autorizados sobre cubiertas, se ajustarán a lo establecido en el artículo 128 de la presente Normativa y deberán quedar retranqueados en la fachada según plano de 45 grados, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

c. Los faldones inclinados de las cubiertas nunca superarán los 30º de pendiente máxima con la horizontal.

3. Fachadas:

Se prohíbe expresamente el alicatado de azulejos de las fachadas exteriores de los edificios, que se pintarán preferentemente en tonos claros, si bien se permiten otros colores en las molduras y otros detalles como jambeados, dinteles y alféizares, según características tradicionales. El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno.

El Ayuntamiento no concederá Licencia de Primera Ocupación antes de enfoscar y pintar las fachadas y medianerías vistas que deberán tratarse de modo idéntico, en todos los casos, que las fachadas principales.

4. Remates de fachada:

Se realizarán con alero o antepecho, en el casco urbano según tipologías existente en cada calle, pero siempre tendentes a evitar en lo posible las medianerías vistas por diferencia de altura en las edificaciones adyacentes, lo que podrá suponer motivo de excepción a lo dispuesto en el artículo 123 de estas Normas.

5. Huecos, cerrajería y carpintería:

Se estará a cuanto sigue:

a. Los huecos de fachada se diseñarán preferentemente con su mayor magnitud vertical.

b. La cerrajería exterior será de hierro, forjada o de fundición, siguiendo habitualmente los modelos armónicos y pinturas tradicionales (oscuras).

c. Se recomienda la carpintería de madera vista o para pintar. En los ámbitos urbanos a proteger por sus valores intrínsecos, marcados en los planos correspondientes, se prohíben la carpintería vista de aluminio en su color o acero galvanizado sin revestir.

6. En las instalaciones y elementos complementarios o accesorios, tales como tendidos de líneas eléctricas y telefónicas, silos, depósitos, estaciones de servicio, rótulos, marquesinas, toldos, etc., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los demás espacios urbanos y de las edificaciones.

7. Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores ya existentes. El Ayuntamiento de Ahillones procurará que los propietarios y técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no

sean de obligado cumplimiento. Asimismo, el Ayuntamiento de Ahillones podrá obligar a que se adecúen a estas Normas aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

* Artículo 155: Edificios, Conjuntos y Elementos Urbanos de Interés Histórico, Artístico, Paisajístico o Pintoresco, a proteger.

1. Constituirán este área de protección específica, los edificios o conjuntos de edificios, plazas, parques, zonas y demás elementos urbanos que, sin necesidad de haber sido declarados de interés histórico-artístico o pintoresco, posean marcado valor histórico o ambiental, o un aspecto singularmente típico o pintoresco que hagan aconsejable su respeto y conservación en pro del patrimonio actual del municipio.

2. La definición y catalogación de los edificios que se mencionan, con posterioridad, en el punto 3 del presente Artículo se realizará según la clasificación siguiente, y se llevará a cabo en el Catálogo que se establece en el último Título de esta Normativa:

CATEGORIA I: ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DE VALOR HISTORICO-ARTISTICO.

Comprende aquellos elementos edificados que por su valor intrínseco deben ser conservados en todas o en gran parte de sus características.

Grado 1: Bienes de Interés Cultural.

Comprende todos aquellos edificios que, por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección.

Se establecen dos Niveles:

Nivel 1.—Declarados.

Nivel 2.—No Declarados.

Los inmuebles Nivel 1 son los Bienes de Interés Cultural declarados como tal por la administración competente.

Los edificios Nivel 2 son los no englobados en el Nivel 1, pero que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría Histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Grado 2: Elementos Singulares de Interés Cultural Prioritario.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez o rareza deben

ser conservados en todas sus características tanto exteriores como interiores.

Se trata de edificios de gran interés que conservan la estructura y acabados originales o que si bien, han experimentado modificaciones pueden ser restituidas a su estado original.

Grado 3: Elementos Singulares.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico, cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende según los casos.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente se incluyen en este grado de protección aquellos edificios, que aun careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares de gran valor.

Este grado de protección va dirigido a las edificaciones domésticas y tiene por objeto mantener los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos.

CATEGORIA II: ELEMENTOS DE VALOR AMBIENTAL.

Grado 4 y Grado 5: Elementos de Interés Ambiental y Elementos de Conformación Morfológica.

Comprende aquellos edificios de valor arquitectónico, que por su carácter, situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de un alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Estos grados tienen por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente al mantenimiento de los aspectos externos de la edificación.

3. Son edificios y conjuntos a proteger los siguientes:

- a. «La Ermita del Cristo». C/ Cristo n.º 35.
- b. «La Iglesia P. de Ntra. Sra. de Los Remedios». Pza. de España.
- c. «Casa Consistorial, Ayuntamiento». C/ Real n.º 1.
- d. «Vivienda Particular». Plaza de España n.º 2.
- e. «Vivienda Particular». Plaza de España n.º 6.

- f. «Vivienda Particular». Plaza de España n.º 10.
 g. «Vivienda Particular». Plaza de España n.º 12.
 h. «Vivienda Particular». C/ Real n.º 3-5.
 i. «Vivienda Particular». C/ Real n.º 7.
 j. «Vivienda Particular». Plaza de Extremadura n.º 4.
 k. «Vivienda Particular». Plaza de Extremadura n.º 13.
 l. «Vivienda Particular». C/ Hernán Cortés n.º 1.
 m. «Vivienda Particular». C/ Hernán Cortés n.º 9.
 n. «Vivienda Particular». C/ Hernán Cortés n.º 11.
 ñ. «Vivienda Particular». C/ Hernán Cortés n.º 14.
 o. «Vivienda Particular». C/ Hernán Cortés n.º 16.
 p. «Vivienda Particular». C/ Juan María Muro Marcos n.º 7.
 q. «Vivienda Particular». C/ Juan María Muro Marcos n.º 9.
 r. «Vivienda Particular». C/ Juan María Muro Marcos n.º 11.
 s. «Vivienda Particular». C/ Juan María Muro Marcos n.º 13.
 t. «Vivienda Particular». C/ Juan María Muro Marcos n.º 15-17.
 u. «Vivienda Particular». C/ Juan María Muro Marcos n.º 6.
 v. «Vivienda Particular». C/ Juan María Muro Marcos n.º 18.
 x. «Vivienda Particular». C/ Juan María Muro Marcos n.º 24.
 y. «Traseras C/ J. M. Muro Marcos». Entorno de traseras C/ Nueva.
 z. «Vivienda Particular». C/ Virgen de Guadalupe n.º 19.
- A. «Vivienda Particular». C/ Toledillo n.º 4.
 B. «Vivienda Particular». C/ Mesones n.º 1.
 C. «Vivienda Particular». C/ Mesones n.º 5.
 D. «Vivienda Particular». C/ Mesones n.º 7-B.
 E. «Vivienda Particular». C/ Mesones n.º 6.

4. En los casos puntuales de edificios de nueva construcción, existentes en la actualidad en los entornos a que se hacen mención en el Anexo del Catálogo, cuando éstos se alejen tipológicamente de los modelos tradicionales, quedan fuera de la catalogación asignada en conjunto a los mencionados entornos, debiendo adaptarse en las posibles futuras intervenciones edilicias a los modelos tradicionales, al menos en lo que respecta al tratamiento general y diseño de fachadas.

* Artículo 156: Grados de Intervención en Edificaciones de Interés.

GRADO 1 (Nivel 1 y Nivel 2):

Solamente se permiten las obras de consolidación, conservación y restauración.

GRADO 2:

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración y reforma restringida, siempre y cuando no afecte esta última a elementos significativos.

GRADO 3:

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma y reestructuración de cubiertas.

GRADO 4:

Se permite efectuar en estos edificios obras de consolidación, conservación, restauración, reforma, rehabilitación y restauración.

GRADO 5:

En este grado se admiten las mismas obras que en el grado anterior y, además, la reestructuración de las fachadas, la adición de plantas con conservación de carácter y el vaciado interior con la condición, al menos, de mantener la fachada o su reproducción similar.

* Artículo 157: Definición de los Diferentes Tipos de Obras.

1. En el artículo anterior se distingue entre los siguientes tipos de obras que serán aplicables a los distintos grados de protección que se establecen:

- Obras de Consolidación.
- Obras de Conservación.
- Obras de Restauración.
- Obras de Reforma.
- Obras de Reestructuración de Cubiertas.
- Obras de Reestructuración u Obra Nueva.

2. Cada tipo de obra se define conforme se expresa a continuación:

a. Obras de Consolidación.

Son las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

b. Obras de Conservación.

Son las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono. Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura y solado.

c. Obras de Restauración.

Son las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación. Son casos de Restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Dado el caso de la existencia de pruebas documentales o restos del estado primitivo de parte del edificio, se permitirá completar la unidad edificatoria con aportaciones de nuevo diseño.

d. Obras de Reforma.

Son las que afectan a la redistribución de espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

Cuando la obra afecte a elementos comunes (portales, escaleras, ascensores, patios, etc.) éstos no deben sufrir alteración tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e. Reestructuración de cubiertas.

Las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

f. Reestructuración u obra Nueva.

Son las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación y dimensión de patios.

Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior, con mantenimiento de fachada o elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

* Artículo 158: Tramitación previa a la solicitud de Licencias de Obra, en Edificios Catalogados.

1. CATEGORIA I, GRADO 1, Nivel 1: Bienes de Interés Cultural Declarados.

Si en algún momento se declarara oficialmente esta catalogación

para algún edificio, otorgándosele en el futuro el Nivel 1, se seguirá la tramitación establecida por la Ley de Patrimonio Histórico y las disposiciones de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Extremadura.

2. CATEGORIA I, GRADO 1, Nivel 2 y GRADOS 2 y 3. y CATEGORIA II, GRADOS 4 y 5.

Con anterioridad a la solicitud de licencia se presentará un ESTUDIO PREVIO URBANISTICO, el cual deberá comprender como mínimo lo siguiente:

a. Para el Bien en su Situación Actual:

* Señalamiento de los elementos, aspecto y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

b. Para la Nueva Edificación pretendida:

* Boceto o diseño de la edificación.

* Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.

* Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos estudios previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales Competentes y será necesaria la Aprobación por el Ayuntamiento de Ahillones para poder solicitar licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán los del cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su GRADO, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

CAPITULO VIII

CONDICIONES DE PROTECCION GENERAL DEL MEDIO AMBIENTE Y NORMAS DE DESARROLLO Y APLICACION DE LA LEGISLACION SECTORIAL VIGENTE.

* Artículo 159: Condiciones Generales de Protección.

1. No se autorizarán obras que por su naturaleza, características, elementos, colorido o cualquier otra circunstancia puedan atentar contra la estética del paisaje cuya protección se pretende.

2. En general, se prohíben las siguientes obras e instalaciones:

a. La explotación de canteras a cielo abierto, o la formación de

desmontes o terraplenados que desfiguren sensiblemente la topografía del lugar.

b. La colocación de carteles o anuncios propagandísticos, que perturben el entorno.

c. Las cortas de arbolado sin la adopción de las respectivas medidas y de autorizaciones pertinentes al respecto.

d. La destrucción de obras, elementos naturales o vegetativos que supongan un sensible perjuicio para la ambientación del lugar o la pérdida de su espontánea belleza.

e. La colocación de instalaciones de tipo industrial o de servicios o incluso tendidos o conducciones que puedan perturbar el valor paisajístico de un determinado lugar o predio cuyas características ambientales deban preservarse a dichos fines.

3. Las vías o caminos podrán construirse siempre y cuando sus desmontes, terraplenes y muros de contención sean mínimos. En todo caso se procederá al ajardinado de desmontes y terraplenes y a dar a los muros de contención y a los vallados un tratamiento adecuado al ambiente circundante.

4. Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que existan o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor.

5. En los restos arqueológicos perfectamente delimitados y estudiados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 mts.

* Artículo 160: Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.

1. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar sobre terrenos lindantes con las carreteras, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la normativa del Estado sobre esta clase de vías:

a. Ley de Carreteras. Ley 25/1988, del 29 de julio de 1988.

b. Reglamento General de Carreteras, según el Real Decreto 1.812/1994 del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente.

2. De acuerdo con la legislación anteriormente citada, y en ella, se establecen distintas áreas en torno a las vías:

a. Zonas de Dominio Público.

Según legislación sectorial vigente.

b. Zonas de Servidumbre.

Según legislación sectorial vigente.

c. Zonas de Afección:

Se limitan exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros en las redes nacionales y de 30 metros en el resto, medidas desde las citadas aristas.

d. Líneas de Edificación:

Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, situada a 25 metros en las redes nacionales y a 18 metros en el resto de las redes, medidas desde la arista exterior de la calzada.

3. En la zona comprendida entre la Línea de Edificación y el límite exterior de la Zona de Afección, se autorizan toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo.

4. En las zonas interiores a las Líneas de Edificación no se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

5. Siempre que se actúe en cualquiera de las zonas mencionadas es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

6. La publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del estado, se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90, y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1.812/1994 de 2 de septiembre (B.O.E. de 23/9/94).

* Artículo 161: Suelo afectado por la Legislación de Ferrocarriles.

1. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar sobre terrenos lindantes con las vías férreas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la normativa específica del Estado:

a. Ley de Conservación y Policía de los Caminos de Hierro, de 23 de noviembre de 1877.

b. Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1987.

2. En cualquier caso se necesitará la autorización del Ministerio de Obras Públicas, como requisito previo a la licencia, para toda cons-

trucción, apertura de zanjas, plantaciones, etc..., que se proyecte realizar en la zona de servidumbre.

* Artículo 162: Suelo afectado por la Legislación de Líneas Energía Eléctricas.

1. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar sobre terrenos por los que transcurran línea de energía eléctrica, o terrenos próximos a éstas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la normativa específica del Estado:

a. Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materias de instalaciones eléctricas.

b. Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

c. Reglamento de 23 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. La servidumbre de paso de Energía de Alta Tensión no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, cultivar o en su caso, edificar en él con las limitaciones correspondientes, dejando a salvo dicha servidumbre.

3. En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 23 de noviembre de 1968, según se especifica a continuación:

a. Edificios o construcciones:

* Sobre puntos accesibles a personas:

$3,3 + U/100$ m., con un mínimo de 5 metros.

* Sobre puntos no accesibles a personas:

$3,3 + U/100$ m., con un mínimo de 4 metros.

b. Bosque, árboles y masas de arbolado:

$1,5 + U/100$ m. con un mínimo de 2 metros.

siendo $U =$ tensión compuesta en K.V.

4. En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

* Artículo 163: Protección de las Aguas.

La regulación del dominio público hidráulico, la administración

pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y privativos, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal de Ahillones, se regirán por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Siendo, por tanto, obligatoria la tramitación de la correspondiente autorización administrativa para cualquier actividad (edificaciones, nivelaciones, plantaciones, etc.) recogidas en el Artículo 78 y s.s. de la mencionada Ley de Aguas y dentro de la Zona de Policía (100 m. a ambos lados a partir del cauce).

* Artículo 164: Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Todas las actividades de este tipo, teatros, cines, conciertos, espectáculos deportivos de cualquier clase, cerrados o al aire libre, restaurantes, bares, cafeterías, pistas de baile, etc., se regularán por lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto, debiendo someterse a las autorizaciones establecidas en dicho precepto y en las condiciones técnicas, acústicas, sanitarias y de seguridad en él establecidas.

* Artículo 165: Contaminación Atmosférica.

1. Industrias peligrosas, insalubres o nocivas:

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/61) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

2. Industrias molestas:

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que la chimeneas, vehículos, y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3. Pescadería, carnicería y vaquería:

Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse

en el interior de la población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

4. Productos petroléos para la calefacción y otros usos no industriales:

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1968.

5. Ruid

os y vibraciones:

En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en la instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente. Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

6. Explosiones e incendios:

La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnias, polvorines, garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (artículo 25) y demás Reglamentos específicos que les afecten. Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria. Las pirotecnias y polvorines, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 27 de diciembre de 1946. Las instalaciones y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transportes eléctricos y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 23 de febrero de 1949 (B.O.E. de 10 de abril), referente a «Instrucciones y Reglamentos para Instalación y Funcionamiento de Centrales, Líneas de Transportes y Estaciones Transformadoras», y por el Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, referente a «Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Ten-

sión». La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios, se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del «Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión», Decreto 2.413/1977, de 20 de septiembre.

7. Riesgos mecánicos:

La protección contra riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas y elevadores.

* Artículo 166: Protección Minera.

La actividad minera en el término municipal de Ahillones, se ajustará, en cuanto a regulación de aprovechamientos, explotaciones mineras, cancelación, caducidad de las mismas y condiciones para ser titular de derechos mineros y su transmisibilidad, por la Ley 22/1973, de 21 de junio, de Minas.

* Artículo 167: Protección de la Dehesa.

La protección de la superficie arbolada del término municipal, compatibilizando la conservación del ecosistema Dehesa con la explotación y transformación racional del mismo, se llevará a cabo conforme a lo dispuesto por la Ley 1/1986 de 2 de mayo, sobre la Dehesa de Extremadura, aprobada por la Asamblea de Extremadura.

* Artículo 168: Anuncios y Carteles.

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

* Artículo 169: Materiales de Cubierta y Cerramiento en la edificación.

1. No se autorizan las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos al sol, tenga brillo molesto o cuyos materiales presenten un color o textura que supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

2. Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el paisaje estén

perfectamente avalados por la experiencia, siendo en principio obligatorio el color rojo-teja para cualquier tipo de cubierta.

3. Se prohíbe el fibrocemento en cubiertas o depósitos vistos.

* Artículo 170: Basureros y Estercoleros.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de vertederos controlados mediante compactación.

* Artículo 171: Cementerios de Vehículos.

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado, y su ubicación no supondrá una visión molesta desde el casco urbano.

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

CAPITULO I

DIVISION NORMATIVA.

* Artículo 172: Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos comprendidos en el interior de las líneas cerradas de delimitación del Suelo Urbano graficadas en los Planos de Proyecto.

* Artículo 173: Zonificación.

1. El Suelo Urbano, en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el correspondiente Plano de Proyecto:

* ZONA I: Residencial Casco Histórico.

* ZONA II Equipamiento Dotacional.

* ZONA III: Espacios Libres.

* Artículo 174: Desarrollo de las Normas.

1. Las Unidades de Ejecución que se señalan en los correspondien-

tes Planos de Proyecto, SIETE en total, se crean en la voluntad de facilitar el desarrollo de otros tantos vacíos existentes. Se definen sus líneas básicas, de desarrollo previsto en la Sección correspondiente del Capítulo II del presente Título de esta Normativa y en la Documentación Gráfica que completa este Documento de Tramitación. A su vez, en el Capítulo III, se detalla con mayor detenimiento la gestión prevista sobre cada una de ellas.

2. En desarrollo de estas Normas Subsidiarias y de las determinaciones generales que al respecto ella establece, y debido a la no consecución de los oportunos Convenios Urbanísticos durante la tramitación del presente Planeamiento, en las SIETE Unidades de Ejecución que se señalan en el casco, será necesaria la redacción de los correspondientes Estudios de Detalle (Arts. 20 y 196) que garanticen el control municipal sobre el desarrollo real de las mismas y la justa equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

* Artículo 175: Edificaciones Existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, quedan recogidas por este planeamiento, y en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueran a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

2. El Ayuntamiento podrá mantener un uso actual del suelo y de la edificación distinto del residencial, cuando aprecie que existen razones de interés público, aún cuando no esté definido en las ordenanzas, y siempre que sea compatible con los usos dominantes del entorno y cumpla las condiciones que le fueren aplicables por los Reglamentos Específicos vigentes.

