

RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del polígono industrial, situado en paraje “El Ejido”, en Ahillones.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de diciembre de 2005, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el artículo 5.Primer.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el artículo 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Ahillones no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de 15/2001—LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

- 1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
- 2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

A los efectos previstos en el artículo 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP Y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº
El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO:

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL SITUADO EN PARAJE “EL EJIDO” DE AHILLONES.

a. Generalidades.

Mediante este capítulo incidiremos en la reglamentación, en el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Sector Urbanizable Delimitado en las NN.SS. de la localidad de Ahillones.

Mediante las presentes ordenanzas se reglamentarán la edificación (volumen, destino, condiciones sanitarias y estéticas) y el urbanismo (naturaleza jurídica y características geométricas de las vías y espacios libres, y servicios e infraestructuras previstos en el plan).

Es fundamental un desarrollo minucioso de las ordenanzas de un Plan Parcial, dado que existe una gran dificultad en controlar al promotor desaprensivo y a la deficiente arquitectura que éste suele llevar aparejada. Sin embargo, a través de las herramientas de planeamiento que suponen las Ordenanzas de un Plan Parcial, se intentará que la arquitectura que se lleve a cabo en este Polígono, sea una arquitectura de calidad, en adecuación con el paisaje, clima, gentes y tradiciones del municipio de Ahillones.

Por lo tanto, considerando la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y la modificación 1/2001 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de

Ahillones, se pretende con estas Ordenanzas ajustar, en la medida de lo posible, las solicitudes económicas sobre el lugar a la idiosincrasia del municipio.

La aplicación de las presentes Ordenanzas está circunscrita a los límites que definen el Plan Parcial del Polígono Industrial de Ahillones, reflejados en la documentación gráfica adjunta (ámbito de aplicación).

El Ayuntamiento de Ahillones asumirá las funciones y obligaciones que se deriven de estas Ordenanzas (competencia).

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones y servicios, y en general, cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan Parcial, incluso las de carácter provisional, habrán de ajustarse estrictamente a lo dispuesto en estas Ordenanzas (aplicación).

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial de Ahillones, entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Diario Oficial de Extremadura, y tendrá vigencia indefinida.

No obstante, el presente Plan Parcial podrá ser revisado mediante la redacción de un Planeamiento de rango superior que le afecte.

Así mismo podrá ser modificado siempre que no se alteren sustancialmente sus determinaciones mediante el procedimiento previsto en la vigente Ley de 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (revisión y modificación).

a.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y REGULACIÓN DEL SUELO.

a.1.1. Planeamiento vigente:

La Modificación Puntual 1/2001 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ahillones, clasifica como Suelo Urbanizable el Polígono Industrial, con uso característico Industrial y Residencial Unifamiliar.

a.1.2. Conversión en suelo urbano:

Se atenderá a lo que determina el planeamiento y la legislación urbanística vigente.

a.1.3. Calificación y destino del suelo:

En el plano de la documentación gráfica y en el Cuadro de Resumen de Características de la Memoria, queda definida la calificación y destino de la totalidad de suelo del polígono.

a.1.4. Suelo edificable:

Se denomina como tal el suelo comprendido dentro de las alineaciones de manzana que se determinan en la correspondiente

documentación gráfica, con las condiciones de uso, superficie máxima a construir, retranqueos,... establecidas en estas Ordenanzas y en el Cuadro de Resumen de Características del presente Plan Parcial de Ordenación.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento “de lo que determine el planeamiento y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos” según se determina en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Para poder edificar en él se deberá reunir los requisitos de solar, tal y como se definen en el artículo 9 de Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura.

a.1.5. Suelo no edificable:

Aquellos terrenos no comprendidos en las parcelas edificables, y los que como resultado de la aplicación de estas Ordenanzas, no estén ocupados por la edificación, tendrán la condición de suelo no edificable.

Atendiendo a su propiedad y uso se clasifica en: suelo no edificable público de uso público (el terreno destinado al derecho de paso de viales, y aquéllos que conforman el sistema general de espacios libres de dominio y uso público) y suelo no edificable privado de uso privado (en el interior de las parcelas edificables se denomina como tal el resto de los terrenos no ocupados por la edificación).

a.2. DESARROLLO PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

a.2.1. Competencia:

Al Ayuntamiento de Ahillones, como propietario de los terrenos urbanizables programados y promotor del desarrollo del Plan Parcial, le corresponde el control del desarrollo del presente Plan Parcial, asumiendo las funciones y obligaciones que se derivan de estas Ordenanzas.

a.2.2. Sistema de actuación y desarrollo de planeamiento:

Se optará por el sistema de ejecución en forma de gestión directa, según LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA, y en particular:

— CAPÍTULO II. La ejecución en unidades de actuación. SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES. Artículo 125. Sistemas de ejecución de actuaciones. 2. Los sistemas de ejecución son los siguientes: a). En la forma de gestión directa. 1) Cooperación.