3. A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento de uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los grados, categorías y situaciones que sean asumibles de las definidas en las presentes Ordenanzas.

4. En el caso de cambio de uso, por darse las condiciones anteriores, se aplicará la ordenación que corresponde según el nuevo planeamiento.

* Artículo 176: Nuevas Edificaciones.

1. En los casos en que no se cumpliesen las condiciones geométri-

cas mínimas exigibles a una parcela, por las presentes Normas, para que sea considerada como solar edificable, tanto por superficie como por fachada..., podrá edificarse en ella a condición de que la mencionada parcela hubiese sido escriturada en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y siempre previa resolución favorable del Ayuntamiento tras estudio puntual de la solicitud realizada.

2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos del I al VIII del Título IV de estas Normas. A las edificaciones y a los espacios urbanos de interés incluidos en el Catálogo y por tanto sometidos a algún grado de protección le serán, además, de aplicación las limitaciones que para ellas se señalan.

* Artículo 177: Condiciones de Equipamiento.

ESTE ARTICULO SE HA SUPRIMIDO.

* Artículo 178: Aparcamientos obligatorios.

1. Sin perjuicio de lo expresado en el Art. 115 de la presente Normativa, en las obras de Nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida, pudiendo ser ésta al aire libre en lugar público o privado, o subterráneo. Se exceptúa de esta obligación a las áreas del casco consolidado en el momento de Aprobación Definitiva del presente planeamiento.

2. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 metros por 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.

CAPITULO II

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

* Artículo 179: Objetivos.

Se establecen Ordenanzas Particulares para cada una de las TRES ZONAS distintas que se señalan en el Suelo Urbano, la delimitación de éstas figura en los Planos de Proyecto correspondientes y se nominan en el artículo 173 de estas Normas Urbanísticas. Se persigue así regular, específicamente, la actividad edilicia en cada una de ellas, atendiendo a las particulares características que presentan y a la conveniencia de definir distintos modelos de desarrollo que según estas particularidades se consideran óptimos.

— Sección 1.ª: Ordenanzas Particulares de la Zona I: Residencial Casco Histórico.

* Artículo 180: Definición y Delimitación.

Constituyen esta zona la totalidad de los terrenos incluidos actualmente en el Casco Histórico del Municipio de Ahillones, y por tanto recogidos por la delimitación de este tipo de suelo realizada en el Plano 2 de Proyecto, con la salvedad de los incluidos en las Zonas Normativas «Zona II: Equipamiento Dotacional» y «Zona III: Espacios Libres».

Esta zona está destinada prioritariamente al uso residencial, presentando como tipología edificatoria general la de Edificación en Línea (E.L.) entre medianeras, alineadas a vial, tipología tradicional rural.

* Artículo 181: Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Uso Global:

— Residencial.

2. Usos pormenorizados Permitidos:

* Uso Característico, Art. 98.1 R.D.L. 1/1992:

— Residencial en Línea, Categorías: Unifamiliar y Plurifamiliar de Subcategoría: edificios de viviendas Unifamiliares Asociadas.

* Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Terciario.
- De acuerdo con el Artículo 138 de la presente Normativa se permitirán Industrias en sus Categorías A: Talleres Artesanales, y B: Pequeña Industria compatible con la vivienda.
- Residencial en Línea Categoría Plurifamiliar Subcategoría Plurifamiliar común, siempre que la parcela sea superior a 150 m². y tengan una fachada superior o igual a 8 metros.

3. Usos pormenorizados Prohibidos:

- Agrícola.
- Industrias en sus Categorías: C, D, E, F y G.
- Residencial, Edificación Aislada (E.A.), Abierta (E.AB.), en Hilera

(E.H.) y con Patio de Manzana (M.M.) Categorías Unifamiliar y Plurifamiliar.

* Artículo 182: Condiciones de Edificación.

1. Parcelación:

* Parcela existente:

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vi-gente.

* Parcela Mínima:

— Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mí-nimas:

Fachada: 6,0 m.

Fondo: 8,0 m.

Superficie: 100,0 m².

Dimensión mínima entre linderos: 5,0 m.

* Agrupación de Parcelas:

— Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

* Parcela Máxima:

— Para el Uso Industrial, se fija la parcela:

Categ. A:

Tall. Artesanales: 250 m².

Categ. B:

Pequeña Ind. compatible con la viv.: 300 m².

2. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición, de alineación a vial, exclusiva-mente a los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según las tipologías de Edificación Aislada o Edificación Abierta, (Art. 95 de las presentes Normas).

3. Implantación:

* Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 85% de la superficie del solar edificable, cuando se destine a vivienda y para cualquier

planta. Cuando el uso en planta baja sea distinto al residencial, podrá ocuparse en ella el 100%.

En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m², la edifi-cación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela edifi-cable, sin perjuicio de la obligada observancia de las condiciones higiénico-sanitarias.

* Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

— Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de Parcela.

— Vivienda Plurifamiliar: Todo el fondo de Parcela.

— Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de Parcela.

— Otros Usos: 20 m.

* Alineaciones, Retranqueos y Separación a linderos:

Se permiten para Equipamiento Dotacional según el punto 2 de este mismo Artículo:

— Tipología Abierta:

La dimensión mínima, tanto de los espacios libres como de sus co-nexiones exteriores, no será en ningún punto inferior a un tercio de la mayor altura de edificación de las construcciones de su perí-metro. Esto es sin perjuicio de la obligada observancia tanto de las condiciones generales de edificación y aprovechamiento, como de las Condiciones Higiénico-Sanitarias igualmente expresadas en el Título anterior.

— Tipología Aislada:

Habrá de retranquearse de todos sus linderos un mínimo de 3 metros.

4. Volumen:

* Número de Plantas Máximo:

Sin perjuicio de lo expresado en el Artículo 122 de la presente Normativa y en consonancia con ello, para todo el ámbito de actuación de la presente Ordenanza el Número Máximo de Plantas será:

DOS PLANTAS para todos los casos y sea cual fuere el ancho de la vía pública frente de parcela.

* Altura Máxima:

La altura máxima, según el Artículo 123 de la presente Normativa será de:

— Para una planta: 4,50 m.

— Para dos plantas: 7,20 m.

* Edificabilidad máxima sobre Parcela:

La edificabilidad máxima sobre parcela será, en todo caso, la resultante de los parámetros de Ocupación, Fondo Edificable y N.º de Plantas ya dados; no sobrepasando en ningún caso el Coeficiente de Edificabilidad resultante el valor de $2,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

* Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución no prevista. Estudio de Detalle.

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de $1,20 \text{ m}^2$ de techo por m^2 de superficie de la Unidad.

— Sección 2.ª: Ordenanzas Particulares de Zona II: Equipamiento Dotacional.

* Artículo 183: Definición y Delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define como una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas, o prevista su ocupación por Equipamientos Dotacionales.

Su delimitación se detalla en los Planos correspondientes de Proyecto; debiendo añadirse a los terrenos así ya delimitados, los que resultaren de igual calificación a partir del desarrollo final de las distintas Unidades de Ejecución ya previstas en la presente Normativa.

De igual modo habrá que se añadirán a los terrenos afectados por esta Ordenanza Particular los que resultasen de características semejantes a partir de la formulación de posibles actuaciones urbanísticas futuras.

* Artículo 184: Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Los Equipamientos Dotacionales con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Dotacional.

2. El uso de Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:

1. Comunitario:

- A. Centros Docentes.
- B. Deportivo.
- C. Social.

C.1. Sanitario.

C.2. Cultural.

C.3. Religioso.

C.4. Asistencial.

2. Institucional.

3. Servicios Técnicos Transportes y Comunicaciones.

4. Diversos.

3. Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el tipo Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda para cada Equipamiento Comunitario.

4. Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

* Artículo 185: Condiciones de Edificación.

1. Parcelación:

* Parcela existente:

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

* Parcela Mínima:

— Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6,0 m.

Fondo: 8,0 m.

Superficie: $100,0 \text{ m}^2$.

Dimensión mínima entre linderos: 5,0 m.

2. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras, Edificación Aislada y Edificación Abierta, (Art. 95 de las presentes Normas).

3. Implantación:

* Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie del solar edificable en planta baja y el 85% en el resto de plantas.

* Profundidad edificable:

Se podrá edificar todo el fondo de parcela.

* Alineaciones, Retranqueos y Separación a linderos:

— Para la edificación de Tipología Abierta:

La dimensión mínima, tanto de los espacios libres como de sus conexiones exteriores, no será en ningún punto inferior a un tercio de la mayor altura de edificación de las construcciones de su perímetro. Esto es sin perjuicio de la obligada observancia tanto de las condiciones generales de edificación y aprovechamiento, como de las Condiciones Higiénico-Sanitarias igualmente expresadas en el Título anterior.

— Para la edificación de la Tipología Aislada:

Habrà de retranquearse de todos sus linderos un mínimo de 3 metros.

4. Volumen:

* Número de Plantas Máximo:

Sin perjuicio de lo expresado en el Artículo 122 de la presente Normativa y en consonancia con ello, para todo el ámbito de actuación de la presente Ordenanza el Número Máximo de Plantas será:

DOS PLANTAS para todos los casos y sea cual fuere el ancho de la vía pública frente de parcela.

* Altura Máxima:

La altura máxima, según el Artículo 123 de la presente Normativa será de:

- Para una planta: 4,50 m.
- Para dos plantas: 7,20 m.

— Sección 3.ª: Ordenanzas Particulares de Zona III: Espacios Libres.

* Artículo 186: Definición y Delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizada-mente como Espacios Libres de dominio y uso público. Así se señala una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por Espacios Libres.

Su delimitación se detalla en los Planos correspondientes de Proyecto; debiendo añadirse a los terrenos así ya delimitados, los que resultaren de igual calificación a partir del desarrollo final de las distintas Unidades de Ejecución ya previstas.

De igual modo habrá que se añadirán a los terrenos afectados por esta Ordenanza Particular los que resultasen de características semejantes a partir de las formulación de posibles actuaciones urbanísticas futuras.