— CAPÍTULO IV. Sistemas de Ejecución Pública. Artículo 139. Sistema de cooperación y siguientes.

a.2.3. Aplicación:

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones, y en general cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional, deberán ajustarse a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

a.2.4. Estudios de Detalle:

Se podrán realizar Estudios de Detalle de la totalidad de una manzana o parte de ella con el fin de proponer ordenaciones de volúmenes distintas a las previstas en este Plan Parcial o reajustar alineaciones o rasantes. El contenido del Estudio de Detalle se limitará a lo previsto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

a.2.5. Plan de etapas:

Se atenderá lo que determina el Capítulo referente al Plan de Etapas de esta documentación. VII ANEXO 4. PLAN DE ETAPAS.

a.2.6. Proyectos de urbanización:

El proyecto de urbanización, establecerá a tenor de lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica el presente Plan, y demás documentos que acompañan al Proyecto, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para una mejor ejecución de las obras, así como una adaptación definitiva del terreno a la red viaria propuesta. Así mismo, estarán de acuerdo con la Revisión de las Normas Subsidiarias de Ahillones.

Los proyectos de urbanización, establecerán igualmente las condiciones en que se ejecutarán las acometidas a las distintas redes de servicio e infraestructura del área en cuestión: abastecimiento de agua potable, suministro eléctrico, saneamiento, teléfono, alumbrado público, gas y otros servicios que se estimen necesarios. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

a.2.7. Alineaciones y nivelaciones:

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las edificaciones y las obras de urbanización son las que figuran en la documentación gráfica presentada, con pequeños reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización. Las alineaciones y rasantes son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales las Alineaciones y Rasantes que le correspondan.

a.3. PROCEDIMIENTO.

a.3.1. Licencias:

Estarán sujetas a previa licencia municipal, toda clase de construcciones y obras que se pretendan realizar dentro de los límites del polígono (señalados en el plano correspondiente), así como cualquier otra actividad prevista en la legislación vigente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

a.3.2. Anulación de Licencia:

El derecho a edificar que otorga la licencia de obra se extinguirá a los seis meses de su concesión consecutivos o intermitentemente, sea por no dar comienzo a los trabajos o por tenerlos interrumpidos total o parcialmente durante dicho plazo, siendo de aplicación en todo caso lo determinado en el artículo 180 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura.

a.3.3. Incumplimiento de licencia:

Cualquier incumplimiento de las condiciones fijadas en la licencia dará lugar a la cancelación automática de la misma, quedando el propietario en la obligación de demoler, reformar o efectuar las obras necesarias, para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas por la licencia.

Esta demolición habrá de comenzar en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si transcurriera este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que éste tenga derecho a reclamación de ningún género, por los perjuicios que se le hayan podido provocar.

Los mismos efectos se producirán en los casos de realización de obras sin la correspondiente licencia municipal, siendo de aplicación todo lo determinado en el articulado de la Ley 15/2001, de Extremadura.

a.3.4. Daños y perjuicios:

Todo daño o perjuicio causado a las instalaciones o servicios públicos durante el curso de la obra, deberá ser reparado en su momento oportuno por el propietario de la licencia. Igualmente deberán ser reparados al término de las obras los daños que hayan podido ser causados durante la misma en los espacios de uso público, como aceras, calzadas, jardines,...

a.3.5. Vallas en obras:

En toda obra de nueva planta será obligatorio colocar una valla de 2 m de altura, de madera, ladrillo u otro material, que permita

una conservación decorosa, a una distancia máxima de la alineación de manzana igual al ancho de la acera. En el caso de reducir dicho ancho, se deberá habilitar un paso peatonal lo suficientemente protegido, pudiendo en este caso invadir la calzada.

a.3.6. Daños en la vía pública:

El promotor responderá de los daños que como consecuencia de la obra pudieran producirse en los servicios y obras de urbanización, tales como pavimentación, jardinería y arbolado, saneamiento, conducciones de agua, eléctricas y telefónicas..., debiendo establecerse el estado inicial de la urbanización.

a.3.7. Desagüe obligatorio:

En todos los casos será obligación de la propiedad la ejecución de las obras necesarias para dar salida a las aguas que pudieran perjudicar a las fincas colindantes y a la vía pública.

a.3.8. Normas de urbanización:

La urbanización se ajustará a lo dispuesto en las Normas de Urbanización del presente Plan Parcial y a las del preceptivo Proyecto de Urbanización.

a.3.9. Inspección:

La inspección del Uso del Suelo, Parcelación, Obras e Instalaciones, se efectuará por el Ayuntamiento de Ahillones, en la forma establecida en la legislación vigente.

a.3.10. Régimen jurídico:

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

a.3.11. Normativa complementaria:

Como complemento de las presentes Normas Urbanísticas, se cumplirá lo dispuesto en los siguientes textos normativos de rango superior:

- Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 3288/1978, de 25 de agosto.

— Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 3288/1978, de 23 de junio.

— Reglamento sobre la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

— Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, según Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

— Reglamento de Reparcelaciones del Suelo afectado por los Planes de Ordenación Urbana, según Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

Y en general, cualquier otro reglamento o cuerpo normativo de observancia general que se pudiera emitir en desarrollo, aplicación o modificación de los anteriores.

a.4. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

a.4.1. Sistemas generales:

Únicamente consideraremos dentro del polígono considerado a las infraestructuras y servicios como pertenecientes al Sistema General.

a.4.2. Sistemas locales:

Estarán constituidos por los espacios libres de dominio y uso público, la red viaria, los aparcamientos, las aceras y la red peatonal, y la dotación comunitaria.

b. Condiciones de la edificación.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las específicas de las Ordenanzas Particulares de cada zona, y las generales que a continuación se determinan, así como a las determinaciones de las NN.SS. de Planeamiento del municipio.

b.1. DEFINICIONES.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas se precisa el significado de los siguientes términos.

b.1.1. Solar:

Es la superficie de terreno apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos: debe contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; que la calzada a la que dé acceso tenga pavimentada la calzada y encintadas las aceras; y que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.

b.1.2. Alineaciones oficiales:

Son las líneas que se fijan como tales en la correspondiente documentación gráfica del Plan Parcial y en su caso en los Estudios de Detalle.

Alineaciones exteriores:

Son las que en el Plan Parcial fijan el límite de la parcela edificable con la red viaria o los espacios libres exteriores (alineación de manzana).

Alineaciones interiores:

Son las que en su caso fijan el fondo máximo de la edificación.

b.1.3. Retranqueo:

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

b.1.4. Línea de edificación:

Es la que determina la posición de la edificación con respecto a la alineación exterior.

b.1.5. Altura de la edificación:

Es la distancia vertical desde la rasante de acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior de la estructura de la formación de la cubierta, medida en el punto medio de cada fachada.

Medición de alturas:

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de cada fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado o línea de estructura que forma el techo de la última planta en tramos no superiores a 20 m.

Número de plantas:

No se contabilizarán los sótanos ni los semisótanos. No obstante, cuando los semisótanos sobresalgan de la rasante de la calle o terreno en una altura superior a 1,50 m de luces libres en cualquier punto, se contabilizará como una planta cualquiera que sea su uso. Así mismo se contabilizarán las plantas bajas diáfanas.

b.1.6. Superficie de ocupación:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas no podrán invadir la red viaria (rodada o peatonal) ni los espacios libres de dominio y uso público.

b.1.7. Superficie edificada:

La comprendida en los límites exteriores de la construcción de cada planta.

b.1.8. Superficie máxima edificable:

La relación entre superficie y la parcela edificable.

b.1.9. Superficie total edificada:

La resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

b.1.10. Espacios libres de dominio y uso privado:

La parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

b.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.**b.2.1. Tipos de edificación:**

El presente Plan Parcial, aplica las condiciones establecidas para el desarrollo urbanístico correspondiente a la zona urbanizable programada de las NN.SS. de Planeamiento de Ahillones, según las cuales dicha zona tendrá los usos "Residencial Unifamiliar" en una zona específica e "Industrial" en otra zona específica creando el polígono Industrial de Ahillones, que da nombre al Plan Parcial.

Se ha desarrollado la ordenación atendiendo a la edificación de vivienda unifamiliar adosada y de naves industriales aisladas y pareadas.

La edificación aislada es aquella constituida por cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas estén retranqueadas respecto a los linderos interiores de la parcela.

La edificación pareada. La edificación aislada podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga un Estudio de Detalle con su correspondiente parcelación, para manzana completa o parte de ella.

b.2.2. Parcela mínima:

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan con la condición de parcela mínima fijada para la zona en que estén situadas por las Disposiciones Particulares de estas Ordenanzas.

b.2.3. Máxima ocupación de la parcela:

Será la que se establece para cada Zona en las Disposiciones Particulares de estas Ordenanzas.

b.2.4. Altura máxima:

La altura máxima será la que se indica para cada zona en las Disposiciones Particulares de estas Normas, debiendo cumplir, en todo caso, las determinaciones de las NN.SS. de Planeamiento vigentes.

b.2.5. Aprovechamiento total:

Vendrá definido por la superficie edificable resultante de aplicar a la superficie neta de la parcela el coeficiente en m^2/m^2 señalado en las Disposiciones Particulares de estas Ordenanzas.

Será computable toda la superficie comprendida dentro de los muros perimetrales de las edificaciones, por encima de la rasante del terreno.

No será computable la superficie construida por debajo de dicha rasante, ni los semisótanos, ni el aprovechamiento bajo cubierta. Los cuerpos volados cerrados computarán por toda su superficie y los abiertos al 50%.

b.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

Las edificaciones podrán sólo cubrirse con cubierta a varias aguas, nunca con cubierta plana, no autorizándose ningún tipo de construcción por encima de la misma.

b.2.7. Sótanos y semisótanos:

Los sótanos y semisótanos que puedan proyectarse deberán tener ventilación, que de tratarse de sótanos puede estar forzada.