Los espacios libres se clasifican en las siguientes categorías:

* Menores:

Superficie menor de 200 m² o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros.

* Areas de Juego:

Superficie entre 200 y 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.

* Jardines:

Superficie superior a 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

* Artículo 187: Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Usos permitidos:

* Uso Principal:

Espacios Libres de dominio y uso público.

* Usos Complementarios:

Se permitirá la ubicación de pequeños quioscos (de música, bebidas, prensa) de propiedad pública, que ocupen una superficie en planta menor al 3% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

2. Usos Prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

* Artículo 188: Condiciones de Edificación.

No se permite ningún tipo de edificación a excepción de los usos complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo correspondiente.

— Sección 4.ª: Características de las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano.

* Artículo 189: Definición y Clasificación.

1. Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano se han delimitado en los Planos de Proyecto un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en artículos sucesivos de esta Sección. Estas actuaciones comprenden áreas o lugares

que requieren operaciones de estudio pormenorizado y/o, su ordenación integral.

2. Las Actuaciones Urbanísticas propuesta y cuantas en el futuro pudiesen proponerse como desarrollo de esta normativa, desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en la presente Sección.

3. A los efectos de lo dispuesto en esta Norma, se dividen las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano en:

* Unidades de Ejecución.

Se trata de operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán a partir de las disposiciones específicas a tal fin explicitadas en las presentes Normas y, o mediante la elaboración de los pertinentes Estudios de Detalle.

* Actuaciones Aisladas.

Se trata de aquellas actuaciones que por sus características propias no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. En el presente planeamiento se incluyen en esta clasificación esencialmente, la ordenación y corrección puntual de las alineaciones de viales existentes.

4. Con carácter general, en cuanto a cesiones en Suelo Urbano, y en ausencia de Convenio previo aceptado por la Corporación Municipal, se estará estrictamente a lo dispuesto en el Artículo 35 de la presente Normativa.

* Artículo 190: Unidad de Ejecución-Estudio de Detalle.

1. Se definen sobre las áreas que constituyendo, en el momento de redacción de las presentes Normas, o que en tiempos posteriores a su redacción puedan llegar a constituir, operaciones de envergadura que simplemente requieran para su desarrollo la ordenación de las mismas mediante: un Estudio de Detalle o en su caso desde el Planeamiento General, y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización previas a las concesiones de Licencias de Edificación (Artículo 39 de la presente Normativa). Su desarrollo y gestión será unitarios.

2. Las Unidades de Ejecución ya delimitadas desde el presente Planeamiento General, (SIETE en total) y que se señalan en los correspondientes Planos de Proyecto se desarrollarán mediante la redacción de los correspondientes Estudios de Detalle conforme detalla el Artículo 174 de esta Normativa.

3. En los Artículos que siguen se establecen las condiciones especí-

ficas necesarias a que habrán de ajustarse cada una de estas Unidades ya delimitadas, tanto las que se desarrollan íntegramente desde este Planeamiento, como las que habrán de ultimar su desarrollo mediante Estudios de Detalle.

4. Los Estudios de Detalle que se redacten como desarrollo del presente Planeamiento General o sobre futuras nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en cualquier área del Suelo Urbano, contendrán las siguientes determinaciones:

a. Alineaciones y Rasantes:

Los Estudios de Detalle las desarrollarán en su totalidad.

b. Volúmenes:

Establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, las Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal de uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficie y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El Estudio de Detalle deberá contener Plano de Parcelación o Reparcelación de las zonas destinadas a edificación.

5. El Sistema de Actuación preferente será siempre el de Compensación, y si éste no fuese viable el de Cooperación.

6. Con carácter general será objeto de Cesión obligatoria y gratuita lo siguiente, (según determina la Ley del Suelo):

* Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad (fuerza y alumbrado), Saneamiento y Agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a dotaciones.

7. En consecuencia con todo lo anteriormente dicho en este artículo, desde el presente Planeamiento General se definen ya, en los Planos de Proyecto correspondientes del Documento de Tramitación, las Instalaciones Urbanas necesarias para los trazados viarios propuestos.

8. Sin perjuicio de lo expuesto en los puntos anteriores del presente Artículo, se estará a las limitaciones que la Ley del Suelo establece sobre el ejercicio de las facultades de urbanizar y edificar, recogidas en el Art. 29 de la presente Normativa.

* Artículo 191: Unidad de Ejecución U.E.- 1.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad municipal incluida en la «Zona I: Residencial Casco Histórico». Se desarrolla por completo ya desde este planeamiento.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2 de Proyecto y situada al Este del Casco Histórico de Ahillones.

* Superficies Estimadas:

- Superficie total: 19.840 m².
- Viario: 4.919 m².
- Zona Verde: 8.598 m².
- Aprovechamiento resultante: 6.323 m².
- Cesión: 554 m².
- Aprovechamiento lucrativo: 5.769 m².

* Condiciones de Usos, Edificabilidad e Intensidades:

Usos y Edificabilidad:

Los que se deriven del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

Densidad Máxima Estimada:

Viviendas por Hectárea: 40 Viv./Ha.

Capacidad Estimada (suponiendo una vivienda por parcela tipo):

Número de Parcelas Estimadas: 79 Viv.

* Ordenación, Condiciones de Urbanización y de Edificación:

Según el plano 2, Ordenanzas «Zonas I, II y III».

* Equipamiento Dotacional:

La ubicación y reserva del mismo aparece reflejada en el plano 2 de ordenación.

* Sistemas de Gestión:

La promoción podrá ser pública o privada según decida la Corporación en aras a facilitar y promover su gestión.

* Sistema de actuación:

El sistema de Actuación preferente será el de Compensación y si éste no fuese viable, en segunda instancia el de Cooperación.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación.

Esta Unidad de Ejecución simplemente requiere para su desarrollo la elaboración del correspondiente estudio de parcelación si fuese necesario y la ejecución de las obras de urbanización previstas y necesarias.

Las infraestructuras e instalaciones urbanas necesarias que se engloban en la urbanización de la Unidad de Ejecución, se realizarán conforme a las especificaciones contenidas al respecto en el Capítulo II del Título IV de la presente Normativa y en el Plano de Proyecto 2 y en los que completarán este documento en la fase de Documento para la Tramitación.

* Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas periféricas en estudio.

* Artículo 192: Unidad de Ejecución U.E.- 2.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad municipal incluida en la «Zona I: Residencial Casco Histórico». Se desarrolla por completo ya desde este planeamiento.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2 de Proyecto y situada al Sureste del Casco Histórico de Ahillones, junto a las U.E.-1.

* Superficies Estimadas:

- Superficie total: 12.790 m².
- Viario: 4.477 m².
- Zona Verde: 1.247 m².
- Aprovechamiento resultante: 7.066 m².
- Cesión: 1.938 m².
- Aprovechamiento lucrativo: 5.128 m².

* Condiciones de Usos, Edificabilidad e Intensidades:

Usos y Edificabilidad:

Los que se deriven del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

Densidad Máxima Estimada:

Viviendas por Hectárea: 40 Viv./Ha.

Capacidad Estimada (suponiendo una vivienda por parcela tipo):

Número de Parcelas Estimadas: 51 Viv.

* Ordenación, Condiciones de Urbanización y de Edificación:

Según el plano 2, Ordenanzas «Zonas I, II y III».

* Equipamiento Dotacional:

La ubicación y reserva del mismo aparece reflejada en el plano 2 de ordenación.

* Sistemas de Gestión:

La promoción podrá ser pública o privada según decida la Corporación en aras a facilitar y promover su gestión.

* Sistema de actuación:

El sistema de Actuación preferente será el de Compensación y si éste no fuese viable, en segunda instancia el de Cooperación.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación.

Esta Unidad de Ejecución simplemente requiere para su desarrollo la elaboración del correspondiente estudio de parcelación si fuese necesario y la ejecución de las obras de urbanización previstas y necesarias.

Las infraestructuras e instalaciones urbanas necesarias que se engloban en la urbanización de la Unidad de Ejecución, se realizarán conforme a las especificaciones contenidas al respecto en el Capítulo II del Título IV de la presente Normativa y en el Plano de Proyecto 2 y en los que completarán este documento en la fase de Documento para la Tramitación.

* Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas periféricas en estudio.

* Artículo 193: Unidad de Ejecución U.E.- 3.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad privada, incluida en la «Zona I: Residencial Casco Histórico». Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y conforme a las determinaciones genéricas que el presente Artículo establece.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2 de Proyecto y situada al centro del Casco Histórico de Ahillones.

* Superficies Estimadas:

- Superficie total: 2.520 m².
- Viario: 500 m².
- Zona Verde: 270 m².
- Aprovechamiento resultante: 1.750 m².
- Cesión: 175 m².
- Aprovechamiento Lucrativo: 1.575 m².

* Condiciones de Usos, Edificabilidad e Intensidades:

Usos y Edificabilidad:

Los que se derivan del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

Densidad Máxima Estimada:

Viviendas por Hectárea: 40 Viv./Ha.

Capacidad Estimada (suponiendo una vivienda por parcela tipo):

Número de Parcelas Estimadas: 10 Viv.

* Ordenación, Condiciones de Urbanización y de Edificación:

Ordenación:

La ordenación básica orientativa se propone en los Planos de Proyecto donde se sugiere el trazado viario principal y se concretará definitivamente en la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, siempre conforme a las determinaciones genéricas del presente Artículo.

Condiciones de Urbanización:

Se deberán adaptar a las ya especificadas en el Capítulo II del Título IV de las presentes Normas. La resolución y el trazado definitivo del viario y de las instalaciones urbanas se deberá detallar en el Estudio de Detalle correspondiente.

Condiciones de Edificación:

Se regirá por las Ordenanzas Particulares de la Zona en la que se encuentra, «Zona I: Residencial Casco Histórico», Ordenanzas Complementarias y las Condiciones expresas establecidas en el presente artículo.