No se permite el uso residencial bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano. Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

b.2.8. Chimeneas de ventilación:

Serán necesarias para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, cuartos de basura, despensas y garajes, siempre y cuando éstas sean debidamente homologadas.

b.2.9. Patinillos de ventilación:

Se permiten para las mismas dependencias mencionadas en el apartado anterior. Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0,80 m. Sus características deben permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

b.2.10. Protecciones:

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas, de 1 m de altura desde el suelo.

b.2.11. Agua:

Todo edificio deberá estar dotado de abastecimiento de agua potable.

b.2.12. Energía eléctrica:

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la reglamentación vigente sobre materia.

b.2.13. Aparatos elevadores:

La instalación de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las normas y disposiciones de la normativa vigente.

b.2.14. Obras de conservación de edificios:

Las fachadas de los edificios, así como sus medianeras, deberán conservarse en buenas condiciones constructivas. Los propietarios están obligados a su mantenimiento, limpieza y reparación, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

b.3. CONDICIONES DE USO.**b.3.1. Determinaciones generales:**

Las condiciones generales de los usos del suelo son aquéllas a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que esté permitida cada una, según lo dispuesto en estas Ordenanzas Reguladoras.

Aplicación:

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, serán de aplicación las limitaciones impuestas por las Disposiciones Particulares de estas Ordenanzas satisfaciendo, en todo caso, la normativa específica que les sea de aplicación.

Así mismo se atenderá a lo dispuesto en las NN.SS. de Planeamiento.

Clasificación:

Los diferentes usos del suelo de acuerdo con las NN.SS., se clasifican atendiendo a los siguientes usos:

— residencial-vivienda de protección pública.

- terciario público.
- terciario oficinas públicas.
- dotacional.
- industria
 - grado A - talleres artesanos
 - grado B - pequeña industria compatible con la vivienda
 - grado C - industria insalubre y molesta para la vivienda
 - grado D - garajes-aparcamiento, talleres, estaciones de servicio
 - grado E - industrias en general
- espacios libres y zonas verdes.
- infraestructuras básicas.
- red viaria.
- uso agropecuario y forestal.

Según las disposiciones determinadas en la Modificación puntual de las NN.SS. de Ahillones, el uso principal es el industrial teniendo también el residencial, siendo aplicables las Zonas de Ordenanza: “Residencial Unifamiliar”, “Industrial”, “Dotaciones y Equipamientos”, y “Espacios Libres y Zonas Verdes”.

Se adjuntan la final del presente capítulo Ordenanzas Reguladoras un anexo en el que se transcriben las Condiciones Generales de los Usos del Suelo de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Ahillones.

b.3.2. Uso servicios del automóvil:

Definición:

A los efectos de estas Normas se define el uso de servicios del automóvil en todas sus categorías.

Clasificación:

A los efectos de la autorización y de fijar sus condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías: aparcamiento de superficie para vehículos ligeros y vehículos pesados y garaje para vehículos ligeros.

Plaza de aparcamiento:

Según las disposiciones de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura, la dotación mínima de aparcamiento va a ser en el Polígono Industrial de media plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de cualquier uso. Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio de suelo de dimensiones mínimas 2,50 por 5,00 m (en nuestro caso de 3,00 x 5,00 m).

Garaje:

Garaje el espacio destinado al aparcamiento de vehículos.

Situación:

Podrán autorizarse la utilización como garaje los locales emplazados en las siguientes situaciones: planta baja o bajo rasante de las edificaciones, y en las edificaciones autorizadas en los espacios libres de las parcelas.

Acceso común a los garajes:

Se autoriza el acceso común a los garajes de varias viviendas mediante una calle en superficie o subterránea que distribuye a cada-uno de los garajes. Esta calle distribuidora, en caso de ser subterránea, será como mínimo de 3 m de anchura, y los tramos rampas estarán seguidas, de un tramo horizontal de un mínimo de 4,50 m.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m, con el suplemento necesario en las curvas, siendo su radio de curvatura, medido también al eje será superior a 6 m.

Altura:

La altura libre mínima será de 2,50 m en cualquier punto.

Ventilación:

La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos.

Iluminación:

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Protección contra incendios:

Se estará, en todo lo que le sea de aplicación, a lo dispuesto en la NTE CPI-96.

Desagües:

Dispondrán de un desagüe conectado a la red de saneamiento.

b.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se aplicará lo dispuesto en las Condiciones Generales Estéticas de la Revisión de las NN.SS. de Ahillones y a lo siguiente:

b.4.1. Condiciones generales:

La responsabilidad del mantenimiento del conjunto, corresponde al Ayuntamiento de Ahillones, y por tanto, deberá sujetarse a su criterio cualquier clase de actuación que le afecte. En su virtud, el Ayuntamiento podrá rechazar aquellos proyectos que se consideren de un nivel arquitectónico no adecuado al entorno.

b.4.2. Cerramientos:

Las alineaciones de los frentes de fachada se podrán cercar, siendo el cerramiento de una altura mínima de 0,50 m y máxima de 0,75 m, realizado con elementos resistentes (muro de hormigón, bloques de hormigón, ladrillos), debidamente enfoscados y medido sobre la rasante del terreno dónde se proyecte.

Por encima de este cerramiento opaco, es posible cercar el frente de la parcela únicamente mediante malla metálica hasta una altura máxima de 2,50 m, medido sobre la rasante dónde se proyecte.