* Cesiones Establecidas:

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el Artículo 35 de las presentes Normas, en esta Unidad de Ejecución será objeto de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido por la Ley del Suelo en sus Artículos 20.1 y 27, lo siguiente:

— Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad (fuerza y alumbrado), Saneamiento y Agua de la urbanización.

— El 10% del Aprovechamiento resultante de Ordenación de la propia Unidad de Ejecución en que se encuentra la finca.

* Sistemas de Gestión:

La promoción prevista será de iniciativa privada.

* Sistema de Actuación:

El sistema de Actuación preferente será el de Compensación y si éste no fuese viable, en segunda instancia el de Cooperación.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación.

Esta Unidad de Ejecución requerirá para su desarrollo la elaboración y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, la localización y la materialización de las Cesiones previstas y la ejecución de las obras de Urbanización necesarias.

* Objetivos:

Consolidación del Casco y ordenación de los vacíos urbanos existentes posibilitando el establecimiento de Dotaciones Públicas que faciliten su desarrollo integral, dotando así al Municipio de terrenos capaces de resolver la necesidad de Suelo Residencial existente durante la vigencia del presente Planeamiento.

* Artículo 194: Unidad de Ejecución U.E.- 4.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad privada, incluida en la «Zona I: Residencial Casco Histórico». Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y conforme a las determinaciones genéricas que el presente Artículo establece.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2 de Proyecto y situada al Este del Casco Histórico de Ahillones.

* Superficies Estimadas:

- Superficie total: 7.215 m².
- Viario: 2.062 m².
- Zona Verde: 283 m².
- Aprovechamiento resultante: 4.870 m².
- Cesión: 487 m².
- Aprovechamiento Lucrativo: 4.383 m².

* Condiciones de Usos, Edificabilidad e Intensidades:

Usos y Edificabilidad:

Los que se derivan del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

Densidad Máxima Estimada:

Viviendas por Hectárea: 40 Viv./Ha.

Capacidad Estimada (suponiendo una vivienda por parcela tipo):

Número de Parcelas Estimadas: 28 Viv.

* Ordenación, Condiciones de Urbanización y de Edificación:

Ordenación:

La ordenación básica orientativa se propone en los Planos de Proyecto donde se sugiere el trazado viario principal y se concretará definitivamente en la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, siempre conforme a las determinaciones genéricas del presente Artículo.

Condiciones de Urbanización:

Se deberán adaptar a las ya especificadas en el Capítulo II del Título IV de las presentes Normas. La resolución y el trazado definitivo del viario y de las instalaciones urbanas se deberá detallar en el Estudio de Detalle correspondiente.

Condiciones de Edificación:

Se regirá por las Ordenanzas Particulares de la Zona en la que se encuentra, «Zona I: Residencial Casco Histórico», Ordenanzas Complementarias y las Condiciones expresas establecidas en el presente artículo.

* Cesiones Establecidas:

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el Artículo 35 de las presentes Normas, en esta Unidad de Ejecución será objeto de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido por la Ley del Suelo en sus Artículos 20.1 y 27, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad (fuerza y alumbrado), Saneamiento y Agua de la urbanización.
- El 10% del Aprovechamiento resultante de Ordenación de la propia Unidad de Ejecución en que se encuentra la finca.

* Sistemas de Gestión:

La promoción prevista será de iniciativa privada.

* Sistema de Actuación:

El sistema de Actuación preferente será el de Compensación y si éste no fuese viable, en segunda instancia el de Cooperación.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación.

Esta Unidad de Ejecución requerirá para su desarrollo la elaboración y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, la localización y la materialización de las Cesiones previstas y la ejecución de las obras de Urbanización necesarias.

* Objetivos:

Consolidación del Casco y ordenación de los vacíos urbanos existentes posibilitando el establecimiento de Dotaciones Públicas que faciliten su desarrollo integral, dotando así al Municipio de terrenos capaces de resolver la necesidad de Suelo Residencial existente durante la vigencia del presente Planeamiento.

* Artículo 195: Unidad de Ejecución U.E.- 5.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad privada, incluida en la «Zona I: Residencial Casco Histórico». Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y conforme a las determinaciones genéricas que el presente Artículo establece.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2 de Proyecto y situada al Sureste del Casco Histórico de Ahillones.

* Superficies Estimadas:

- Superficie total: 4.530 m².
- Viario: 1.231 m².
- Zona Verde: 402 m².
- Aprovechamiento resultante: 2.867 m².
- Cesión: 286 m².
- Aprovechamiento lucrativo: 2.611 m².

* Condiciones de Usos, Edificabilidad e Intensidades:

Usos y Edificabilidad:

Los que se derivan del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

Densidad Máxima Estimada:

Viviendas por Hectárea: 40 Viv./Ha.

Capacidad Estimada (suponiendo una vivienda por parcela tipo):

Número de Parcelas Estimadas: 18 Viv.

* Ordenación, Condiciones de Urbanización y de Edificación:

Ordenación:

La ordenación básica orientativa se propone en los Planos de Proyecto donde se sugiere el trazado viario principal y se concretará definitivamente en la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, siempre conforme a las determinaciones genéricas del presente Artículo.

Condiciones de Urbanización:

Se deberán adaptar a las ya especificadas en el Capítulo II del Título IV de las presentes Normas. La resolución y el trazado definitivo del viario y de las instalaciones urbanas se deberá detallar en el Estudio de Detalle correspondiente.

Condiciones de Edificación:

Se regirá por las Ordenanzas Particulares de la Zona en la que se encuentra, «Zona I: Residencial Casco Histórico», Ordenanzas Complementarias y las Condiciones expresas establecidas en el presente artículo.

* Cesiones Establecidas:

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el Artículo 35 de las presentes Normas, en esta Unidad de Ejecución será objeto de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido por la Ley del Suelo en sus Artículos 20.1 y 27, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad (fuerza y alumbrado), Saneamiento y Agua de la urbanización.
- El 10% del Aprovechamiento resultante de Ordenación de la propia Unidad de Ejecución en que se encuentra la finca.

* Sistemas de Gestión:

La promoción prevista será de iniciativa privada.

* Sistema de Actuación:

El sistema de Actuación preferente será el de Compensación y si éste no fuese viable, en segunda instancia el de Cooperación.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación.

Esta Unidad de Ejecución requerirá para su desarrollo la elaboración y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, la localización y la materialización de las Cesiones previstas y la ejecución de las obras de Urbanización necesarias.

* Objetivos:

Consolidación del Casco y ordenación de los vacíos urbanos existentes posibilitando el establecimiento de Dotaciones Públicas que faciliten su desarrollo integral, dotando así al Municipio de terrenos capaces de resolver la necesidad de Suelo Residencial existente durante la vigencia del presente Planeamiento.

* Artículo 196: Unidad de Ejecución U.E.- 6.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad privada, incluida en la «Zona I: Residencial Casco Histórico». Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y conforme a las determinaciones genéricas que el presente Artículo establece.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2 de Proyecto y situada al Este del Casco Histórico de Ahillones en su periferia.

* Superficies Estimadas:

- Superficie total: 16.150 m².
- Viario: 7.396 m².
- Zona Verde: 678 m².
- Aprovechamiento resultante: 8.076 m².
- Cesión: 807 m².
- Aprovechamiento lucrativo: 7.269 m².

* Condiciones de Usos, Edificabilidad e Intensidades:

Usos y Edificabilidad:

Los que se derivan del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

Densidad Máxima Estimada:

Viviendas por Hectárea: 40 Viv./Ha.

Capacidad Estimada (suponiendo una vivienda por parcela tipo):

Número de Parcelas Estimadas: 64 Viv.

* Ordenación, Condiciones de Urbanización y de Edificación:

Ordenación:

La ordenación básica orientativa se propone en los Planos de Proyecto donde se sugiere el trazado viario principal y se concretará definitivamente en la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, siempre conforme a las determinaciones genéricas del presente Artículo.

Condiciones de Urbanización:

Se deberán adaptar a las ya especificadas en el Capítulo II del Título IV de las presentes Normas. La resolución y el trazado definitivo del viario y de las instalaciones urbanas se deberá detallar en el Estudio de Detalle correspondiente.

Condiciones de Edificación:

Se regirá por las Ordenanzas Particulares de la Zona en la que se encuentra, «Zona I: Residencial Casco Histórico», Ordenanzas Complementarias y las Condiciones expresas establecidas en el presente artículo.

* Cesiones Establecidas:

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el Artículo 35 de las presentes Normas, en esta Unidad de Ejecución será objeto de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido por la Ley del Suelo en sus Artículos 20.1 y 27, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad (fuerza y alumbrado), Saneamiento y Agua de la urbanización.
- El 10% del Aprovechamiento resultante de Ordenación de la propia Unidad de Ejecución en que se encuentra la finca.

* Sistemas de Gestión:

La promoción prevista será de iniciativa privada.

* Sistema de Actuación:

El sistema de Actuación preferente será el de Compensación y si éste no fuese viable, en segunda instancia el de Cooperación.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación.

Esta Unidad de Ejecución requerirá para su desarrollo la elaboración y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, la localización y la materialización de las Cesiones previstas y la ejecución de las obras de Urbanización necesarias.

* Objetivos:

Consolidación del Casco y ordenación y acabado de su periferia posibilitando el establecimiento de Dotaciones Públicas que faciliten su desarrollo integral, dotando así al Municipio de terrenos capaces de resolver la necesidad de Suelo Residencial existente durante la vigencia del presente Planeamiento.

* Artículo 197: Unidad de Ejecución U.E.- 7.

* Definición:

Unidad de Ejecución ubicada en terrenos de propiedad privada, incluida en la «Zona I: Residencial Casco Histórico». Se desarrollará

mediante Estudio de Detalle y conforme a las determinaciones genéricas que el presente Artículo establece.

* Situación:

Area ubicada y delimitada en el Plano 2 de Proyecto y situada al Norte del Casco Histórico de Ahillones en su periferia.