Los cerramientos de los linderos laterales y fondos de parcela se sujetarán a lo anteriormente establecido, siendo la altura mínima del cerramiento de elementos resistentes de 2,00 m.

b.4.3. Fachadas:

La tipología común de la Arquitectura de esta zona se caracteriza por la construcción de fachadas formadas por muros de tapial y muros de fábricas diversas, enlucidos y pintados o encalados generalmente en color blanco; respetándose estos invariantes en la zona residencial.

En la zona industrial se admitirá la utilización de bloques de hormigón y chapas diversas, prohibiéndose el uso de placa de fibrocemento.

b.4.4. Cubiertas:

Se conservará la tipología de cubiertas inclinadas a dos aguas de teja cerámica con pequeños aleros y en caso con formación de antepechos. En la zona industrial, se permite en cubierta cualquier tipo de material (teja curva o plana, chapas onduladas diversas, prohibiéndose el uso de placa de fibrocemento).

b.5. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

b.5.1. Protección térmica:

Toda edificación se proyectará de forma que sus fachadas y cubiertas garanticen un aislamiento térmico suficiente de acuerdo con el Decreto 1480/1975, de 12 de abril, sobre ahorro de energía o normas que lo sustituyan: NBE-CT-81.

b.5.2. Protección acústica:

Toda instalación que desarrolle actividades capaces de producir ruidos y vibraciones, deberá ser acondicionada y aislada para impedir que los niveles sonoros audibles desde edificios colindantes supere los máximos que recogen la Norma Básica de la Edificación. NBE-CA-81.

b.5.3. Protección contra-incendios:

Se prohibirá la instalación de actividades que exijan la utilización de materias primas de naturaleza inflamable o explosiva, atendiendo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Toda edificación se proyectará de forma que cumpla con lo especificado en la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones de Protección Contra-incendios en los edificios, NBE-CPI-96.

Así mismo se dispondrá en cada una de las intersecciones del viario del polígono de al menos dos hidrantes de incendios normalizados.

b.5.4. Protección arqueológica:

En cuanto se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa la licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramiento pertinentes.

c. Disposiciones particulares para distintos tipos de usos.

c.1. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN.

c.1.1. Ámbito:

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Polígono Industrial de las NN.SS. del Municipio de Ahillones, objeto del presente Plan Parcial de Ordenación.

c.1.2. Zonificación:

El territorio comprendido entre los límites que definen el polígono se ha calificado con un uso característico, Industrial y otro complementario que es el residencial unifamiliar; además de las cesiones obligatorias y gratuitas según legislación vigente: dotaciones y equipamientos, espacios libres y zonas verdes, y red viaria rodada y de aparcamiento, contemplan otras disposiciones particulares.

A continuación señalaremos las Disposiciones Particulares para los distintos usos, en cuanto a Volumen, Uso y Estética:

1. Industrial.
2. Residencial unifamiliar-100% vivienda de promoción pública.
3. Dotaciones y equipamientos.
4. Servicios urbanos y equipamientos.
5. Espacios libres y zonas verdes.

c.2. INDUSTRIAL, ZONA B.

c.2.1. Ámbito:

La presente Ordenanza será de aplicación a las parcelas señaladas con denominación MI-1, MI-2, MI-3, MI-4 y MI-5, en los Planos de Ordenación del Plan Parcial del Polígono Industrial de Ahillones.

c.2.2. Condiciones de posición: Tipo de edificación:

A efectos de aplicación de la zona de ordenación “industrial” del Plan Parcial y de las NN.SS. se establece el tipo de naves exentas en la manzana MI-1 y adosadas en el resto de las manzanas, según planos de ordenación y Cuadro de Características que se determina en esta Ordenanza.

Alineaciones y rasantes:

Serán las que se determinan en la correspondiente documentación gráfica. Se determina únicamente la Alineación de Manzana y de Parcela (Alineación Exterior) como límite de parcela y la ubicación dentro de la misma cumplirá con los retranqueos a los linderos principal, laterales y de fondo que a continuación determinaremos.

La alineación oficial se fija en los correspondientes Planos de Ordenación como la separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos:

El retranqueo en fachada principal a la alineación oficial, en la manzana MI-1, será de 0,00 m, siendo en el resto de las MI de 3,00 m que se cederán.

El retranqueo a linderos laterales, será de 10,00 m a lindero derecho y 0,00 m a lindero izquierdo, mirando la parcela desde la calle, en la manzana MI-1, no habiendo retranqueo lateral en el resto de las MI.

El retranqueo a los linderos posteriores no existirá.

Parcela mínima y ocupación máxima:

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales, cumpla con las condiciones de parcela mínima que a continuación se determinan. En consecuencia será denegada cualquier parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos.

La parcela mínima se fija en el Plan Parcial para nave adosada y será de 280,00 m², con un frente mínimo de 10,00 m, y una ocupación media de parcela del 85%.

Altura de la edificación:

La altura máxima de toda edificación será de 12,00 m a la cumbrera de cubierta, salvo los elementos singulares propios de la actividad que requieren una altura mayor. El número máximo de plantas es de dos.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será 0,5923 m²/m² sobre suelo neto clasificado como urbanizable industrial y 1,09 m²/m² sobre parcela neta.