* Superficies Estimadas:

- Superficie total: 6.215 m².
- Viario: 920 m².
- Zona Verde: 1.699 m².
- Aprovechamiento resultante: 3.596 m².
- Cesión: 360 m².
- Aprovechamiento lucrativo: 3.236 m².

* Condiciones de Usos, Edificabilidad e Intensidades:

Usos y Edificabilidad:

Los que se derivan del Planeamiento General y de las Ordenanzas de Edificación correspondientes.

Densidad Máxima Estimada:

Viviendas por Hectárea: 40 Viv./Ha.

Capacidad Estimada (suponiendo una vivienda por parcela tipo):

Número de Parcelas Estimadas: 25 Viv.

* Ordenación, Condiciones de Urbanización y de Edificación:

Ordenación:

La ordenación básica orientativa se propone en los Planos de Proyecto donde se sugiere el trazado viario principal y se concretará definitivamente en la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, siempre conforme a las determinaciones genéricas del presente Artículo.

Condiciones de Urbanización:

Se deberán adaptar a las ya especificadas en el Capítulo II del Título IV de las presentes Normas. La resolución y el trazado definitivo del viario y de las instalaciones urbanas se deberá detallar en el Estudio de Detalle correspondiente.

Condiciones de Edificación:

Se regirá por las Ordenanzas Particulares de la Zona en la que se encuentra, «Zona I: Residencial Casco Histórico», Ordenanzas Complementarias y las Condiciones expresas establecidas en el presente artículo.

* Cesiones Establecidas:

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el Artículo 35 de las presentes Normas, en esta Unidad de Ejecución será objeto de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo establecido por la Ley del Suelo en sus Artículos 20.1 y 27, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad (fuerza y alumbrado), Saneamiento y Agua de la urbanización.
- El 10% del Aprovechamiento resultante de Ordenación de la propia Unidad de Ejecución en que se encuentra la finca.

* Sistemas de Gestión:

La promoción prevista será de iniciativa privada.

* Sistema de Actuación:

El sistema de Actuación preferente será el de Compensación y si éste no fuese viable, en segunda instancia el de Cooperación.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación.

Esta Unidad de Ejecución requerirá para su desarrollo la elaboración y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, la localización y la materialización de las Cesiones previstas y la ejecución de las obras de Urbanización necesarias.

* Objetivos:

Consolidación del Casco y ordenación y acabado de su periferia posibilitando el establecimiento de Dotaciones Públicas que faciliten su desarrollo integral, dotando así al Municipio de terrenos capaces de resolver la necesidad de Suelo Residencial existente durante la vigencia del presente Planeamiento.

* Artículo 198: Actuaciones Aisladas.

1.—En las presentes Normas, con esta denominación se recogen actuaciones en las que o bien no es posible la justa distribución de cargas y beneficios, o bien ésta, está implícita en la propia actuación por afectar a una única propiedad. Precisan una gestión directa para propiciar el desarrollo de las Normas.

2.—Su inclusión en el Planeamiento se fundamenta en el Artículo 143 de la L.S., en el que se prevén las Actuaciones Asistémicas como excepciones a la actuación mediante Unidades de Ejecución.

3.—Dentro de esta denominación, se recoge en el presente planeamiento tan sólo un tipo de actuación:

* La Correcciones y Señalización de Alineaciones Oficiales.

* Artículo 199: Corrección y Señalización de Alineaciones Oficiales.

1.—En el presente planeamiento se concretan en:

a.—Corrección puntual de las Alineaciones de viales existentes, propuestas para eliminar tacones y estrechamientos que dificultan la circulación y regularizar el trazado viario incluso eliminando retranqueos inconvenientes.

b.—Trazado de Alineaciones Oficiales en áreas periféricas del Suelo Urbano, formalizando y «acabando» el casco.

2.—Se ejecutarán paulatinamente, a medida que se produce la renovación edilicia del municipio, (considerándose mientras tanto, a los efectos pertinentes, los edificios afectados por las nuevas Alineaciones como Fuera de Ordenación) marcándose por parte del equipo técnico del Ayuntamiento, sobre el terreno, la nueva Alineación Oficial que se contiene en Planos de Proyecto, siempre con anterioridad al comienzo de las obras de edificación. Los proyectos que se pretendan sobre parcelas afectadas por correcciones puntuales de alineación en el presente Planeamiento, deberán ajustarse a las mencionadas Alineaciones, siendo la no observancia de esta regla motivo suficiente para la no concesión de Licencia Municipal de Edificación.

3.—Cuando la Actuación puntual suponga la cesión de terrenos de titularidad privada en favor del municipio, pasando a formar parte de la vía pública, se estará a lo establecido en el artículo 239.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L 1/1992, de 26 de junio, cofiriéndose pues derecho a la indemnización.

4.—Los solares que en el cumplimiento de las Alineaciones Oficiales pudiesen llegar a «ganar» terrenos, aparentemente del dominio público, en la mayoría de las ocasiones estarían apoderándose de superficie perteneciente en origen a los propios solares, sin haber efectuado los propietarios transacción o venta de ella en ningún momento a favor del municipio. No obstante cuando la titularidad de estas superficies fuese municipal, en la observancia de las nuevas Alineaciones marcadas, deberán los solares apropiarse de los descuadros y superficies de retranqueo compensando al Ayuntamiento de cualquiera de las formas que establece la L.S.

5.—Las correcciones de Alineaciones Oficiales marcadas, aparecerán expresadas gráficamente en los Planos correspondientes de Desarrollo del Planeamiento.

CAPITULO III:

GESTION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

* Artículo 200: Gestión de las Unidades de Ejecución.

1.—La promoción de las Unidades de Ejecución U.E.-1 y U.E.-2, se prevé de carácter público; la de las restantes será privada. Todas las Unidades de Ejecución se ajustarán, en todos los casos, a las determinaciones legales existentes a tal efecto.

2.—Deberán cumplirse los requisitos establecidos en el Artículo 39 de la presente Normativa, previamente a la solicitud de Licencia.

* Artículo 201: Gestión de las Actuaciones Aisladas.

En lo referente a la Corrección y Señalización de Alineaciones Oficiales, conforme figura en los artículos 197 y 198 de estas Normas y siempre en el marco normativo que la ley delimita en su Título V; estas Actuaciones se gestionarán mediante su ejecución directa por el Sistema de Expropiación Forzosa de los terrenos afectados, llevada a cabo en el momento en que la propiedad pretenda la reedificación de nueva planta de los solares que presenten afección de alguna de las correcciones de Alineaciones Oficiales realizadas en este Planeamiento General. Cuando no fuese necesaria la apropiación municipal de terrenos, el Ayuntamiento obligará, en el acto de Concesión de Licencia de Edificación y en la propia ejecución de obra a respetar la Alineación Oficial marcado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

TITULO VI:

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I:

DIVISION NORMATIVA

— Sección 1.ª: Normas Generales.

* Artículo 202: Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal de Ahillones no incluidos dentro de la categoría anterior: Suelo Urbano.

* Artículo 203: Ambito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de este Capítulo y de los siguientes del

presente Título VI será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables.

* Artículo 204: Categorías.

1.—Se establecen, en este suelo, distintas Categorías, según se refleja en la documentación gráfica correspondiente (Plano 1) del presente Documento.

2.—Las categorías consideradas son las siguientes:

a. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. (S.N.U.E.P.).

En esta categoría se consideran distintos motivos que aconsejan la especial protección: sanitarios, de seguridad, etc.

b. Suelo No Urbanizable Ordinario. (S.N.U.).

Tendrán esta calificación los terrenos no incluidos en la anterior.

* Artículo 205: Parcelación Urbanística.

1.—Se considera parcelación urbanística la división voluntaria o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando dan lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan Núcleo de Población tal y como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2.—No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

* Artículo 206: Segregación de fincas.

1.—La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para la que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de la circunstancia.

b. Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2.—Todas las divisiones, segregaciones y agregaciones necesitarán la correspondiente Licencia Municipal, pudiendo la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los artículos 248, 249 y 250 de la Ley del Suelo.

3.—Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios,

sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

— Sección 2.ª: Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características Generales.

* Artículo 207: Normas de Carácter General.

1.—Con carácter general las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el artículo 241, para evitar la formación de Núcleo de Población.

2.—La obtención de Licencia de Edificación vendrá condicionada por lo dispuesto en el Artículo 40 de la presente Normativa.

* Artículo 208: Condiciones de la Edificación.

1.—Parcela mínima edificable: 25.000 m².

2.—Circunferencia inscribible mínima: 40 metros.

3.—Separación mínima entre la edificación y los lindes de las fincas: 15 metros.

4.—Separación mínima entre edificaciones ubicadas en propiedades diferentes: 75 metros.

5.—Número de Plantas Máximo:

— Uso Residencial. 2 plantas.

— Uso Industrial. 1 planta.

6.—Altura Máxima Permitida:

Será con carácter general de 7,5 m., pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores en casos específicos e instalaciones especiales autorizadas, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.

7.—Ocupación Máxima de la Parcela Rústica por la edificación: 5%.

8.—Distancia mínima permitida de la edificación a la Delimitación del Suelo Urbano: 500 metros.

* Artículo 209: Cierres de Fincas.

1.—Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa autorización Municipal mediante Licencia expresa y a la autorización por parte de la Demarcación de Carreteras cuando afecten a las zonas de protección de la Carretera a tenor de lo establecido en el Reglamento General de Carreteras.

2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios.

* Artículo 210: Condiciones Higiénicas.

1.—Abastecimiento de Aguas:

En aplicación del Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas se dispone:

a. No se podrá autorizar viviendas o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano, hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal o por otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

b. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

2.—Evacuación de Residuales.

a.—Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

b.—En el caso de existencia de la red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en la arqueta o el albañal de conexión.

c. En el caso de inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

d. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

e. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar

con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

f. Es necesaria la tramitación, ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a las aguas superficiales como subterráneas. Siendo obligación del causante del vertido poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 245 y s.s. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril (B.O.E. n.º 103 de 30 de abril).

* Artículo 211: Condiciones Estéticas de la Edificación.

1.—Las construcciones y edificaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

b. No tener características urbanas.

c. Ser de materiales tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepción hecha de las instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

2.—Con independencia de lo expresado en el presente artículo, será de obligado cumplimiento en Suelo No Urbanizable cuanto, en este sentido se especifica con carácter general en el Título IV: Condiciones Generales de Edificación y Uso del Suelo, Capítulo VII: Condiciones Estéticas de Composición y ..., artículos 153 y ss., de las presentes Normas Subsidiarias; muy especialmente cuanto se especifica y le sea de aplicación en el Artículo 154: Condiciones de Composición y Materiales.

3.—Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento en relación al Artículo 138 de la Ley del Suelo.

— Sección 3.ª: Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés social.

* Artículo 212: Condiciones generales.

1.—Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en medio rural.

2.—En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3.—Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.

4.—Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (Artículo 16 párrafo 3 de la Ley del Suelo) siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5.—Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a. Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.

b. Deberán garantizarse todos los servicios: Abastecimiento de Agua, Depuración de Vertidos según la legislación específica y Abastecimiento de Energía Eléctrica.

c. La altura máxima será de 2 plantas y/o 7,5 metros medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La consideración de altura será conforme a las condiciones establecidas en la normativa de carácter general, con las excepciones establecidas en ella, (Artículo 218.6).

d. La edificación deberá quedar a una distancia mínima de 15 metros respecto a los linderos. De igual modo deberá quedar garantizada la distancia mínima de 500 metros a cualquier Núcleo de Población ya existente.

e. En los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones, no podrán producirse ninguna de las circunstancias que a continuación se relacionan:

* Que existan varias parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los mencionados anteriormente.

* La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a setenta y cinco metros (75 m.) entre ellas.

* La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a quinientos metros (500 m.) de un núcleo de población existente.

* La existencia de más de dos edificaciones, o instalaciones, por hectárea o de tres en dos hectáreas.

* La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de Alta Tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

f. Las construcciones afectadas por las zonas de protección de la carretera, precisarán el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

— Sección 4.ª: Regulación General de Usos, Actividades y sus Construcciones.

* Artículo 213: Tipos de Usos, Actividades y Construcciones.

1.—Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

a. Actividades agrícolas.

b. Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

c. Actividades de carácter infraestructural.

d. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

e. Viviendas Unifamiliares Aisladas.

f. Industrias.

g. Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

2.—Los usos, actividades y construcciones incluidos en los apartados f y g deberán ser considerados de utilidad pública o interés social y ser autorizados, según se establece en estas Normas Urbanísticas. Sus condiciones generales se detallan en la Sección 3.ª del Capítulo I del presente Título VI.

* Artículo 214: Clases de Usos.

A los efectos de este Título los usos del suelo pueden ser:

a. Usos autorizables:

Son aquellos cuya implantación está expresamente autorizada por estas Normas y que previa Licencia Municipal y, en su caso, autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, pueden implantarse en esa clase de suelo.

b. Usos prohibidos:

Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida por las presentes Normas Subsidiarias.

— Sección 5.ª: Actividades Agrícolas.

* Artículo 215: Concepto y Categorías.

1.—Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y con la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes categorías:

a. Agrícolas.

Las ligadas directamente con el cultivo de los recursos vegetales, incluso olivares.

b. Forestales.

El uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

c. Ganaderas.

Todas aquellas relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral: aves, conejos, etc. Se distinguen dos subcategorías:

* Ganadería Extensiva.

* Ganadería Intensiva.

3.—La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Extremadura y su legislación específica.

* Artículo 216: Construcciones e Instalaciones destinadas a Explotaciones Agrícolas.

1.—Se entenderá, a los efectos de lo contenido en estas Normas, por construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

2.—Podrán considerarse, entre otras, como tales construcciones e instalaciones:

a. Infraestructuras:

* Transformadores.

* Casetas de bombas.

* Retención de agua.

* Canales de riego.

* Tendidos eléctricos.

b. Edificaciones:

* Silos.

* Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.

* Invernaderos.

— Sección 6.ª: Actividades de carácter Infraestructural.

* Artículo 217: Concepto y Categorías.

1.—Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

2.—Se establecen las siguientes categorías:

a. Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b. Obras públicas e infraestructuras.

* Artículo 218: Construcciones e Instalaciones vinculadas a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.

1.—Ejecución.

Instalaciones de carácter provisional definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2.—Entretenimiento.

Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

3. Servicio.

Justificación de su carácter respecto a la Obra Pública, y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

* Artículo 219: Obras Públicas e Infraestructuras.

Sin carácter excluyente ni totalizador, se consideran obras públicas las siguientes:

a. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, etc.

b. Infraestructura Energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.

- c. Instalaciones de Abastecimiento de Agua y Saneamiento.
- d. Red viaria y sus elementos funcionales.
- e. Obras de protección hidrológica.
- f. Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

* Sección 7.ª: Viviendas Familiares Aisladas.

* Artículo 220: Concepto y Categorías.

1.—Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinadas al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2.—Se distinguen, a los efectos de estas Normas, las siguientes categorías:

a. Vivienda Agraria.

La ocupada por personas vinculadas a las explotaciones agrarias, siendo pues el terreno sobre el que se levante la construcción y el de las fincas próximas, pertenecientes a la misma propiedad o explotación.

b. Vivienda No Agraria.

La que sin estar vinculada a la explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el Artículo 138 de la Ley del Suelo.

* Artículo 221: La Condición de Aislada.

1.—Estos edificios deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de Núcleo de Población, según lo detallado en el Capítulo III del presente Título.

2.—Se considera que no existe posibilidad de formación de Núcleo de Población cuando la edificación tenga consideración de aislada, porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.

3.—La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, (Artículo 307 L.S.).

4.—Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de Núcleo de Población, quedando expresamente prohibida por tal motivo.

* Artículo 222: Condiciones Generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, las higiénico-sanitarias, etc., recogidas en el Título IV de estas Normas.

* Artículo 223: Condiciones de Emplazamiento.

1.—Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2.—Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc., serán así mismo exigible para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

* Artículo 224: Condiciones de Acceso.

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.

* Artículo 225: Edificaciones Auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

* Artículo 226: Condiciones Estéticas.

1.—Las condiciones estéticas y tipológicas de la vivienda deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en el Artículo 138 de la Ley del Suelo y Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.

2.—No obstante y en desarrollo de lo anterior se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en S.N.U.:

a. Materiales:

Se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubierta inclinadas de teja árabe, la pendiente no superará los 30º con la horizontal. Se prohíben expresamente la chapas metálicas, cerámica vidriada en fachada, etc..

b. En los revestimientos y pinturas de fachadas el color blanco deberá ser predominante.

c. Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo hueco de las edificaciones tradicionales.

— Sección 8.ª: Industrias.

* Artículo 227: Concepto y Categorías.

1.—Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2.—Se establecen las siguientes categorías:

a. Industrias Extractivas.

Son aquellas cuya localización viene condicionada por las necesidades de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

b. Industrias Vinculadas al Medio Rural.

Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

c. Gran Industria.

De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

* Artículo 228: Condiciones de Implantación.

1.—Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

2.—La autorización de implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, tramitada conforme el procedimiento que regulan los Artículos 16.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación.

* Artículo 229: Industrias Extractivas.

Se consideran las distintas clases:

a. Calteras y Extracciones de Aridos.

Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra para la construcción o las obras públicas.

En este apartado, se incluyen también, actividades similares a la anterior, o relacionadas con ese campo, aunque la materia prima se traiga de otra zona, tales como depósitos para fabricación de hormigón, etc.

b.—Actividades Mineras.

Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto.

* Artículo 230: Industrias vinculadas al medio rural.

1.—Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculados a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sus fines sean:

a. Forestales.

Serrerías.

b. Ganaderos.

Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos.

c. Agrícolas.

Almacenes de cosechas y abonos, almazaras.

3.—Deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación.

4.—Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

5.—La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

* Artículo 231: Gran Industria.

1.—Se consideran las siguientes clases:

a.—Gran Industria propiamente dicha.

Las que necesitan gran superficie de implantación.

b.—Industrias Peligrosas o Nocivas.

Las que sin necesitar grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Además de cumplir con lo legislado en el presente Artículo sus condiciones específicas se regulan en el Artículo 232.

c. Depósitos al Aire Libre.

Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósitos de materiales o desecho a gran escala.

Además de cumplir con lo legislado en el presente Art. sus condiciones específicas se regulan en el Artículo 233.

2.—Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que le sea de aplicación.

3.—Se consideran en todo caso como uso autorizable en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las Normas.

4.—No podrán situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitado, o de 250 metros de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura permita acortar distancias en casos de especial condición muy justificada.

5.—La ocupación máxima será del 20%.

6.—La parcela mínima será de 10 Hectáreas.

* Artículo 232: Industrias Peligrosas y Nocivas.

1.—Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2.—Sólo se admitirá el emplazamiento de esta actividad en el área rural cuando se demuestre que ésta no es posible en suelos calificados como industriales.

3.—Será necesario, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4.—No podrán situarse en ningún caso a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo habitado ó 250 metros de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas dis-

tancias previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

5.—La ocupación máxima del terreno será de 10%.

6.—La parcela mínima será de 20 Hectáreas.

* Artículo 233: Depósitos, Apilamientos y Vertederos de Residuos Sólidos.

1.—Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable en que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales. Se incluyen los apilamientos de chatarra, vehículos, materiales industriales y vertederos de residuos sólidos urbanos.

2.—En cualquier caso se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

— Sección 9.ª: Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

* Artículo 234: Concepto y Categorías.

1.—Se considera como Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en los Artículos 137 y 139 de estas Normas Urbanísticas.

2.—A los efectos de estas Ordenanzas específicas del Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes categorías:

a. Equipamiento Comunitario.

Los encaminados a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas, (Artículo 139 de esta Normativa).

b. Servicios Técnicos.