Aprovechamiento:

El aprovechamiento tipo de la Zona B, para su superficie total, será como máximo de 49 naves.

Voladizos:

Los voladizos permitidos serán como máximo de 0,70 m de vuelo, con una extensión máxima de 2/5 de la extensión de la fachada en la que están situados, y con una distancia mínima de 1 m. hasta el extremo de fachada. Estos estarán sólo permitidos en dos paños de fachada.

Por lo demás, se atenderá a las especificaciones de las NN.SS.

c.2.3. Condiciones de uso:

El uso principal y característico es el Industrial.

Uso Industrial: todos sus grados:

- grado A - talleres artesanos.
- grado B - pequeña industria compatible con la vivienda.
- grado C - industria insalubre y molesta para la vivienda.

- grado D - garajes-aparcamiento, talleres y estaciones de servicio.
- grado E - industrias en general.

Uso residencial:

Uso Residencial, sólo en Viviendas categoría 1ª, como máximo una vivienda por instalación industrial y 50,00 m² construidos, para vigilante o guarda de las instalaciones.

El uso característico tiene una serie de usos complementarios, que a continuación se detallan:

Uso Terciario Público:

En la clase de Comercio, categorías 1ª en planta baja exterior inferiores a la baja, Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario de Oficinas Públicas:

En clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja.

Uso Dotacional:

En clase Asistencial, categoría 8ª, en clase Sanitario, categoría 10ª, en clases Servicio Público, categoría 13ª; en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes:

En su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes:

Todas las actividades que se permiten como complementarias al Uso Principal Industrial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia de forma previa a su implantación.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en plantas baja, semisótano o sótano.

c.2.4. Condiciones estéticas:

Se atenderá a lo que se determina en la Sección Condiciones Estéticas de las presentes Ordenanzas.

c.2.5. Condiciones de planeamiento:

Será preceptivo el Estudio de Detalle para la Edificación pareada.

c.2.6. Aprovechamiento total por manzanas:

El Aprovechamiento Lucrativo Total, será de cuarenta y nueve (49) naves que el presente Plan Parcial propone.

c.3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, ZONA A.

c.3.1. Ámbito:

La presente Ordenanza será de aplicación a las parcelas señaladas con denominación MR-1 y MR-2 en los Planos de Ordenación del Plan Parcial del Polígono Industrial de Ahillones, Zona A.

c.3.2. Condiciones de posición:

Tipo de edificación:

A efectos de aplicación de la zona de ordenación “residencial Unifamiliar” del Plan Parcial y de las NN.SS. se establece el tipo de vivienda unifamiliar en hilera.

Las parcelas o manzanas MR-1 y MR-2 son de seis y once viviendas respectivamente, según planos de ordenación y Cuadro de Características que se determina en esta Ordenanza.

Alineaciones y rasantes:

Serán las que se determinan en la correspondiente documentación gráfica. Se determina únicamente la Alineación de Manzana y de Parcela (Alineación Exterior) como límite de parcela y la ubicación dentro de la misma cumplirá con los retranqueos a los linderos principal, laterales y de fondo que a continuación determinaremos.

La alineación oficial se fija en los correspondientes Planos de Ordenación como la separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

No habrá retranqueo a lindero en fachada principal a la alineación oficial. No habrá retranqueo a los linderos laterales.

El retranqueo a los linderos posteriores será de un mínimo de 10,00 m.

Parcela mínima y ocupación máxima:

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla las condiciones, para edificación adosada, de parcela mínima:

Frente mínimo de 8,00 m, superficie mínima de 160 m² y una ocupación máxima de 0,44 m²/m².

En consecuencia será denegada la parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con parámetros inferiores a los señalados como mínimos.

Altura de la edificación:

La altura máxima de toda edificación será de 7,50 m. En terreno con pendiente, la altura máxima en cualquier punto de contacto con el terreno será de 8,50 m. El número máximo de plantas es de dos, con aprovechamiento bajo cubierta permitido.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será 0,4978 m²/m² sobre suelo neto clasificado como urbanizable residencial y 0,88 m²/m² sobre parcela neta.

La edificabilidad máxima será de 0,88 m²/m².

Aprovechamiento:

El aprovechamiento tipo de la Zona A, para su superficie total, será como máximo de 17 viviendas.

Voladizos:

Los voladizos permitidos serán como máximo de 0,70 m de vuelo, con una extensión máxima de 2/5 de la extensión de la fachada en la que están situados, y con una distancia mínima de 1 m hasta el extremo de fachada. Éstos estarán sólo permitidos en dos paños de fachada.

Para lo demás, se regirá por las Ordenanzas de la NN.SS. de Planeamiento.

c.3.3. Condiciones de uso:

El uso principal y característico es el uso residencial de vivienda de promoción pública.

Uso residencial de promoción pública:

Sólo estará permitida, al 100%, la vivienda de promoción pública, con tipología de viviendas en hilera o adosadas según especifican el plan Parcial y las NN.SS. de AHILLONES.