Los que aun correspondiendo a un uso colectivo, no estrictamente rural, por motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los Cuarteles, Mataderos, Cementerios, etc. (Artículo 139 de esta Normativa).

c. Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

Actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc. (Artículo 137 de esta normativa).

d. Campamentos de Turismo.

Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional. Incluyen construcciones e instalaciones de carácter permanente.

e. Adecuaciones Recreativas y Naturalistas.

Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones de carácter permanente.

f. Parque Rural.

Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

* Artículo 235: Condiciones Generales.

1.—Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2.—Su implantación será considerada siempre como Usos Autorizables.

3.—Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

* Artículo 236: Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

1.—Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2.—Con carácter general deberán cumplir con las Condiciones de Edificación de la Vivienda Familiar Aislada para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda en su ubicación, con la salvedad realizada en el siguiente punto.

CAPITULO II:

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE

— Sección 1.ª: Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. (S.N.U.E.P.).

* Artículo 237: Caracterización.

1.—Se establece en la presente normativa la especial protección de una serie de zonas del Término Municipal, (señaladas en los Planos 1 de Proyecto), que se considera aconsejable su protección por razones de seguridad o sanitarias.

2.—De este modo se protegen las siguientes áreas:

Bandas de Protección en torno a las Redes Eléctricas de Alta Tensión y a las Conducciones Generales de Abastecimiento de Agua, (con una anchura de diez metros a cada lado de la línea), así como las proximidades de los Depósitos Acumuladores y Elevadores, y entornos próximos del Cementerio y Basurero Municipales. Al mismo tiempo, se establecen en estas Normas Subsidiarias, las pautas habituales de protección en este tipo de suelo: protección de carreteras, de cauces fluviales, etc, según se encuentran detalladas en planos, y respetando las legislaciones específicas que al respecto existen, esencialmente en cuanto a carreteras y a cauces fluviales.

Las razones para estas medidas de protección son las obvias de seguridad y sanitarias.

* Artículo 238: Régimen Particular de Usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden a cada uso, de los recogidos en estas Normas, se consideran:

* USOS AUTORIZABLES:

a. Agricultura:

La regulación de estas actividades deberá sujetarse a los planes y normas sectoriales que le sean de aplicación.

Se autorizarán nuevos usos agrícolas que por sus características y situación no entren en contradicción con los valores naturales.

El olivar o similar queda incluido dentro de este uso para esta categoría de suelo.

b. Forestal:

Se permite la explotación, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de repoblación. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

c. Ganadería:

Extensiva e Intensiva. En este último caso se deberá asegurar la inserción de la edificación en el paisaje.

d. Construcciones e Instalaciones destinadas al Explotaciones Agrícolas.

e. Construcciones e Instalaciones vinculadas a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.

f. Actividades de carácter Infraestructural, que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

Cuando se trate de Infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

g. Viviendas Familiares Aisladas de carácter Agrario, con las siguientes condiciones:

* En aquella finca en la que existe una Vivienda Agraria, sólo podrá construirse otra Vivienda a una distancia no superior a 15 metros de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en estas Normas.

* Si es una Vivienda Agraria de una nueva explotación, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales específicas:

- Parcela mínima: 25 Has.
- Superficie edificable máxima: 300 m².
- Distancia mínima a otra Vivienda: 500 m.
- La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 5.000 m² de superficie.

Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m. de la edificación principal.

h. Industrias vinculadas al medio rural cuando aseguren la inserción de la edificación en el paisaje.

i. Equipamiento Dotacional.

Únicamente las Adecuaciones Naturalísticas Recreativas y los Parques Rurales.

* USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás, no indicados explícitamente como permitidos.

— Sección 2.ª: Suelo No Urbanizable Ordinario.(S.N.U.).

* Artículo 239: Caracterización y Normas Generales.

1.—Esta categoría engloba la totalidad de los terrenos del término

municipal de Ahillones que no hayan sido recogidos en la categoría anterior.

2.—Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aún cuando prevalece el carácter inminentemente agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos diferentes al mencionado.

* Artículo 240: Régimen Particular de Usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada Uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

* USOS AUTORIZABLES:

a. Agrícola:

En todas sus formas, ajustándose siempre a los Planes y Normas establecidas que les sean de aplicación.

b. Forestales:

Se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.

c. Ganadería:

En todas sus formas.

d. Construcciones e Instalaciones destinadas a Explotaciones Agrícolas.

e. Actividades de carácter Infraestructural.

f. Construcciones e Instalaciones vinculadas a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.

g. Viviendas Familiares Aisladas:

* Con las siguientes condiciones territoriales específicas según su categoría:

— Vivienda Agraria:

- Parcela mínima: 2,5 Has.
- Superficie edificable máxima: 300 m².
- Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.
- La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.500 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 m. de la edificación principal.

— Vivienda No Agraria:

- Parcela mínima: 5 Has.

- Superficie edificable máxima: 300 m².
- Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.

–La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.500 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 m. de la edificación principal.

h. Industrias.

Se permite todo tipo, incluso las Nocivas y Peligrosas.

i. Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

* USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás, no indicados explícitamente como permitidos.

CAPITULO III:

CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION.

* Artículo 241: Núcleo de Población.

Se define como Núcleo de Población todo asentamiento de población o actividades que genera relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones.

* Artículo 242: Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un Núcleo de Población.

La formación de un núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias (Artículos 67 y 240), se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

- a. Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los mencionados anteriormente.
- b. La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a setenta y cinco metros (75 m.) entre ellas.
- c. La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a quinientos metros (500 m.) de un núcleo de población existente.
- d. La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
- e. La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable:

como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de Alta Tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

TITULO VII:

CATALOGO, EN BASE A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 86 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, DEFINIENDO E INDICANDO LOS NIVELES DE PROTECCION

NOTA: Para la localización de las definiciones de las categorías, grados y niveles de protección, y de los grados de intervención permitidos para cada uno de ellos, léanse los artículos 155, 156, 157 y 158 de la presente normativa.

1.—CATEGORIA 1: ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DE VALOR HISTORICO-ARTISTICOS.

Ficha n.º 1.

Identificación: «Ermita del Cristo». C/ Cristo n.º 35.

Descripción:

Uso: Equipamiento religioso.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 1.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 1. Nivel 2.

Ficha n.º 2.

Identificación: «Iglesia P. de Ntra. Sra. de Los Remedios». Plaza de España.

Descripción:

Uso: Equipamiento religioso.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 1.

Tipología: Edificación exenta.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 1. Nivel 2.

Ficha n.º 3.

Identificación: «Casa Consistorial». Ayuntamiento. C/ Real n.º 1.

Descripción:

Uso: Equipamiento institucional.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 4.

Identificación: Vivienda particular en Plaza de España n.º 2.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 5.

Identificación: Vivienda particular en Plaza de España n.º 6.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 6.

Identificación: Vivienda particular en Plaza de España n.º 10.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 7.

Identificación: Vivienda particular en Plaza de España n.º 12.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 8.

Identificación: Vivienda particular en C/ Real n.º 3-5.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Mejorable.

N.º de plantas: 1.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 9.

Identificación: Vivienda particular en C/ Real n.º 7.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 10.

Identificación: Vivienda particular en Plaza de Extremadura n.º 4.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Mejorable.

N.º de plantas: 1 más desván.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 11.

Identificación: Vivienda particular en Plaza de Extremadura n.º 13.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 1 más desván.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 12.

Identificación: Vivienda particular en C/ Hernán Cortés n.º 1.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 1 más desván.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 13.

Identificación: Vivienda particular en C/ Hernán Cortés n.º 9.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 14.

Identificación: Vivienda particular en C/ Hernán Cortés n.º 11.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 15.

Identificación: Vivienda particular en C/ Hernán Cortés n.º 14.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 16.

Identificación: Vivienda particular en C/ Hernán Cortés n.º 16.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 17.

Identificación: Vivienda particular en C/ Juan M. Muro Marcos n.º 7.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Mejorable.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 18.

Identificación: Vivienda particular en C/ Juan M. Muro Marcos n.º 9.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Malo.

N.º de plantas: 1 más desván.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 19.

Identificación: Vivienda particular en C/ Juan M. Muro Marcos n.º 11.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 20.

Identificación: Vivienda particular en C/ Juan M. Muro Marcos n.º 13.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 1 más desván.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 21.

Identificación: Vivienda particular en C/ Juan M. Muro Marcos n.º 15-17.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 1 más desván, 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 22.

Identificación: Vivienda particular en C/ Juan M. Muro Marcos n.º 6.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 23.

Identificación: Vivienda particular en C/ Juan M. Muro Marcos n.º 18.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 1 más desván.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 24.

Identificación: Vivienda particular en C/ Juan M. Muro Marcos n.º 24.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 25.

Identificación: Vivienda particular en C/ Virgen de Guadalupe n.º 19.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 26.

Identificación: Vivienda particular en C/ Toledillo n.º 4.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Mejorable.

N.º de plantas: 1 más desván.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 27.

Identificación: Vivienda particular en C/ Mesones n.º 1.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 28.

Identificación: Vivienda particular en C/ Mesones n.º 5.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 29.

Identificación: Vivienda particular en C/ Mesones n.º 7-B.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 1 más desván.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

Ficha n.º 30.

Identificación: Vivienda particular en C/ Mesones n.º 6.

Descripción:

Uso: Residencial.

Estado: Bueno.

N.º de plantas: 2.

Tipología: Edificación adosada.

Grado de protección: Categoría 1. Grado 3.

Observaciones: Se pretende la salvaguarda de los valores intrínsecos de la vivienda rural solariega, típica del área geográfica.

2.—CATEGORIA 2: ELEMENTOS DE VALOR AMBIENTAL.

Elementos singulares de conformación urbana.

Ficha n.º 1A.

Identificación: Entorno traseras C/ J. M. Muro Marcos. Traseras C/ J. M. Muro Marcos.

Descripción:

Uso: Viviendas.

Observaciones: Por la imagen de entorno, así como la repetición de elementos singulares de las portadas, se pondrá especial cuidado en las intervenciones que se realicen en las mismas, con el fin de mantener el mismo aspecto ambiental actual.