Uso Industrial:**Sólo los grados:**

- grado A - talleres artesanos.
- grado B - pequeña industria compatible con la vivienda.

El uso característico tiene una serie de usos complementarios, que a continuación se detallan:

Uso Terciario Público:

Centros de Reunión en categoría 9^a en situación de planta baja.

Uso Terciario de Oficinas públicas:

En clase Oficinas en categorías 1^a, 2^a en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3^a en planta baja.

Uso Dotacional:

En clase Asistencial Pública, categoría 8^a, en clase Sanitario, categorías 10^a, en clases Servicio Público, categoría 13^a; en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes:

En su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1^a y 2^a en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos, los restantes:

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia de forma previa a su implantación.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en plantas baja, semisótano o sótano.

c.3.4. Condiciones estéticas:

Se atenderá a lo que se determina en la Sección Condiciones Estéticas de las presentes Ordenanzas.

c.3.5. Condiciones de planeamiento:

Será preceptivo el Estudio de Detalle para la Edificación pareada.

c.3.6. Aprovechamiento total por manzanas:

El Aprovechamiento Lucrativo Total, será de diecisiete viviendas que el presente Plan Parcial propone en las manzanas MR-1 y MR-2 con seis y once viviendas respectivamente, según planos de ordenación y Cuadro de Características que se determina en esta Ordenanza.

c.4. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Este apartado se refiere a la Dotación de Equipamiento de cesión obligatoria de la manzana o parcela ME, según se indica en los planos de Ordenación adjuntos.

c.4.1. Condiciones de posición:**Tipo de edificación:**

A efectos de aplicación de la zona de ordenación, Dotaciones y Equipamientos del Plan Parcial se establecen dos grados, que

se diferencian fundamentalmente por el uso a que se adscribirá el suelo.

Los dos grados serán:

- Grado 1: Dotacional General.
- Grado 2: Deportivo.

La parcela o manzana ME, de acuerdo con lo señalado en los planos de ordenación correspondientes y en el Cuadro de Características que se determina en esta Ordenanza, representa la cesión obligatoria y gratuita mínima que las NN.SS. establece para el desarrollo del Plan Parcial del Polígono Industrial.

Alineaciones y rasantes:

Serán las que se determinan en la correspondiente documentación gráfica. Se determina únicamente la Alineación de Manzana y de Parcela (Alineación Exterior) como límite de parcela, siendo la ubicación dentro de la misma la señalada por la alineación de parcela ocupada.

La alineación oficial se fija en los correspondientes Planos de Ordenación como la separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

En fachada no existirá retranqueo a la alineación oficial.

El retranqueo a los linderos laterales y posteriores será nulo.

Parcela mínima y ocupación máxima:

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales, cumpla con las condiciones de parcela mínima que a continuación se determinan. En consecuencia será denegada cualquier parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados.

No se determina parcela mínima, atendiendo al uso rotacional que se va a implantar.

Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de 7,50 m.

El número máximo de plantas es de 2, con aprovechamiento bajo cubierta.

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 2,00 m²/m².

c.4.2. Condiciones de uso:

Los usos a que se podrán destinar los suelos así calificados para equipamientos serán:

- Uso Dotacional público, en todas sus clases y categorías.
- Complementos al Uso Dotacional público.

Uso Terciario Comercial, en la clase de Comercio, categoría 1ª como complemento al Uso Dotacional público y en Clase Centros de Reunión, como complemento al Uso Dotacional público, en categoría 9ª.

Uso Terciario Oficinas, en la clase Oficinas en categoría 4ª en cualquier posición en la edificación, como complemento al Uso Dotacional público.

Uso Residencial, en Clase Viviendas categoría 1ª, sólo una vivienda de 50,00 m² construidos, como complemento al Uso Dotacional público, para vigilante o conserje para la custodia de las instalaciones.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

c.4.3. Condiciones estéticas:

Se atenderá a lo que se determina en la Sección Condiciones Estéticas de las presentes Ordenanzas.

c.5. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

c.5.1. Ámbito:

Comprende las Zonas de Ordenanza destinadas a espacios libres de protección, instalaciones propias de viales, mantenimiento o servicio a carreteras, vías férreas, cauces de agua, infraestructuras locales y regionales,...

c.5.2. Condiciones Generales:

Tendrán la condición de espacios libres no edificables para uso peatonal exclusivo y en la que no se podrá situar ningún tipo de edificación fija o desmontable.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de quioscos de prensa, refrescos,...

A través de ellos se autoriza la formación de vados para el acceso de vehículos a las diferentes parcelas mediante el diseño y señalización, siempre con la obligatoria autorización municipal.

Sus características quedan determinadas en la correspondiente documentación gráfica, siendo el Proyecto de Urbanización el que define su imagen final y los materiales de acabado, pudiendo introducir en ellas modificaciones no sustanciales.

c.5.3. Condiciones de uso:

El Uso Principal es Uso Infraestructuras Básicas, Servicios Urbanos y Red Viaria Categorías 1ª y 2ª. Uso Espacios Libres Zonas Verdes de protección en categorías 4ª y 5ª.

c.6. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

c.6.1. Ámbito:

Las zonas verdes o espacios libres de uso y dominio público lo integran espacios propiamente dichos.

Se crearán como separación con otras zonas y usos, como son:

La zona verde de la zona noreste, manzana MV-1, que se produce en el Eje transversal que une la zona de Equipamiento con la población.

La zona verde que crea una pantalla de arbolado entre la zona industrial y la zona residencial.

Las zonas verdes existentes en las restantes manzanas, que tienen el fin de crear zonas de arbolado en contacto con las construcciones residenciales o de tipo industrial, creando espacios ecológicos y humanos.

Comprende las zonas así calificadas en los correspondientes Planos de Ordenación adjuntos. Así mismo se ha intentado que los Espacios Libres articulen el ámbito a ordenar.

c.6.2. Condiciones generales:

Para los Espacios Libres y Zonas Verdes, se determinan las siguientes condiciones:

A efectos de aplicación de esta Zona de Ordenanza se establecen:

Las zonas peatonales, plazas, áreas de Juego infantil, y parque urbano.

La protección de vías de comunicación exterior de infraestructuras.

Se autorizan únicamente los jardines y zonas verdes y de arbolado propias de los Espacios libres. En estos espacios se plantarán árboles a razón de un árbol por cada 100 m² de zona verde.

En general, se prohíben todo tipo de edificaciones, no autorizándose otras construcciones que las de jardinería, paseos peatonales, y ornamentación.

c.6.3. Condiciones de uso:

El uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus Clases y Categorías, incluidos los de protección a vías, no teniendo usos compatibles.

d. Ordenanzas y Normas particulares.

d.1. CONDICIONES DE USO.

d.1.1. Zona B: Polígono Industrial.

En esta zona serán compatibles los usos siguientes:

- zonas verdes públicas y privadas.
- vivienda: sólo vivienda vigilante o conserje < 50,00 m².
- uso público y terciario:
 - comercial.
 - administrativo y oficinas (pública y privada).
 - deportivo (público y privado).
- Uso Industrial en todos sus grados: A, B, C, D y E.

No siendo permitidas ni compatibles los tres últimos grados industriales, C, D y E en la Zona A: Residencial ni en el resto del casco definido en las NN.SS. de Ahillones, desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial que define el Polígono Industrial.

d.1.2. Zona A: Residencial unifamiliar

En esta zona serán compatibles los usos siguientes:

- zonas verdes públicas y privadas.
- residencial familiar de promoción pública.
- residencial profesional.
- industria compatible con la vivienda en sus grados A y B.
- agrícola y ganadero: compatible con la vivienda.

d.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las condiciones de edificación son todas las ordenanzas, normativa y condiciones generales recogidas en el documento que forma las NN.SS. del Municipio de Ahillones:

- ordenanzas particulares y normativa.
- condiciones de régimen del suelo.

- condiciones de edificación y uso del suelo.
- condiciones de volumen e higiénicas.
- condiciones generales de uso.
- condiciones generales estéticas.
- alineaciones definidas en los planos.

d.3. CONDICIONES PARTICULARES

d.3.1. Zona B, edificación industrial.

- Altura máxima a cumbre (salvo los elementos singulares, propios de la actividad que requiere una altura mayor): 12,00 m
- Altura máxima: dos plantas
- Diámetro mínimo de patio: 3,00 m
- Ocupación máxima del suelo: 85%
- Distancia mínima a alineación de vía pública:
 - en MI-1.: 0,00 m
 - en MI-2, MI-3, MI-4 y MI-5: 3,00 m
 (Se permitirá, siempre que se justifique su necesidad, retranqueo voluntario máximo de 10,00 m paralelo a la alineación oficial, esta superficie se podrá ocupar con construcciones auxiliares o complementarias)
- Distancia mínima a lindero derecho en MI-1: 10,00 m
- Distancia mínima a linderos laterales en general: 0,00 m
- Fachada mínima de parcela: 10,00 m
- Fondo edificable: no existe
- Edificabilidad: la resultante
- Sótanos y semisótanos: permitidos

d.3.2. Zona A, edificación residencial:

- Altura máxima: 7,50 m
- Altura máxima: dos plantas
- Construcciones bajo cubierta: permitidas
- Altura mínima planta baja: 2,90 m
- Diámetro mínimo de patio: 3,00 m
- Superficie mínima patinillo: 1,00 m²
- Diámetro mínimo de patinillo: 0,80 m
- Distancia mínima a alineación de la vía pública: 0,00 m
- Distancia mínima a colindantes: 0,00 m
- Ocupación máxima del suelo: 44%
- Distancia mínima a alineación posterior: 11,20 m
- Longitud mínima fachada parcela: 8,00 m
- Fondo parcela: 20,00 m

RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barcarrota, consistente en la reclasificación de terreno al sur del municipio, delimitado por la carretera actual de Badajoz-Huelva y calleja de acceso al centro de transportes de la Junta de Extremadura, así como la homologación de un nuevo sector "SUB-2" (Desglosada del expediente de modificación nº 4).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de diciembre de 2005, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el artículo 5.Primera.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el artículo 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Barcarrota no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.I.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Transitoria